



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Antonio Scarpa

Presidente

Tiziana Maccarrone

Consigliere

Davide De Giorgio

Consigliere Rel.

Chiara Besso Marcheis

Consigliere

Remo Caponi

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.15/09/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 19530/2022 R.G. proposto da:

██████████ rappresentata e difesa dall'avvocato ██████████
unitamente all'avvocato ██████████

-ricorrente principale-

contro

Condominio ██████████ rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████
██████████ unitamente all'avvocato ██████████

-controricorrente principale-

nonché

██████████ in proprio ex art. 86 c.p.c.

-controricorrente principale-

nonché sui ricorsi incidentali proposti da:

Condominio ██████████ rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████
██████████ unitamente all'avvocato ██████████

-ricorrente incidentale-



nonché da

██████████ in proprio ex art. 86 c.p.c.

-ricorrente incidentale-

contro

██████████

-intimata in via incidentale-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia n. 1073/2022 depositata il giorno 11/05/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 15/09/2026 dal Consigliere Davide De Giorgio.

FATTI DI CAUSA

1. ██████████ propose dinanzi al Tribunale di Padova due giudizi nei confronti del Condominio ██████████ sito in ██████████ di cui è condomina, impugnando sia la delibera in data 30.03.2016, con cui erano state decise l'installazione e la posa di un dissuasore mobile vicino ai comandi del cancello elettrico posto all'interno dell'area condominiale, sia la delibera del 30.06.2016, con cui era stata ratificata quella precedente. L'attrice sostenne di non aver ricevuto l'avviso di convocazione per la prima assemblea e, quanto alla seconda assemblea, che la ratifica della precedente delibera non era all'ordine del giorno; nel merito, allegò che il dissuasore rendeva difficili le manovre di ingresso nel proprio garage.

Nel corso del giudizio di primo grado fu anche espletato un procedimento cautelare, comprensivo della fase di reclamo.

Nella resistenza del Condominio, nonché del condomino ██████████ intervenuto in giudizio, il Tribunale di Padova, riunite le cause, con una prima sentenza non definitiva, accertò che l'installazione del dissuasore non costituiva innovazione; successivamente, con sentenza definitiva emessa all'esito dell'istruttoria, in cui erano state espletate due consulenze tecniche d'ufficio, rigettò le domande dell'attrice,



condannandola al pagamento delle spese processuali e di consulenza tecnica d'ufficio.

2. A seguito di impugnazione da parte di [REDACTED] nella resistenza del Condominio e di [REDACTED] la Corte d'appello di Venezia, con sentenza n. 1073/2022 pubblicata il giorno 11.05.2022, ha compensato le spese processuali e di consulenza tecnica d'ufficio per un terzo, ponendo gli altri due terzi di esse a carico dell'appellante, e ha confermato la sentenza di primo grado per il resto.

Nella motivazione, tra l'altro e per quanto di interesse in questa sede, la Corte territoriale, dopo aver dato atto che in primo grado erano state espletate due consulenze tecniche d'ufficio pervenute a diverse conclusioni e che dagli atti risultava che l'autorimessa in questione doveva aver subito delle modifiche in corso di causa, con la creazione di una rampa, per eliminare il dislivello esistente tra il piano strada e il calpestio dell'autorimessa stessa, ha osservato che gli esperimenti effettuati nel corso di entrambi gli accertamenti peritali consentivano di ritenere che la presenza del dissuasore non costituisse grave ostacolo all'utilizzo del garage di proprietà esclusiva, sebbene le manovre di ingresso, in assenza di esso, fossero più agevoli, e che pertanto non sussisteva alcuna lesione del diritto di proprietà dell'appellante; invero, il medesimo diritto doveva esplicitarsi anche tenendo conto delle esigenze degli altri condomini, i quali non potevano non dolersi della sosta dell'auto dell'attrice in una posizione che interferiva con l'apertura automatica del cancello sulla strada, creando disagi. Quanto alle spese processuali di entrambi i gradi e a quelle di consulenza tecnica d'ufficio, la Corte territoriale ha ritenuto che esse dovessero essere compensate per un terzo, in quanto: - la convocazione della prima assemblea non aveva coinvolto l'appellante con le debite modalità formali, a nulla rilevando che ella fosse a conoscenza della riunione; - il dissuasore era stato spostato in pendenza del giudizio cautelare, così agevolandosi la decisione del reclamo in senso favorevole



al Condominio; - le due consulenze tecniche d'ufficio erano pervenute a conclusioni diverse.

3. ■■■■ ■■■■ ■■■■ ricorre per cassazione avverso quest'ultima sentenza sulla scorta di quattro motivi.

Il Condominio ■■■■ e ■■■■ resistono con due autonomi controricorsi, proponendo altresì ricorsi incidentali, ciascuno di essi affidato a un unico motivo.

Fissata la trattazione in camera di consiglio, le parti hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo la ricorrente principale lamenta la violazione dell'art. 2697 c.c. in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c.

La stessa, premesso che i giudici del merito, a suo dire, avevano ritenuto giustificata la compressione del suo diritto di proprietà esclusiva con la sua propensione a sostare in una posizione che interferiva con l'apertura automatica del cancello condominiale, evidenzia che detta circostanza era stata sempre contestata e che controparte non aveva offerto in proposito alcuna prova, pur avendone l'onere.

Con il secondo motivo, la ricorrente principale denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 115 c.p.c. e 2697 c.c., in relazione all'art. 360, n. 4, c.p.c., per avere «*la corte territoriale posto a fondamento della decisione un fatto (quella relativa alla sosta dell'auto della ricorrente stessa in una posizione che interferiva con l'apertura automatica del cancello carraio sulla strada) non dimostrato o incontestato*».

I due motivi, da esaminarsi congiuntamente per evidenti ragioni di connessione, sono inammissibili.

Al riguardo, premesso che le delibere oggetto di causa riguardavano il divieto di parcheggio in un'area condominiale al fine di permettere a tutti i condomini il miglior uso della cosa comune, deve osservarsi che detto utilizzo da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102



c.c., al duplice divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto. Pertanto, è stato affermato che la condotta del condomino, consistente nella stabile occupazione - mediante il parcheggio per lunghi periodi di tempo della propria autovettura - di una porzione del cortile comune, configuri un abuso, poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune, ostacolandone il libero e pacifico godimento ed alterando l'equilibrio tra le concorrenti ed analoghe facoltà (cfr.: Cass. n. 3640/2004).

In altra occasione, si era altresì osservato che l'art. 1102 c.c., sull'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante alla comunione, non pone alcun margine minimo di tempo e di spazio per l'operatività delle limitazioni del predetto uso, sicché può costituire abuso anche l'occupazione per pochi minuti di una porzione del cortile comune, ove comunque impedisca agli altri condomini di partecipare al godimento dello spazio oggetto di proprietà (cfr.: Cass. n. 3400/1978).

Tali principi sono stati riaffermati anche più recentemente (cfr.: Cass. n. 7618/2019).

Ciò premesso, deve rilevarsi che nella specie non è configurabile una violazione dell'art. 2697 c.c., non essendo stato allegato che il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne era onerata secondo le regole di scomposizione delle fattispecie basate sulla differenza tra fatti costitutivi ed eccezioni; al contrario, non può essere denunciato il vizio in questione laddove si censuri, come avvenuto in concreto, la valutazione che il giudice abbia svolto delle prove proposte dalle parti (sindacabile, quest'ultima, in sede di legittimità, entro i ristretti limiti del "nuovo" art. 360 n. 5 c.p.c.) (cfr.: Cass. n. 13395/2018; Cass. n. 18092/2020).

Lo stesso dicasi per quanto concerne la pretesa violazione dell'art. 115 c.p.c., per dedurre la quale occorre denunciare che il giudice, in



contraddizione espressa o implicita con la prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio), mentre è inammissibile la diversa doglianza che egli, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività valutativa consentita dall'art. 116 c.p.c. (cfr.: Cass. Sez. Un., n. 20867/2020; Cass. n. 16016/2021).

In ogni modo, vertendosi in tema di impugnazione di deliberazioni dell'assemblea condominiale, è il condomino che deduca vizi di validità delle stesse - nella specie, per aver disciplinato l'uso di parti comuni dell'edificio in modo da renderle inservibili al godimento dell'attore - ad avere l'onere di provare tale allegazione.

In concreto, le censure della parte mirano piuttosto a rimettere in discussione le valutazioni di merito della Corte territoriale, le quali, ove congruamente motivate, come nella specie, non sono sindacabili in sede di legittimità.

2. Con il terzo motivo, la ricorrente principale lamenta l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio, oggetto di discussione fra le parti, in funzione dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., per non avere la Corte territoriale valorizzato la circostanza che il condomino [REDACTED] aveva lasciato parcheggiata la propria auto nella stessa posizione censurata a carico della ricorrente senza che si verificassero i disagi relativi all'utilizzo del cancello carraio con telecomando a distanza, nonché l'ulteriore circostanza che l'art. 25 del regolamento di condominio vieta a tutti i condomini il parcheggio con le auto davanti ai propri garage.

Il motivo presenta profili di inammissibilità ed è comunque infondato.

Quanto al primo aspetto, deve rilevarsi che, salva la statuizione sulle spese processuali, si versa in un'ipotesi di decisione c.d. doppia conforme



e che comunque la ricorrente non risulta aver adempiuto all'onere di indicare il "come" e il "quando" il fatto di cui si assume omesso l'esame sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività" (cfr.: Cass., Sez. Un., n. 8053/2014; Cass., Sez. Un., n. 8054/2014; Cass. n. 25216/2014; Cass. n. 9253/2017; Cass. n. 27415/2018; Cass. n. 17005/2024).

Sotto il secondo profilo, poi, deve escludersi che la circostanza in questione sia tale da invalidare, con un giudizio di certezza e non di mera probabilità, l'efficacia probatoria delle altre risultanze sulle quali il convincimento è fondato, onde la "*ratio decidendi*" venga a trovarsi priva di base (cfr.: Cass. n. 9368/2006; in senso conforme, si vedano, tra le altre: Cass. n. 14973/2006; Cass. n. 24092/2013; Cass. n. 25608/2013; Cass. n. 21223/2018).

In proposito, il fatto che il divieto di parcheggio riguardasse non soltanto l'odierna ricorrente, ma tutti i condomini, e che detto divieto fosse stato violato anche da un altro condomino, con o senza lamentele da parte degli altri, non è idoneo a condurre a un esito diverso della causa, non giustificando la condotta della ricorrente.

3. Con il quarto motivo, la ricorrente principale denuncia l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio, oggetto di discussione fra le parti, in funzione dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., per non avere la Corte di merito giustificato adeguatamente la preferenza per l'adesione alle conclusioni rassegnate nel secondo elaborato peritale, difformi da quelle della prima relazione, in cui, invece, si era ravvisata una limitazione all'esercizio del diritto di proprietà esclusiva da parte della condomina.

Il motivo presenta profili di inammissibilità, in quanto concernente ancora una volta una statuizione doppia conforme, ed è comunque infondato.

Sul punto deve considerarsi che, qualora nel corso del giudizio di merito vengano espletate più consulenze tecniche in tempi diversi con risultati difformi, il giudice può seguire il parere che ritiene più congruo o



discostarsene, dando adeguata e specifica giustificazione del suo convincimento; in particolare, quando intenda uniformarsi alla seconda consulenza, deve giustificare la propria preferenza indicando le ragioni per cui ritiene di disattendere le conclusioni del primo consulente, salvo che queste risultino criticamente esaminate dalla nuova relazione (cfr.: Cass. n. 19372/2021; in senso analogo, si veda anche: Cass. n. 29713/2024).

In concreto, la Corte d'appello ha dato atto che entrambi i consulenti tecnici d'ufficio avevano effettuato o fatto effettuare esperimenti di ingresso di autovetture di varie dimensioni nel garage dell'odierna ricorrente e che *«tutte le autovetture sono sempre entrate nel garage della Signora [REDACTED] eseguendo manovre di marcia in avanti e di retromarcia»*.

Nella sentenza impugnata si è altresì rilevato che *«anche nelle manovre più complicate e con l'automobile più grande, l'ingresso nel garage è stato possibile dopo alcune manovre in entrata o in uscita e che pertanto, la presenza del dissuasore non costituisce di per sé un grave ostacolo alla fruizione del garage da parte della Signora [REDACTED]»*.

Avendo il giudice del merito preso in esame gli esperimenti svolti nel corso di entrambe le operazioni peritali, non si pone un problema di preferenza degli uni rispetto agli altri.

Quanto alle rispettive conclusioni, le considerazioni di cui innanzi costituiscono motivazione idonea a rendere ragione dell'adesione a quanto ritenuto nel secondo elaborato peritale, disattendendosi il primo, e ciò anche indipendentemente da qualunque altra osservazione in ordine all'affermata nullità della prima consulenza tecnica.

4. L'unico motivo del ricorso incidentale di [REDACTED] è rubricato come segue: violazione dell'art. 2697 c.c. e dell'art. 66 disp. att. c.c., 115 c.p.c. e 91 c.p.c. (in relazione all'art. 360 c.p.c. n. 3) per aver la Corte territoriale erroneamente posto a fondamento della propria decisione una



circostanza (quella relativa alla mancata convocazione per l'assemblea del 30-3-2016) che non risulta provata.

In particolare, il ricorrente in via incidentale lamenta che la Corte di merito non abbia tenuto conto della documentazione e delle ulteriori circostanze, non specificamente contestate, da cui emergeva l'avvenuto ricevimento da parte della condomina dell'avviso di convocazione per l'assemblea del 30.03.2016, come rilevato dal Tribunale in sede di decisione sul reclamo cautelare. La parte si duole, altresì, del fatto che la Corte d'appello abbia trascurato il fatto che l'eliminazione del dissuasore nel corso del procedimento di reclamo era dovuta all'esecuzione del provvedimento cautelare reclamato.

Con l'unico motivo del ricorso incidentale, il Condominio [REDACTED] fa valere la violazione dell'art. 66 disp. att. c.c., degli artt. 115 c.p.c. e 91 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.

In particolare, secondo la parte, dovrebbe considerarsi erronea la pronuncia di compensazione delle spese processuali per un terzo, in quanto non sarebbe stato specificamente contestato dalla condomina [REDACTED] il ricevimento dell'avviso di convocazione per l'assemblea del 30.03.2016, né avrebbe potuto essere utilizzato ai fini della decisione il contrasto tra le due relazioni peritali depositate in primo grado, essendo stata la prima ritenuta nulla dal Tribunale per violazione del contraddittorio.

I due motivi, da esaminarsi congiuntamente in quanto connessi, sono infondati.

In proposito, è opportuno premettere che le ragioni poste dalla Corte d'appello a fondamento della pronuncia di compensazione parziale sono tre: 1. la fondatezza della doglianza dell'appellante in ordine alla sua mancata convocazione formale per l'assemblea del 30.03.2016; 2. l'avvenuta rimozione del dissuasore nel corso della procedura cautelare di



reclamo; 3. le differenti conclusioni di cui alle consulenze tecniche espletate nel primo grado di giudizio.

Ora, con riferimento alla prima delle ragioni di cui innanzi, non è configurabile il vizio di cui all'art. 360, primo comma, n. 3 c.p.c.

Invero, in tema di ricorso per cassazione, il vizio di violazione di legge consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è, invece, esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità (cfr.: Cass. n. 24155/2017; Cass. n. 3340/2019; Cass. n. 7871/2025).

In concreto, la violazione di legge dedotta dai ricorrenti incidentali è mediata dalle risultanze della documentazione richiamata dalle parti in questione, risultanze che sarebbero state trascurate dal giudice del merito. È dunque evidente che non si versa in tema di errore interpretativo o di sussunzione.

Considerazioni non dissimili vanno svolte anche con riferimento alla critica della seconda ragione posta dalla Corte d'appello a fondamento della decisione, di cui il ricorrente incidentale [REDACTED] lamenta l'erroneità in fatto, *«poiché il dissuasore era stato tolto perché così ordinato proprio dal provvedimento cautelare, poi revocato in sede di reclamo»*.

Quanto precede determina l'assorbimento improprio della censura con cui si evidenzia la nullità dell'integrazione del primo elaborato peritale.

Infatti, nel caso in cui venga impugnata con ricorso per cassazione una sentenza (o un capo di questa) che si fondi su più ragioni, tutte autonomamente idonee a sorreggerla, è necessario, per giungere alla cassazione della pronuncia, non solo che ciascuna di esse abbia formato oggetto di specifica censura, ma anche che il ricorso abbia esito positivo



nella sua interezza con l'accoglimento di tutte le censure, affinché si realizzi lo scopo proprio di tale mezzo di impugnazione, il quale deve mirare alla cassazione della sentenza, "*in toto*" o nel suo singolo capo, per tutte le ragioni che autonomamente l'una o l'altro sorreggano. Ne consegue che è sufficiente che anche una sola delle dette ragioni non abbia formato oggetto di censura, ovvero, pur essendo stata impugnata, sia respinta, perché il ricorso o il motivo di impugnazione avverso il singolo capo di essa, debba essere respinto nella sua interezza, divenendo inammissibili, per difetto di interesse, le censure avverso le altre ragioni poste a base della sentenza o del capo impugnato (cfr.: Cass., Sez. Un., n. 16602/2005; Cass. n. 2811/2006; Cass. n. 3881/2006; Cass. n. 9233/2006; Cass. n. 11670/2006; Cass. n. 11660/2006; Cass. n. 13949/2006; Cass., Sez. Un., n. 10374/2007; Cass. n. 13906/2007; Cass. n. 21431/2007).

5. Alla luce di quanto precede, vanno disattesi sia il ricorso principale, sia i ricorsi incidentali.

Data la soccombenza reciproca, si ritiene che le spese del giudizio di legittimità debbano essere compensate tra le parti per un terzo, ponendosi i restanti due terzi, liquidati come da dispositivo, a carico della ricorrente principale, risultata maggiormente soccombente.

Sussistono i presupposti processuali, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1, comma 17, legge n. 228/12, per il versamento da parte di ciascun ricorrente, principale e incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta sia il ricorso principale sia i ricorsi incidentali; compensa tra le parti le spese processuali del giudizio di legittimità in misura di un terzo e condanna la ricorrente principale a rifondere i restanti due terzi di esse, che liquida, in tale parte, per ciascun controricorrente, in complessivi



euro 140,00 per spese ed euro 4.000,00 per compensi, oltre 15% per rimborso delle spese forfettarie ed accessori di legge, se ed in quanto dovuti.

Sussistono i presupposti processuali, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1, comma 17, legge n. 228/12, per il versamento da parte da parte di ciascun ricorrente, principale e incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 15 settembre 2026.

Il Presidente
Antonio Scarpa

