Civile Ord. Sez. 2 Num. 10978 Anno 2026
Presidente: SCARPA ANTONIO
Relatore: TRAPUZZANO CESARE
Data pubblicazione: 24/04/2026

R.G.N. 23586/22

C.C. 15/4/2026

Condominio – Delibera approvazione lavori proprietà esclusiva

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 23586/2022) proposto da:

Condominio VIA PESCHIERA N. 15 in Genova, in persona del suo amministratore *pro – tempore*, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Paolo Iasiello, Maddalena Paroletti e Federica Paternò;

- ricorrente -

contro

OLIVA Andrea Corrado, rappresentato e difeso dall'Avv. Filippo da Passano;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Genova n. 205/2022, pubblicata il 3 marzo 2022;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15 aprile 2026 dal Consigliere relatore Cesare Trapuzzano;

lette le memorie illustrative depositate nell'interesse delle parti, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

FATTI DI CAUSA

1.– Con atto di citazione notificato il 18 aprile 2016, Andrea Corrado Oliva conveniva, davanti al Tribunale di Genova, il Condominio di via Peschiera n. 15 in Genova, chiedendo che fosse dichiarata la nullità o pronunciato l'annullamento delle deliberazioni dell'assemblea del 17 marzo 2016, relativamente ai punti all'ordine del giorno 1, 2, 5, 7, 9 e 12.

Si costituiva in giudizio il Condominio di via Peschiera n. 15 in Genova, il quale contestava le ragioni di nullità e annullamento addotte da controparte e concludeva per il rigetto delle domande avversarie.

In corso di causa era assegnato il termine per esperire il procedimento obbligatorio di mediazione, a pena di improcedibilità delle domande.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 720/2019, depositata il 14 marzo 2019: - dichiarava la nullità della delibera assembleare del Condominio di via Peschiera n. 15 in Genova del 17 marzo 2016, in merito al punto 5 dell'ordine del giorno, nei limiti e per le ragioni di cui alla parte motiva; - annullava le altre delibere del 17 marzo 2016 in merito ai punti dell'ordine del giorno 1, 2, 7 e 9, nei limiti e per le ragioni di cui in parte motiva; - rigettava l'impugnativa della delibera del 17 marzo 2016 sul punto 12 all'ordine del giorno, nei limiti e per le ragioni di cui in parte motiva; - dichiarava l'inammissibilità della domanda del condomino di condanna del Condominio alla restituzione di tutte le somme eventualmente escusse sulla base delle delibere impugnate.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

2.– Con atto di citazione notificato il 9 ottobre 2019, il Condominio di via Peschiera n. 15 in Genova proponeva appello avverso la pronuncia di primo grado, lamentando: 1) che erroneamente non era stata dichiarata l'improcedibilità del giudizio per mancato esperimento della mediazione, a causa della mancata partecipazione personale del condomino impugnante alla relativa procedura, senza che questi avesse conferito procura sostanziale al proprio difensore; 2) che erroneamente era stata dichiarata la nullità della delibera del 17 marzo 2016, relativamente al punto 5 dell'ordine del giorno, quanto alla riapprovazione dei lavori straordinari inerenti alle intercapedini già approvati con delibera del 12 aprile 2011, annullata con sentenza del Tribunale di Genova n. 3395/2014, senza effettuare alcuna distinzione dei lavori approvati, stante che i lavori riguardanti dette intercapedini erano di natura condominiale, e senza tenere conto che al punto 7 dell'ordine del giorno era stato specificato che, *pro bono pacis*, seppur nel convincimento della natura condominiale delle bocche di lupo, il condomino Andrea Corrado Oliva era esonerato dalle spese relative alle stesse, spese poste a carico esclusivo degli altri condomini; 3) che erroneamente erano state annullate le delibere relative ai punti 1 e 2 dell'ordine del giorno, in merito all'approvazione del consuntivo 2015 e del preventivo 2016, per la mancata indicazione a consuntivo di alcuni crediti del condomino Oliva derivanti da sentenze non definitive e con riferimento alle voci riguardanti i costi bancari, voci reputate non sufficientemente chiare, benché i rapporti dare-avere, per effetto del contenzioso legale derivato da sentenze non definitive pendenti in cassazione, fossero stati correttamente

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

indicati in modo separato allo scopo di tenere distinte le poste nell'ottica di dare conto, con trasparenza e chiarezza, delle reciproche posizioni, essendo le stesse in continua evoluzione; 4) che erroneamente era stata esclusa la possibilità del condomino Oliva di verificare la sua tenutezza per la somma di euro 459,53, di cui alla voce banca inserita nel bilancio di rendiconto e riparto spese del 2015 e nel preventivo spese del 2016, alla stregua dell'asserita inidoneità della documentazione fornita dall'amministratore a concretare un'adeguata pezza giustificativa, trattandosi di un foglio privo di intestazione e di qualsivoglia riferimento, recante altresì varie aggiunte a penna, nonostante tale documentazione fosse stata richiesta solo all'ultimo momento e, una volta ricevuta, non fosse stata specificata la causa di tale inidoneità, e senza tenere conto che, con le memorie integrative del *thema probandum*, era stata prodotta la lista completa dei movimenti Credem relativi al conto corrente intrattenuto dal Condominio, contenenti gli estratti conto nel periodo interessato, con il relativo prospetto dettagliato delle spese bancarie, i cui conteggi portavano all'importo esatto di euro 459,53, corrispondente alla somma indicata in bilancio; 5) che erroneamente il Tribunale aveva ritenuto che nel verbale di assemblea del 12 aprile 2011, riapprovato il 17 marzo 2016, mancasse l'indicazione delle spese corrisposte dal condomino oggetto di procedura esecutiva all'esito del rilascio di provvedimento monitorio, poi revocato, stante che l'invalidità sancita dalla sentenza del Tribunale di Genova era stata determinata da ragioni meramente formali; 6) che erroneamente la delibera era stata annullata per la mancata indicazione, nella

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

riapprovazione del consuntivo e riparto del 2011, della somma incassata dal Condominio nella procedura esecutiva contro il condomino Oliva per euro 1.846,01, in forza di decreto ingiuntivo n. 2729/2012; 7) che erroneamente la delibera era stata annullata per l'addebito a tutti i condomini delle spese afferenti ai consumi del cancelletto elettrico di proprietà dell'interno 1, benché tale cancelletto fosse stato distaccato dalla rete condominiale l'11 settembre 2012 e benché il condomino Oliva, all'esito dell'assemblea del 20 maggio 2014, fosse stato escluso dall'onere di contribuire alle relative spese; 8) che erroneamente era stato negato che la voce banca per complessivi euro 189,33 fosse suffragata da idonea pezza giustificativa; 9) che, quanto al punto 9 dell'ordine del giorno, erroneamente era stata accolta la doglianza del condomino in merito alla quantificazione delle spese per l'energia elettrica del cancelletto privato; 10) che erroneamente era stato affermato il diritto del condomino Oliva alla quota di risarcimento riconosciuto dalla Corte d'appello di Torino, in favore del Condominio, per l'eccessiva durata del processo ex legge n. 89/2001, relativo alle cause riunite decise dalla Corte d'appello di Genova il 30 giugno 2007, che vedevano contrapposti Andrea Corrado Oliva e il Condominio, benché l'Oliva avesse notificato al Condominio atto di dissenso alle liti, sicché, essendo avversario rispetto al Condominio, si erano venuti a creare due autonomi centri di interesse, il che escludeva che questi avesse diritto alla quota risarcitoria riconosciuta in capo al Condominio; 11) che erroneamente era stata dichiarata la nullità della delibera per l'omessa indicazione in bilancio della somma recuperata dal Condominio con decreto ingiuntivo n. 2729/2012;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

12) che erroneamente era stata accolta la doglianza relativa alla voce banca per complessivi euro 356,84, in quanto priva di idonea pezza giustificativa; 13) che la liquidazione delle spese di lite della sentenza di primo grado era erronea, atteso che la pronuncia era stata sostanzialmente favorevole al Condominio.

Si costituiva nel giudizio d'appello Andrea Corrado Oliva, il quale instava per il rigetto dell'appello, con la conferma della pronuncia impugnata.

Decidendo sul gravame interposto, la Corte d'appello di Genova, con la sentenza di cui in epigrafe, in accoglimento per quanto di ragione dell'appello e in parziale riforma della pronuncia impugnata, respingeva la ragione di impugnazione della delibera del 17 marzo 2016, sul punto 9 dell'ordine del giorno, relativamente all'esclusione del condomino Oliva dall'accredito della somma riconosciuta in favore del Condominio dalla Corte d'appello di Torino, a titolo di indennizzo per l'eccessiva durata del processo, confermando, nel resto, le altre statuizioni della sentenza impugnata.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: *a*) che il condomino Oliva non aveva presenziato personalmente alla procedura di mediazione, ma aveva conferito valida procura sostanziale al suo difensore, che aveva partecipato in sua vece davanti all'organismo di mediazione, come da procura allegata all'istanza di mediazione, con potere di discussione, trattazione e transazione; *b*) che il Tribunale, ritenendo invalida la delibera relativamente all'approvazione dei lavori inerenti alle bocche di lupo, aveva dichiarato la nullità della sola parte della delibera inerente

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

all'approvazione di tali lavori e non l'intera delibera; *c*) che il disposto esonero del condomino Oliva dalle spese inerenti ai lavori delle bocche di lupo atteneva al solo riparto, ma non escludeva la riapprovazione dei lavori delle bocche di lupo, che, in quanto riguardanti la proprietà privata, esulavano dalle competenze dell'assemblea condominiale; *d*) che doveva essere confermata l'illegittimità della delibera di approvazione del rendiconto 2015 e del preventivo 2016, nella parte in cui nel bilancio era stata totalmente omessa l'indicazione dei crediti del condomino Oliva derivanti da sentenze non definitive, poiché i crediti di quest'ultimo non comparivano in nessuna voce del rendiconto, ordinario o straordinario, benché il controcredito del condomino, all'epoca, fosse di importo notevole, sicché di tale voce creditoria avrebbe dovuto darsi atto nel rendiconto, rendiconto in realtà da considerarsi non veritiero e incompleto, in quanto non rappresentativo della reale situazione dei crediti e debiti nei rapporti Condominio-condomino di quell'esercizio e correlativamente delle somme incassate; *e*) che, sebbene il Condominio, con la memoria istruttoria, avesse documentato l'effettiva sussistenza della somma addebitata all'Oliva di euro 459,53 (e anche con riferimento alla somma di euro 189,33), inserita nel bilancio di rendiconto e riparto delle spese del 2015, la documentazione contabile non era stata resa disponibile in sede di approvazione del consuntivo, il che comportava la violazione, da parte dell'amministratore, dell'obbligo di rendiconto e l'invalidità della delibera di approvazione, poiché la validità del consenso espresso dal condomino per l'approvazione di un consuntivo non poteva prescindere dall'esame di detta documentazione, ove

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

richiesta, stante che il foglio fornito dall'amministratore, prima dell'assemblea, era privo di intestazione e di qualsivoglia riferimento e recava anche aggiunte a penna, ciò che lasciava presumere l'assenza di ulteriore idonea pezza giustificativa, in effetti non prodotta neppure con la comparsa di costituzione e risposta; *f*) che, a seguito del decreto ingiuntivo n. 2729/2012 e dell'assegnazione al Condominio della relativa somma, la suddetta somma avrebbe dovuto essere inserita nel consuntivo, posto che, in forza della delibera impugnata, l'Oliva era stato indicato, senza esserlo, come debitore della somma di euro 8.579,74, suscettibile di essere oggetto di azione giudiziale per l'incasso; *g*) che anche la somma incassata dal Condominio, nella procedura esecutiva contro il condomino Oliva, per euro 1.846,01, in forza del decreto ingiuntivo n. 2729/2012, non era stata riportata nella riapprovazione del consuntivo e riparto del 2011; *h*) che la sentenza di primo grado doveva essere riformata, nella parte in cui era stata ripartita la quota relativa all'indennizzo per la durata non ragionevole del processo intrapreso dal Condominio contro il condomino Andrea Corrado Oliva, stante che, rispetto all'oggetto della vertenza, l'attore era titolare di un interesse contrapposto a quello del Condominio, rappresentando la sua controparte processuale e un autonomo centro di interesse, che avrebbe dovuto essere tenuto distinto dal Condominio a tutti gli effetti derivanti dalla causa, anche rispetto a quelli contemplati dalla legge e derivanti dall'eccessiva durata del processo, posto che la decisione di adire la Corte d'appello, ai sensi della legge Pinto, era stata assunta a maggioranza dall'assemblea condominiale, con il voto contrario dell'attore, che aveva notificato anche

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

all'amministratore atto di dissenso dalla lite stessa, considerato altresì che lo stesso condomino, se avesse voluto, avrebbe potuto proporre autonomamente ricorso alla legge Pinto per l'eccessiva durata del processo, trattandosi di un diritto che la legge riconosceva a tutte le parti processuali, indipendentemente dalla loro soccombenza.

3.– Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a otto motivi, il Condominio di via Peschiera n. 15 in Genova.

Ha resistito, con controricorso, Andrea Corrado Oliva, che ha proposto ricorso incidentale, articolato in un unico motivo.

Ha resistito al ricorso incidentale, con controricorso, il Condominio di via Peschiera n. 15 in Genova.

4.– In prossimità della fissata adunanza camerale non partecipata, le parti hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.– *In primis*, deve essere scrutinata l'eccezione preliminare sollevata dal controricorrente in ordine alla dedotta inammissibilità del ricorso principale per difetto di autosufficienza, quanto all'esposizione dei fatti di causa.

1.1.– L'eccezione è priva di fondamento.

E questo perché – per un verso – l'atto introduttivo del giudizio di legittimità ha, seppure succintamente, descritto gli aspetti significativi della progressione del processo, in entrambi i gradi di merito, mentre – per altro verso –, con gli otto motivi proposti, sono state specificamente censurate le ragioni addotte dalla sentenza impugnata con riferimento alle deliberazioni

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

assunte il 17 marzo 2016, relativamente ai punti dell'ordine del giorno ivi emarginati.

2.– Tanto premesso, con il primo motivo il ricorrente principale denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione o falsa applicazione degli artt. 5, comma 1-*bis*, e 8 del d.lgs. n. 28/2010 e successive modifiche, con riferimento alla necessaria partecipazione personale della parte alla mediazione obbligatoria e ai limiti della sua partecipazione mediante sostituzione, per avere la Corte di merito escluso l'improcedibilità delle domande, benché la procura conferita da Andrea Corrado Oliva al proprio difensore, ed autenticata dal medesimo, non fosse una procura speciale sostanziale, non autenticabile dal medesimo difensore, tale da legittimare il potere di sostituzione.

Sostiene l'istante che, secondo il richiamato orientamento di legittimità, la parte avrebbe potuto farsi sostituire da altri, e anche dal suo difensore, ai fini di una valida partecipazione alla procedura di mediazione, solo a condizione che avesse rilasciato al difensore stesso una procura speciale sostanziale, finalizzata al conferimento del potere di partecipare in sua sostituzione alla mediazione, procura che non avrebbe potuto essere autenticata dal difensore, non facendo parte tale potere dei possibili contenuti della procura alle liti autenticabili direttamente dal difensore.

2.1.– Il motivo è infondato.

Al riguardo, questa Corte ha precisato che, nel procedimento di mediazione obbligatoria disciplinato dal d.lgs. n. 28/2010, quale condizione di procedibilità per le controversie nelle materie

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

indicate dall'art. 5, comma 1-*bis*, del medesimo decreto (come introdotto dal d.l. n. 69/2013, conv., con modif., in legge n. 98/2013), è necessaria la comparizione personale delle parti, assistite dal difensore, pur potendo le stesse farsi sostituire da un loro rappresentante sostanziale, dotato di apposita procura, in ipotesi coincidente con lo stesso difensore che le assiste. La condizione di procedibilità può ritenersi, inoltre, realizzata qualora una o entrambe le parti comunichino al termine del primo incontro davanti al mediatore la propria indisponibilità a procedere oltre (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 14676 del 31/05/2025; Sez. 3, Sentenza n. 8473 del 27/03/2019; nello stesso senso Cass. Sez. 3, Sentenza n. 20767 del 22/07/2025; Sez. 2, Ordinanza n. 9322 del 09/04/2025).

Senonché, nella fattispecie, il giudice di merito ha accertato che il condomino Andrea Corrado Oliva era idoneamente rappresentato, davanti al mediatore, dal suo difensore, poiché la procura speciale rilasciata dalla parte al proprio legale non era una procura alle liti (giudiziarie), bensì una procura sostanziale allegata all'istanza di mediazione, che conferiva espressamente il potere di discussione, trattazione e transazione.

A fronte della ricorrenza di una procura sostanziale, era sufficiente che essa rivestisse la forma scritta, con la sottoscrizione del rappresentato, senza la necessità di alcuna autentica, ai sensi dell'art. 1392 c.c.

Infatti, la procura costituisce un negozio unilaterale, ricettizio ed astratto, in quanto autonomo rispetto al negozio gestorio sottostante, la cui sottoscrizione non esige alcuna autenticazione.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

3.– Con il secondo motivo il ricorrente principale rileva, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione o falsa applicazione degli artt. 1123 e 1135 c.c., anche in relazione all'art. 1292 c.c., per avere la Corte territoriale confermato la declaratoria di nullità della delibera assembleare impugnata, benché – anche ritenendo che la delibera avesse approvato congiuntamente l'esecuzione dei lavori su parti comuni (le intercapedini) e su parti private (le bocche di lupo a servizio dell'appartamento del seminterrato) – detta delibera fosse stata approvata con il voto favorevole dei proprietari dell'appartamento del seminterrato, senza che fosse stata addebitata alcuna spesa al condomino impugnante con riguardo a siffatte parti private e senza che tale approvazione fosse fonte di responsabilità per lo stesso, attesa la natura parziaria e non solidale delle obbligazioni tra condomini.

Osserva l'istante che, al punto 7 dell'ordine del giorno, era stato specificato che, *pro bono pacis*, seppur nel convincimento della natura condominiale delle bocche di lupo, il condomino Andrea Corrado Oliva era esonerato dalle spese relative alle stesse, spese poste a carico esclusivo degli altri condomini, di talché nessun pregiudizio sarebbe potuto derivare all'impugnante.

4.– Con il terzo motivo il ricorrente principale prospetta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 1117 c.c., per avere la Corte distrettuale affermato che le bocche di lupo ricadessero nella proprietà privata, mentre il risanamento dell'intonaco fatiscente delle pareti di tali bocche di lupo avrebbe costituito opera di pertinenza condominiale, poiché

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

tali pareti avrebbero formato parte integrante del muro perimetrale e delle intercapedini di proprietà comune di tutti i condomini.

Obietta l'istante che avrebbero potuto ritenersi di natura privata soltanto il serramento dell'apertura e l'inferriata posta sull'apertura stessa, che tuttavia non avevano formato oggetto dei lavori deliberati dall'assemblea condominiale, lavori che avevano invece riguardato solo l'intonaco della parte muraria delle bocche di lupo.

4.1.– Sul piano logico, è pregiudiziale l'analisi di tale ultima censura.

Il motivo è infondato.

A fondamento della ritenuta proprietà esclusiva dalle bocche di lupo, la Corte d'appello ha ritenuto che il bene fosse destinato a dare aria e luce all'immobile cui accedeva, ossia a quello seminterrato di proprietà esclusiva.

E ciò in conformità alla definizione resa anche dalla giurisprudenza di legittimità delle "bocche di lupo", quali varchi di aria e luce nel muro perimetrale ovvero feritoie munite di solide griglie metalliche sul piano di calpestio del cortile (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1378 del 09/09/1970).

Con l'effetto che le relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria spettavano al proprietario del seminterrato, non al Condominio.

In termini analoghi si è rilevato che, in materia di condominio degli edifici, i lucernari di pertinenza delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, anche se inseriti nella facciata dello stabile condominiale, non rientrano fra le parti necessarie o comunque

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

destinate all'uso comune, salvo che, per la peculiare conformazione architettonica del fabbricato, assolvano alla prevalente funzione di proteggere o di rendere esteticamente gradevole l'intero edificio (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 1422 del 18/01/2019).

Ora, una volta fornite le coordinate per escludere che detti beni rientrassero nella proprietà condominiale, la contestazione degli elementi descrittivi resi in ordine alle caratteristiche di detti beni e in merito agli interventi sugli stessi praticati si risolve in un apprezzamento di fatto, che esula dal sindacato di legittimità di questa Corte se non nei limiti di cui all'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c.

4.2.– All'esito, può essere esaminata la seconda doglianza.

Il motivo è infondato.

Infatti, la delibera è stata dichiarata nulla solo limitatamente alla parte in cui sono stati riapprovati i lavori di manutenzione con riferimento alle bocche di lupo del seminterrato (e non con riferimento alle intercapedini condominiali).

Ora, in tema di condominio, le deliberazioni assunte dall'assemblea, aventi natura di atti negoziali espressione della maggioranza e non della volontà assembleare, devono avere ad oggetto le sole materie ad essa attribuite, le quali afferiscono alla gestione dei beni e dei servizi comuni, ma non anche ai beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi, come, nella specie, le bocche di lupo afferenti al seminterrato di proprietà di un singolo condomino, sicché la deliberazione assembleare che approvi lavori inerenti a tali beni è affetta da nullità (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6489 del 18/03/2026; Sez. 2,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Ordinanza n. 20971 del 23/07/2025; Sez. 2, Ordinanza n. 5528 del 02/03/2025; Sez. 2, Ordinanza n. 16760 del 17/06/2024; Sez. 6-2, Ordinanza n. 16953 del 25/05/2022).

E questo perché debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto (Cass. Sez. U, Sentenza n. 9839 del 14/04/2021; Sez. U, Sentenza n. 4806 del 07/03/2005).

È pertanto nulla, e perciò sottratta al termine di impugnazione di cui all'art. 1137 c.c., la delibera dell'assemblea di condominio che approvi l'esecuzione di lavori – anche con riferimento all'esborso da sostenere per la loro realizzazione – privi di inerenza alla gestione condominiale, come quella che concerna la manutenzione di beni di proprietà esclusiva.

4.2.1.– Come correttamente argomentato dalla sentenza impugnata, è del tutto irrilevante che, attraverso la delibera impugnata, non sia stata contestualmente disposta la ripartizione delle spese per l'esecuzione degli interventi approvati (avendo l'assemblea escluso dal riparto delle spese inerenti alla riparazione delle bocche di lupo il condomino Andrea Corrado Oliva), dal momento che il fatto stesso di aver deliberato le opere comporta l'acquisizione di responsabilità del Condominio per le stesse e conseguentemente un onere per tutti i condomini.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

In ordine a tale aspetto, la Corte genovese ha precisato che il disposto esonero del condomino Oliva dalle spese inerenti ai lavori delle bocche di lupo atteneva al solo riparto, ma non escludeva la riapprovazione dei lavori delle bocche di lupo, che, in quanto riguardanti la proprietà privata, esulavano dalle competenze dell'assemblea condominiale.

E segnatamente tale esonero è stato disposto, al punto 7 dell'ordine del giorno, solo *pro bono pacis*, seppur nel convincimento della natura condominiale di dette bocche di lupo.

Sicché la delibera costituisce il presupposto logico per addebitare la relativa spesa a carico di tutti i condomini, postulando detta approvazione la ripartizione di una spesa priva di inerenza alla gestione condominiale.

Tanto perché l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali relativi ai beni comuni sorge con la delibera di approvazione delle spese mentre la successiva ripartizione vale unicamente a rendere liquido il debito preesistente.

Ed invero, in tema di riparto di spese condominiali, qualora la delibera di approvazione di un intervento di manutenzione non faccia riferimento ai criteri di ripartizione della spesa conseguente, il singolo condomino non può comunque sottrarsi al pagamento della quota.

4.2.2.– E d'altronde il mero fatto che vi fosse il consenso del condomino proprietario delle bocche di lupo ricadenti nella sua unità immobiliare non escludeva affatto la dichiarata nullità, alla stregua, non solo dell'estraneità alle competenze dell'assemblea della delibera su interventi afferenti ai beni privati, ma anche del potenziale pregiudizio derivante agli altri condomini (anche in

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

termini di astratta soggezione al riparto delle relative spese) per l'approvazione di lavori non inerenti alla gestione condominiale e, viceversa, del vantaggio conseguibile dal proprietario esclusivo (in termini di ricaduta delle spese di sua sola pertinenza anche sugli altri condomini).

Solo nel caso di limitazioni ai diritti dei condomini poste nell'interesse comune i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, ove una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20544 del 21/07/2025; Sez. 2, Sentenza n. 26468 del 14/12/2007; Sez. 2, Sentenza n. 13780 del 22/07/2004); e non già nell'ipotesi in cui la delibera condominiale arrechi un beneficio alla proprietà esclusiva dei singoli condomini.

5.– Con il quarto motivo il ricorrente principale lamenta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione dell'art. 100 c.p.c. per difetto di interesse ad agire, quale eccezione rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del processo, per avere la Corte d'appello mancato di rilevare il difetto di utilità del contenzioso azionato rispetto alla pretesa già soddisfatta, stante che la delibera assembleare impugnata aveva esonerato da talune spese il condomino successivamente impugnante.

Assume l'istante che l'esonero dall'onere di partecipazione alle spese riguardanti le bocche di lupo avrebbe eliso la specifica situazione di contrasto tra le parti, sicché sarebbe difettato, già a quel momento, l'interesse del condomino ad agire con il giudizio di impugnazione della delibera.

5.1.– Il motivo è infondato.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

L’interesse ad agire, infatti, persisteva rispetto alla ritenuta natura comune delle bocche di lupo, in ordine alla quale l’esonero dalle spese aveva una valenza meramente transitoria.

Ossia è stato disposto tale esonero in via meramente derogatoria dell’onere di partecipazione alle spese in ordine alla riparazione di beni condominiali, fra cui sarebbero rientrate le bocche di lupo accessorie al seminterrato di proprietà esclusiva.

La relativa domanda di accertamento della nullità della delibera poteva, dunque, essere proposta dal condomino, avendo questi, rispetto a tale accertamento, un interesse concreto e attuale, diretto ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che la delibera generava quanto alla natura condominiale del bene indicato, in ordine al quale era stata disposta l’esecuzione dei lavori di manutenzione (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 9387 del 05/04/2023).

6.– Con il quinto motivo il ricorrente principale contesta, ai sensi dell’art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione o falsa applicazione dell’art. 1130-*bis* c.c., anche in relazione agli artt. 1241 e 1242 c.c., per avere la Corte del gravame reputato che le spese liquidate a favore del condomino impugnante per le liti intraprese contro il Condominio dovessero essere inserite e conteggiate nel rendiconto mentre, in realtà, non avrebbero potuto essere opposte in compensazione, sino a che i contenziosi non fossero stati definiti con sentenza passata in giudicato.

Opina l’istante che, a fronte della presenza di due centri di interessi e quindi della scissione formale e sostanziale tra condomino e Condominio, le spese che il Condominio sarebbe stato tenuto a pagare per la propria soccombenza non avrebbero

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dovuto essere inserite nella contabilità generale, nel rispetto dei principi di chiarezza e trasparenza del rendiconto, ma avrebbero dovuto essere esposte in una sede contabile differente, né sarebbe stata possibile alcuna compensazione tra i due ordini di spese, stante che il credito relativo a tali spese sarebbe stato oggetto di contenzioso in atto.

6.1.– Il motivo è infondato.

In proposito, la sentenza impugnata ha acclarato che, in ordine alla delibera di approvazione del rendiconto 2015 e del preventivo 2016, nel bilancio era stata totalmente omessa l'indicazione dei crediti del condomino Oliva derivanti da sentenze non definitive, sicché i crediti di quest'ultimo non comparivano in nessuna voce del rendiconto, ordinario o straordinario, benché in quel momento il controcredito del condomino fosse di importo notevole.

Con l'effetto che avrebbe dovuto darsi atto nel rendiconto di tale voce creditoria, lacuna che implicava che il rendiconto fosse da considerarsi non veritiero e incompleto, non rappresentativo della reale situazione dei crediti e debiti nei rapporti Condominio-condomino di quell'esercizio e correlativamente delle somme incassate.

E ciò in conformità al principio secondo cui, qualora il rendiconto annuale sia redatto secondo il criterio di cassa, i crediti vantati da un singolo condomino vanno inseriti non nel bilancio relativo al periodo in cui gli stessi siano stati semplicemente avanzati, ma nel consuntivo relativo all'esercizio in pendenza del quale sia avvenuto il loro accertamento (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 26188 del 08/09/2023; Sez. 2, Ordinanza n.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

9544 del 07/04/2023; Sez. 2, Sentenza n. 29618 del 11/10/2022; Sez. 6-2, Ordinanza n. 20009 del 21/06/2022; Sez. 6-2, Ordinanza n. 3847 del 15/02/2021; Sez. 6-2, Ordinanza n. 20006 del 24/09/2020; Sez. 2, Sentenza n. 15401 del 04/07/2014), accertamento nella specie risalente alle pubblicazioni delle sentenze provvisoriamente esecutive con riferimento alla liquidazione delle spese di lite, sebbene non ancora passate in giudicato.

L'art. 1130-*bis* c.c. stabilisce, infatti, che il rendiconto condominiale, composto da un registro di contabilità, da un riepilogo finanziario, nonché da una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, deve contenere le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica.

Pertanto, costituisce onere dell'amministratore la corretta redazione del bilancio, derivando dalla violazione di quest'obbligo l'illegittimità del bilancio e conseguentemente della delibera che lo ha approvato, e al condomino che vi si oppone di dimostrare la scorrettezza dei dati ivi riportati, anche attraverso la produzione della documentazione giustificativa dei crediti spettanti, onde ottenere l'annullamento della decisione assembleare.

Ne discende che la mancata annotazione del credito del condomino verso il Condominio ha inciso sulla validità della delibera di approvazione del rendiconto consuntivo, poiché – ai fini di garantire tale validità – è necessario che essa sia idonea a

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione.

Nella specie, sussisteva una obiettiva mancanza di intellegibilità della situazione patrimoniale del Condominio nel rendiconto, che non riportava un debito del condominio verso un condomino derivante da una sentenza esecutiva, con il conseguente riconoscimento dell'interesse del condomino ad agire per la declaratoria di invalidità della relativa delibera di approvazione (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 1370 del 18/01/2023).

7.– Con il sesto motivo il ricorrente principale censura, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione dell'art. 100 c.p.c. per il sopravvenuto difetto di interesse ad agire e per la cessazione della materia del contendere, rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del processo, per avere la Corte di seconde cure mancato di considerare l'avvenuto pagamento delle spese legali a credito del condomino Andrea Corrado Oliva, detratte le somme dallo stesso dovute al Condominio.

Eccepisce l'istante che aveva corrisposto il 26 maggio 2016 le spese legali derivanti da pronunce sui contenziosi pendenti, eccezione proposta nei vari atti difensivi, e segnatamente nelle comparse conclusionali depositate nei giudizi di primo e secondo grado, senza che sul punto il giudice di merito avesse rilevato alcunché.

7.1.– Il motivo è infondato.

E ciò perché l'avvenuto pagamento non avrebbe potuto risolversi nella sopravvenuta carenza di interesse alla rimozione

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

della delibera impugnata, in quanto lacunosa sotto il profilo delle poste creditorie indicate.

Piuttosto, di tale pagamento avrebbe dovuto tenersi conto nel consuntivo successivo.

8.– Con il settimo motivo il ricorrente principale si duole, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., della violazione o falsa applicazione degli artt. 1129 e 1130 c.c. e della violazione dell'art. 1175 c.c., in relazione ai principi di correttezza e buon ordine dell'amministrazione quanto alla richiesta di documentazione avanzata dal condominio *in limine* rispetto alla data dell'assemblea, senza alcuna contestazione del condomino stesso in assemblea, in ordine alle voci banca per euro 459,53 ed euro 189,33, per avere la Corte dell'impugnazione mancato di tenere conto della circostanza che il condomino non aveva esercitato il suo diritto di informativa in osservanza delle norme di correttezza e buona fede e rispettando l'ulteriore principio secondo cui non avrebbe dovuto arrecare ostacolo e intralcio alla buona amministrazione, peraltro difettando, in sede di assemblea, sebbene fosse presente mediante delega, alcuna contestazione con riferimento alla documentazione trasmessagli dall'amministratore del Condominio.

Evidenzia l'istante che l'amministratore del Condominio aveva comunque posto la documentazione a disposizione per il ritiro da parte del condomino, fotocopiandola tutta; e ciò con estrema rapidità, nonostante il minimo preavviso di 48 ore della parte interessata.

Con la conseguenza che la richiesta avrebbe creato intralcio alla gestione condominiale, senza che peraltro alla consegna della

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

documentazione fosse seguita alcuna osservazione sulla sua completezza.

8.1.– Il motivo è infondato.

Infatti, la pronuncia impugnata ha verificato che, sebbene il Condominio con la memoria istruttoria avesse documentato l'effettiva sussistenza della somma addebitata all'Oliva di euro 459,53 (e anche con riferimento alla somma di euro 189,33) inserita nel bilancio di rendiconto e riparto delle spese del 2015, la documentazione contabile non era stata resa disponibile in sede di approvazione del consuntivo, il che comportava la violazione, da parte dell'amministratore, dell'obbligo di rendiconto e l'invalidità della delibera di approvazione, poiché la validità del consenso espresso dal condomino per l'approvazione di un consuntivo non poteva prescindere dall'esame di detta documentazione, ove richiesta, stante che il foglio fornito dall'amministratore prima dell'assemblea era privo di intestazione e di qualsivoglia riferimento e recava anche aggiunte a penna, ciò che lasciava presumere l'assenza di ulteriore idonea pezza giustificativa, in effetti non prodotta neppure con la comparsa di costituzione e risposta.

Ebbene, con riguardo agli oneri di allegazione gravanti sull'amministratore, in vista dell'assemblea in cui si approverà il bilancio consuntivo, l'amministratore non ha l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio, ma è tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Sul punto, l'obbligo del mandatario di rendere il conto diventa attuale al momento in cui il mandato viene eseguito, e per l'amministratore del condominio l'attualità dello stesso obbligo, ex art. 1130 n. 10) c.c., si verifica per legge alla fine di ciascun anno. È in questo momento che il potere di controllo dei condomini, finalizzato all'approvazione del rendiconto consuntivo, deve avere la massima estrinsecazione, realizzandosi, attraverso la concreta possibilità di verifica della documentazione, il controllo su tutta l'attività gestoria dell'amministratore nel periodo considerato.

Per cui il non rendere disponibile, all'esame dei condomini che lo richiedano, la documentazione contabile, in sede di approvazione del consuntivo, comporta la violazione dell'obbligo di rendiconto e l'invalidità della delibera di approvazione (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 7669 del 30/03/2026; Sez. 2, Sentenza n. 11940 del 08/08/2003).

Sui condomini grava, però, l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare detta facoltà (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12650 del 19/05/2008; Sez. 2, Sentenza n. 1544 del 28/01/2004), prova nella fattispecie resa in ragione della rilevata inidoneità delle pezze giustificative fornite a comprovare la voce inerente alla posizione debitoria dei condomini verso la banca, a fronte della richiesta del condomino di accedere alla documentazione contabile, ai fini di una partecipazione consapevole all'assemblea che su quei documenti doveva esprimersi.

Sarebbe ricaduto, per converso, sul Condominio l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua non

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

compatibilità con le esigenze di organizzazione e con la disponibilità di tempo dell'amministratore o con l'orario dell'assemblea (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 15996 del 28/07/2020; Sez. 2, Sentenza n. 19799 del 19/09/2014; Sez. 2, Sentenza n. 19210 del 21/09/2011), dimostrazione nella fattispecie non fornita.

9.– L'ottavo motivo del ricorso principale investe, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione o falsa applicazione dell'art. 1130-*bis* c.c. e dell'art. 324 c.p.c., per avere la Corte di secondo grado disposto che avrebbero dovuto essere defalcate le somme versate dal condomino in base alle azioni monitorie proposte, sebbene il condomino non potesse legittimamente pretendere che, in sede di riapprovazione delle delibere giudizialmente annullate per motivi formali, si tenesse conto dell'esito del contenzioso che si era appunto pronunciato in via definitiva solo sull'invalidità formale delle delibere originarie.

Deduce l'istante che la scelta del Condominio sarebbe stata obbligata, ai fini di dare continuità alla gestione condominiale (altrimenti sarebbe stata omessa la contabilità di un esercizio, con relativa grave irregolarità) e sarebbe stata correttamente assunta, deliberando nuovamente i medesimi conteggi, in difetto di alcuna pronuncia ostativa al riguardo.

9.1.– Il motivo è infondato.

Infatti, il vizio da cui erano affette le deliberazioni impugnate consisteva nel fatto che i consuntivi posti nuovamente in approvazione non contenevano alcuna indicazione del pagamento delle somme previste a carico del condomino Oliva, benché esse fossero state escusse dal Condominio, in esito ad una procedura

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

monitoria, che appunto aveva consentito l'incasso, in favore del Condominio, di dette somme.

Sarebbe stato, dunque, necessario che il rendiconto avesse dato atto del pagamento e, quindi, dell'inesistenza del debito.

Ed invero, il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti rimaste insolute (le quali costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una posta di debito permanente di quel partecipante), una volta approvato dall'assemblea, può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 c.c., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non dando luogo ad un nuovo fatto costitutivo del credito stesso (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15318 del 09/06/2025; Sez. 6-2, Ordinanza n. 3847 del 15/02/2021).

Cosicché il rendiconto condominiale, a norma dell'art. 1130-*bis* c.c., avrebbe dovuto specificare nel registro di contabilità le voci di entrata e di uscita, documentando gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie, nonché, nel riepilogo finanziario e nella nota sintetica esplicativa della gestione, ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, avendo riguardo al risultato economico delle operazioni riferibili all'esercizio annuale, che è determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Ora, affinché la deliberazione di approvazione del rendiconto, ovvero dei distinti documenti che lo compongono, possa dirsi contraria alla legge, agli effetti dell'art. 1137, secondo comma, c.c., occorre accertare, alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito, che dalla violazione dei diversi criteri di redazione dettati dall'art. 1130-*bis* c.c. discenda una divaricazione tra il risultato effettivo dell'esercizio, o la rappresentazione della situazione patrimoniale del condominio, e quelli di cui il bilancio invece dà conto ovvero che comunque dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota esplicativa della gestione non sia possibile realizzare l'interesse di ciascun condomino alla conoscenza concreta dei reali elementi contabili, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci non siano state effettuate tenendo conto della sostanza dell'operazione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 25446 del 16/09/2025; Sez. 2, Sentenza n. 14428 del 29/05/2025; Sez. 2, Ordinanza n. 28257 del 09/10/2023), come accaduto nel caso di specie rispetto alle somme riscosse in sede monitoria, di cui non si è tenuto conto.

10.– Passando alla disamina del ricorso incidentale, con l'unico motivo proposto il ricorrente incidentale adduce, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1132 c.c., per avere la Corte d'appello ritenuto che il dissenso alla lite escludesse il condomino dissenziente dai vantaggi eventualmente ottenuti dal Condominio quanto al riconoscimento dell'indennizzo per la durata non ragionevole del processo, relativo al contenzioso intrapreso dal condomino dissenziente contro il Condominio.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Specifica l'istante che la separazione della responsabilità del condomino dissenziente in ordine alle conseguenze della lite, nel caso in cui l'assemblea avesse deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, avrebbe riguardato la sola ipotesi di soccombenza, e non anche l'ipotesi dell'esito favorevole della controversia, sicché, ove l'esito fosse stato favorevole, non sarebbe stata possibile alcuna separazione di responsabilità e il condomino dissenziente avrebbe avuto diritto a partecipare agli esiti favorevoli della lite, non costituendo autonomo centro di interessi, dato che, in realtà, nel contenzioso contro il Ministero, il condomino dissenziente non sarebbe stato controparte del Condominio, né questi aveva agito in proprio contro il Ministero per ottenere l'indennizzo per durata non ragionevole del processo.

10.1.– Il motivo è infondato.

In merito, la decisione di adire la Corte d'appello di Torino, ai sensi della legge Pinto, è stata assunta (a maggioranza) dall'assemblea condominiale, allo scopo di ottenere l'equo indennizzo conseguente all'eccessiva durata di una causa promossa, contro il Condominio medesimo, da Andrea Corrado Oliva.

Quest'ultimo aveva notificato, relativamente all'instaurando procedimento *ex lege* Pinto, formale atto di dissenso alla lite, come dallo stesso riconosciuto.

Per l'effetto, il condomino dissenziente era stato avversario del Condominio nella causa ordinaria di impugnazione di delibera assembleare e, in esito alla sua instaurazione, si erano venuti a creare due "autonomi" centri di interesse, che dovevano allora e

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

devono ora essere tenuti distinti agli effetti delle conseguenze che quella causa ha determinato.

Detto principio è giustificato dalla circostanza che, nell'ipotesi di controversia tra Condominio e uno o più condòmini, l'unità condominiale si scinde di fronte al particolare oggetto della lite, per dare vita a due gruppi di partecipanti al Condominio in contrasto tra loro, con la conseguenza che il giudice, nel dirimere la controversia, deve provvedere anche definitivamente sulle spese del giudizio, determinando, secondo i principi di diritto processuale, quale delle due parti in contrasto debba sopportarne il peso, nulla significando che nel giudizio il gruppo dei condòmini, costituenti la maggioranza, sia stato rappresentato dall'amministratore (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20477 del 21/07/2025; Sez. 2, Ordinanza n. 1629 del 23/01/2018; Sez. 2, Sentenza n. 13885 del 18/06/2014; Sez. 2, Sentenza n. 801 del 25/03/1970).

Principio che si applica anche al caso di specie, contrariamente a quanto sostiene controparte, esattamente come accade per la ripartizione delle spese per la difesa del Condominio in giudizio, allorché vi sia appunto una causa in cui si contrappongano Condominio e singolo condomino (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 3192 del 02/02/2023; Sez. 2, Ordinanza n. 1629 del 23/01/2018).

Essendo identica la *ratio*, il principio trova applicazione in via analogica anche in materia di ripartizione dell'equo indennizzo *ex lege* Pinto per la eccessiva durata del processo, trattandosi di indennizzo riconosciuto a tutela di un interesse comunque

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

opposto alle specifiche ragioni personali del singolo condomino dissenziente.

Tale condomino aveva, tra l'altro, formalizzato il proprio dissenso alla lite proprio con riguardo al procedimento *ex lege* Pinto deliberato dal Condominio.

Inoltre, questi aveva un legittimo ed autonomo diritto di ricorrere al medesimo procedimento per ottenere l'equo indennizzo per la violazione del principio della ragionevole durata del processo, avendo riservato tale diritto integralmente per sé.

D'altronde, lo stesso condomino non ha contribuito alle spese legali per ottenere l'indennizzo, né risulta che mai successivamente abbia offerto di concorrere alle stesse.

Pertanto, la pretesa postuma di ripartire l'indennizzo ottenuto dal Condominio è del tutto illegittima, in quanto – se così fosse – il condomino beneficerebbe di un vantaggio economico, pur essendo stato la controparte del Condominio nel giudizio di durata irragionevole e pur non avendo in alcun modo contribuito alla sua acquisizione (ma anzi avendo manifestato espresso dissenso rispetto all'iniziativa giudiziale promossa per ottenerlo), penalizzando così gli altri condòmini.

Né la circostanza che il condomino non abbia agito personalmente per ottenere l'indennizzo determina il diritto all'acquisizione *pro quota* dell'indennizzo conseguito dal Condominio.

E tanto perché la non spettanza del diritto alla ripartizione *pro quota* dell'indennizzo riconosciuto al Condominio per la durata non ragionevole del processo, instaurato dal condomino dissenziente contro il Condominio, non dipende dal fatto che

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

questi non abbia agito autonomamente per ottenere tale indennizzo, bensì dalla sua posizione antitetica rispetto agli interessi del Condominio, essendo stato, questi, la sua controparte nel processo durato oltre i tempi ragionevoli.

Se l'odierno ricorrente in via incidentale avesse voluto, avrebbe piuttosto potuto proporre autonomamente ricorso in base alla legge Pinto per l'eccessiva durata del processo, trattandosi di diritto che la stessa legge riconosce a tutte le parti processuali, indipendentemente dalla loro soccombenza in causa (Cass. Sez. 6-1, Sentenza n. 28592 del 23/12/2011; Sez. 1, Sentenza n. 18780 del 20/08/2010; Sez. 1, Sentenza n. 9938 del 26/04/2010).

11.– In conseguenza delle argomentazioni esposte, il ricorso principale e il ricorso incidentale devono essere respinti, enunciando il seguente principio di diritto.

«Nell'ipotesi in cui il condominio abbia ottenuto l'indennizzo per la non ragionevole durata del processo svoltosi contro un condomino, detto indennizzo non deve essere ripartito anche in favore del medesimo condomino titolare di un interesse confliggente nella lite intrapresa, indipendentemente dal fatto che questi abbia agito autonomamente per ottenere l'equa riparazione».

Nonostante la soccombenza reciproca tra le parti, le spese e compensi di lite devono essere posti a integrale carico del ricorrente principale, alla stregua dell'incidenza prevalente della sua soccombenza sugli oneri processuali (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 3438 del 22/02/2016; Sez. 2, Sentenza n. 3231 del 29/11/1962), con liquidazione come da dispositivo.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente principale e del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale;

condanna il ricorrente principale alla rifusione, in favore del controricorrente e ricorrente incidentale, delle spese di lite, che liquida in complessivi euro 2.400,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre accessori come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente principale e del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto 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, in data 15 aprile 2026.

Il Presidente

Antonio Scarpa

Corte di Cassazione - copia non ufficiale