



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

Aldo Carrato	Presidente
Patrizia Papa	Consigliere
Giuseppe Tedesco	Consigliere
Rossana Giannaccari	Consigliere Rel.
Mauro Criscuolo	Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO
------------

Ud.06/11/2025 PU

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 34914/2019 R.G. proposto da:

Paolo, rappresentato e difeso dall'avvocato \_\_\_\_\_ unitamente  
all'avvocato \_\_\_\_\_

**-ricorrente-**

contro

Condominio Residence \_\_\_\_\_ in persona del legale rappresentante pro  
tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato \_\_\_\_\_

**-controricorrente-**

**nonché contro**

Marinella

**-intimata-**

avverso la sentenza n. 2674/2019 della Corte D'Appello di Venezia pubblicata il  
25/06/2019 e notificata il 12/09/2019;

lette le conclusioni del P.G., in persona del Sostituto procuratore Aldo  
Ceniccola, con le quali ha chiesto il rigetto del ricorso;

lette le memorie di entrambe le parti costituite;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 6 novembre 2025 dal Consigliere Rossana Giannaccari;  
sentiti il PG. e i difensori delle parti.

### **FATTI DI CAUSA**

1. Paolo e Marinella, proprietari di due distinte unità immobiliari all'interno del Condominio Residence impugnarono innanzi al Tribunale di Verona la delibera condominiale del 6.12.2013 (adottata in seconda convocazione con la maggioranza del 71,7 % e nell'assenza dello stesso e con l'opposizione della citata chiedendo che ne fosse dichiarata la nullità o, in subordine, l'annullamento.

Gli attori lamentarono la violazione degli artt. 1102 c.c. e 1136 c.c. perché il nuovo regolamento condominiale, approvato con tale delibera, disciplinava l'uso del campo da tennis e della piscina violando il diritto di pari uso da parte di tutti i condomini. In particolare, riguardo al campo da tennis, il regolamento prevedeva l'utilizzo turnario dello stesso secondo un criterio basato sui millesimi con la conseguenza che i condomini proprietari di più millesimi avrebbero potuto utilizzare il campo da tennis per più ore la settimana; quanto alla piscina, la proprietà di maggiori millesimi consentiva di invitare un maggior numero di ospiti rispetto al numero che era, al contrario, consentito a chi era titolare di un minor numero di millesimi.

Nel contraddittorio con il Condominio, che si costituì per resistere alla domanda, l'adito Tribunale rigettò l'opposizione con la sentenza n. 2831/2017, ritenendo legittimo l'uso turnario dei beni condominiali nelle ipotesi in cui non fosse stato possibile un godimento simultaneo da parte di tutti i condomini, né le clausole impugnate comportavano una violazione dell'art. 1138 c.c. perché non limitavano il diritto d'uso dei condomini.

La suddetta sentenza di primo grado venne impugnata da Paolo dinanzi alla Corte d'Appello di Venezia, che, in contraddittorio con il citato Condominio e nella contumacia della con sentenza n. 2674/2019 (pubblicata il 25.6.2019), rigettò il gravame.

Per quel che ancora rileva in questa sede, la Corte di merito statuì che l'uso della cosa comune doveva rispettare due limiti: la non alterazione della sua



destinazione e il diritto degli altri comproprietari di un uso paritario, da non intendersi come uso identico e contemporaneo, soprattutto in caso di impossibilità di godimento promiscuo da parte di tutti gli aventi diritto. Era, dunque, legittima la turnazione disposta con il regolamento approvato con la delibera impugnata perché la previsione del divieto di accesso ad estranei o la limitazione dell'utilizzo dei beni condominiali a soggetti terzi non pregiudicavano il diritto d'uso di detti beni da parte dei condomini.

2. Avverso la su indicata sentenza della Corte d'appello propose ricorso per cassazione **Paolo**, sulla base di un unico motivo.

Il Condominio resisteva con controricorso, mentre **Marinella** rimase intimata.

Fissata l'adunanza in camera di consiglio, il collegio, con ordinanza interlocutoria n. 8880/2025, il collegio ha disposto la remissione della causa alla pubblica udienza perché la questione di diritto posta dal ricorrente, riguardo alla limitazione del godimento dei beni condominiali non rientranti nell'elenco di cui all'art. 1117 c.c., sulla base del criterio dei millesimi di proprietà, presentava carattere di novità e rilievo nomofilattico.

Il Sostituto Procuratore Generale nella persona del dott. Aldo Ceniccola ha depositato requisitoria scritta ed ha concluso per il rigetto del ricorso.

Le parti hanno depositato memorie illustrative in prossimità dell'udienza.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Deve essere preliminarmente rigettata l'eccezione di improcedibilità e/o di inammissibilità del ricorso basata sull'assunto che il ricorrente abbia erroneamente affermato in ricorso che la sentenza non era stata notificata mentre, al contrario, tale adempimento era stato effettuato. Si tratta, infatti, di un errore emendato con il deposito, nel termine di cui all'art. 369 c.p.c., della copia autentica della sentenza notificata con la relata di notifica.

2. Con l'unico motivo di ricorso, il **Paolo** denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1118, 1123 e 1124 c.c., in relazione all'art.360, comma 1, n. 3, c.p.c., per avere la Corte d'appello ritenuto valido il regolamento condominiale, approvato con la delibera impugnata, che aveva



introdotto il criterio della proprietà dei millesimi per disciplinare l'uso della piscina e del campo da tennis.

Il citato ricorrente sostiene che il regolamento adottato pregiudicasse il diritto di godimento della cosa comune poiché prevedeva la possibilità di ospitare in piscina un numero di ospiti parametrato ai millesimi di proprietà e di utilizzare il campo da tennis, anche da parte dei condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà. Il criterio adottato dall'assemblea condominiale di disciplinare il diritto di ogni condomino sulla cosa comune in relazione alla proprietà in millesimi sarebbe erroneo perché applicabile solo al fine della ripartizione delle spese e non della modalità con cui si esplica l'uso del bene condominiale.

Il ricorrente si duole, inoltre, che la Corte d'Appello non abbia esaminato il motivo inerente all'invalidità della delibera per essere stata assunta non all'unanimità, ritenendo erroneamente che detta eccezione non fosse stata tempestivamente proposta con la domanda introduttiva in primo grado.

2.1. Il motivo è infondato.

2.2. Come sottolineato nella menzionata ordinanza interlocutoria, la questione di diritto posta dal ricorrente è se sia consentito limitare il godimento di beni condominiali, non rientranti nell'elenco di cui all'art. 1117 c.c., sulla base del criterio dei millesimi di proprietà.

2.3. Va, in primo luogo, evidenziato che la piscina ed il campo da tennis non costituiscono parti necessarie per l'esistenza o per l'uso delle unità abitative, né sono destinati al loro uso o servizio; senza questi beni in comune le costruzioni esisterebbero ugualmente e potrebbero del pari essere utilizzate.

Si tratta di beni, i quali sicuramente accrescono il pregio ed il valore del complesso immobiliare ed ai titolari forniscono comodità, conforto e svago, ma tra queste parti in comune e le unità immobiliari non si rinviene la relazione di accessorietà: in fatto, esiste un mero legame spaziale, configurato dalla collocazione nell'area del complesso (Cass. n. 14791/2003; Cass. n. 4973/2007; Cass. n. 884/2018).

Avuto riguardo alla utilità che forniscono, il campo da tennis e la piscina costituiscono beni ontologicamente autonomi, suscettibili di godimento fine a



sé stesso, che si attua in modo indipendente dall'uso degli immobili in proprietà individuale, tanto che non sempre tutti i proprietari delle unità immobiliari li utilizzano.

In difetto della relazione di accessorio a principale, manca la ragione che giustifica il ricorso alle norme specifiche sul condominio negli edifici e si applicano, invece, le norme sulla comunione.

Poiché ai beni in comunione difetta il carattere della strumentalità, il rapporto di comunione si esaurisce nella mera contitolarità dei diritti, e ciascuno dei contitolari è in grado di godere direttamente del bene soddisfacendo in maniera immediata il proprio interesse, sia pure con il limite giuridico della concorrenza delle altre quote (Cass. n. 14791/2003).

2.4. In tema di comunione, l'uso del bene comune è disciplinato dall'art. 1102 c.c., che prevede il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

2.5. La giurisprudenza di questa Corte ha chiarito che la nozione di pari uso della cosa comune, cui fa riferimento l'art. 1102 c.c., non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri (v. Cass. n. 18038/2020).

I limiti posti dall'art. 1102 c.c. all'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante alla comunione, ossia il divieto di alterarne la destinazione e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri comproprietari, non impediscono al singolo condòmino, se rispettati, di servirsi del bene anche per fini esclusivamente propri e di trarne ogni possibile utilità (cfr. Cass. n. 6458/2019).

In particolare, per stabilire se l'utilizzo più intenso del singolo sia consentito ai sensi dell'art. 1102 c.c., deve aversi riguardo non all'uso concreto fatto dagli altri condomini in un determinato momento, ma a quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno; l'uso deve in ogni caso ritenersi permesso se l'utilità aggiuntiva ricavata dal singolo comproprietario non sia diversa da



quella derivante dalla destinazione originaria del bene, sempre che tale uso non dia luogo ad una servitù a carico del suddetto bene comune (v. Cass. n. 9278/2018; Cass. n. 10453/2001).

Questa Corte ha precisato che l'art 1102 c.c non è una norma inderogabile, con la conseguenza che i limiti relativi all'uso del bene comune possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale, o da delibere assembleari adottate con il "quorum" prescritto dalla legge, fermo restando che non è consentita l'introduzione di un divieto di utilizzazione generalizzato delle parti comuni (v. Cass. n. 2114/2018).

Come può evincersi dai principi elaborati dalla dottrina e dalla giurisprudenza, il concetto di pari uso non può essere equiparato a quello di uso identico, sia in termini quantitativi che in termini qualitative.

2.6. Un'altra norma rilevante in materia di comunione è l'art. 1118 c.c., il quale dispone che il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo disponga diversamente, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

Se, come osservato dal Procuratore Generale nelle sue conclusioni scritte, la regola generale è l'uso collettivo della cosa comune, la titolarità della quota può certamente costituire un criterio oggettivo per disciplinare l'uso del bene comune, fermo restando che la disciplina relativa al godimento del bene non comprima l'utilizzo degli altri partecipanti alla comunione.

2.7. Il collegio, pur condividendo l'orientamento dottrinale secondo cui il potere di ciascun partecipante alla comunione è tendenzialmente ampio come quello di chi sia l'unico titolare del diritto, ritiene che tale principio debba essere temperato con riferimento alla quota di pertinenza; fermo restando il divieto di impedire l'uso agli altri condomini, il godimento, anche indiretto, del bene che non possa essere usato in modo simultaneo, è possibile disciplinare l'uso del bene in modo proporzionale alla quota di proprietà.

Unico limite alla disciplina di utilizzo del bene comune è che non venga introdotto un divieto di utilizzazione generalizzata delle parti comuni, ipotesi rimasta esclusa nella vicenda oggetto di controversia.



2.8. Il criterio della proprietà in base ai millesimi è, quindi, un criterio oggettivo cui può fare ricorso l'assemblea per disciplinare l'utilizzo della cosa comune, proporzionando alla quota il vantaggio che il partecipante può trarre dal bene comune.

2.9. In tal senso depone anche il secondo comma del più volte citato art. 1102 c.c. nella parte in cui prescrive che il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti se non compie atti idonei a mutare il possesso nel senso di possedere *uti dominus* impedendo agli altri partecipanti il pari esercizio.

Il corollario di tale principio è che l'art. 1102 c.c. non è norma inderogabile e, fermo restando il divieto di impedire ai partecipanti l'uso del bene comune, il regolamento può prevedere un diverso parametro per il godimento del bene (Cass. 2114/2018, cit.) attraverso l'uso turnario o differenziato, privilegiando chi concorre maggiormente alle spese per la sua conservazione o godimento.

2.10. A tali principi si è uniformata la Corte d'appello nel ritenere valido il regolamento condominiale che aveva disciplinato gli accessi ai terzi – e non ai condomini o familiari – alla piscina condominiale ed aveva previsto modalità di prenotazione del campo da tennis da parte dei condomini stessi sulla base dei millesimi, restando inalterato il criterio di utilizzo evidentemente turnario.

A tutti i condomini era stato assicurato, dunque, l'utilizzo della piscina e del campo da tennis, prevedendo legittimamente maggiori possibilità di godimento, anche in via indiretta, ai condomini titolari di un maggior numero di millesimi.

Si tratta di un criterio oggettivo che non esclude dall'utilizzo della piscina e del campo da tennis i condomini titolari di una minor quota ma ne limita il godimento, non reputando possibile il godimento paritetico soprattutto con riferimento al numero degli ospiti non familiari dei condomini.

Il regolamento, mantenendo inalterato ed impregiudicato il godimento dei beni condominiali da parte di tutti i condomini e dei loro familiari, ma dovendo darsi delle regole per disciplinare l'accesso di loro eventuali ospiti, si è uniformato ad un criterio oggettivo coincidente con il criterio adottato per la ripartizione delle spese di manutenzione e conservazione dei beni tra i comunisti.



Trattandosi di delibera che regolamentava l'uso dei beni comuni, la delibera poteva essere adottata con la maggioranza semplice, come previsto dall'art. 1138 c.c. e dall'art. 1136 c.c.

3. In definitiva, alla stregua delle complessive argomentazioni svolte, il ricorso deve essere rigettato in applicazione del seguente principio di diritto:

"L'assemblea condominiale può, con delibera adottata con la maggioranza prevista dall'art. 1138 c.c. e dall'art. 1136 c.c., limitare il godimento dei beni condominiali non rientranti nell'art. 1117 c.c. in misura proporzionale al valore della quota di singoli partecipanti alla comunione purché non impedisca agli altri partecipanti di farne uso".

4. In considerazione della novità e della rilevanza nomofilattica della questione giuridica affrontata, le spese del presente giudizio possono essere interamente compensate.

5. Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, 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.

### **P.Q.M.**

rigetta il ricorso e compensa integralmente tra le parti le spese del presente giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del DPR 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, 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 della Corte di cassazione, in data 6 novembre 2025.

Il Consigliere estensore

Rossana Giannaccari

Il Presidente

Aldo Carrato

