



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

Composta da:

MILENA FALASCHI	Presidente
ANTONIO SCARPA	Consigliere Rel.
RICCARDO GUIDA	Consigliere
LUCA VARRONE	Consigliere
REMO CAPONI	Consigliere

Oggetto:
CONDOMINIO
Ud.20/11/2025 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 4465/2020 R.G. proposto da:

SILVIO, GIUSEPPE, DONATO,
ROBERTO, elettivamente domiciliati in ROMA VIA
, presso lo studio dell'avvocato che li
rappresenta e difende unitamente all'avvocato

-ricorrenti-

contro

SUPERCONDOMINIO VIA IN CESANO
MADERNO, rappresentato e difeso dall'avvocato

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n.
4698/2019 depositata il 26/11/2019.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
20/11/2025 dal Consigliere Antonio Scarpa.



Udito il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore generale Alberio Cardino, che ha chiesto il rigetto del ricorso.

Udito l'avvocato _____ per delega dell'avvocato _____

.

FATTI DI CAUSA

1.- Silvio _____ Giuseppe _____ Donato _____ e Roberto _____ hanno proposto ricorso articolato in sette motivi avverso la sentenza n. 4698/2019 della Corte d'appello di Milano, pubblicata il 26 novembre 2019.

Resiste con controricorso il Supercondominio _____ via _____, in Cesano Maderno.

2.- Per quanto qui rilevi, la Corte d'appello, confermando la sentenza resa in primo grado dal Tribunale di Monza, ha respinto l'impugnazione ex art. 1137 c.c. proposta da Silvio _____ Giuseppe _____ Donato _____ e Roberto _____ contro la deliberazione approvata l'8 luglio 2015 dall'assemblea del Supercondominio _____ via _____, Cesano Maderno, che aveva approvato le tabelle millesimali e il regolamento del supercondominio. I ricorrenti avevano dedotto a fondamento della impugnativa di delibera che il Condominio _____ nel quale sono inserite le unità immobiliari di loro proprietà esclusiva, non potesse essere compreso nel Supercondominio _____ sicché l'assemblea di quest'ultimo non aveva alcuna potestà deliberativa in relazione all'approvazione delle tabelle millesimali e del regolamento individuante le parti comuni. La Corte d'appello ha invece considerato che la conformazione dei fabbricati dà luogo ad un unico complesso immobiliare, posto all'interno di un'area verde e derivante da un unico piano di lottizzazione. I giudici di appello hanno considerato altresì che gli "atti di assegnazione" prevedevano che gli immobili facenti parte della "lottizzazione di cui all'atto notaio _____ 5.3.1974"



sarebbero stati regolati da una "convenzione di supercondominio che determinerà le aree, le zone e i servizi comuni". Per la sentenza impugnata, questa formula non significherebbe che il supercondominio "non esista" fino all'approvazione di detta convenzione, costituendosi esso "ipso iure et facto" allorché che singoli edifici abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, in relazione di accessorio e principale. Al riguardo, la Corte d'appello di Milano ha richiamato "quanto riferito dall'amministratore giudiziale del Supercondominio", circa l'uso necessario da parte di tutti gli edifici di alcune parti: "accesso al piano interrato, passaggi pedonali interni e giardino". La sentenza impugnata ha altresì disatteso la doglianza circa la "individuazione delle parti supercondominiali" attuata nel regolamento approvato, essendo questo limitato a prendere atto di quelle esistenti alla stregua dell'art. 1117 c.c.

Ha depositato memoria il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore generale Albero Cardino, concludendo per il rigetto del ricorso.

Anche i ricorrenti hanno depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.-Il primo motivo del ricorso di Silvio Giuseppe Donato e Roberto denuncia la nullità della sentenza di primo grado per mancato inserimento delle conclusioni delle parti, in violazione dell'art. 132 c.p.c.

1.1. - Questo primo motivo di ricorso è inammissibile ai sensi dell'art. 360-*bis*, n. 1, c.p.c., avendo la Corte d'appello di Milano deciso la questione di diritto in modo conforme alla giurisprudenza di questa Corte e l'esame del motivo non offre elementi per mutare tale orientamento: la mancata o incompleta trascrizione nella sentenza delle conclusioni delle parti costituisce, di norma, una mera irregolarità formale, irrilevante ai fini della sua validità, salvo che



abbia in concreto inciso sull'attività del giudice, traducendosi in tal caso in vizio con effetti invalidanti della sentenza stessa, per omessa pronuncia sulle domande o eccezioni delle parti, oppure per difetto di motivazione in ordine ai punti decisivi prospettati dalle parti (Cass. n. 2033 del 2025, n. 10465 del 2024; n. 11150 del 2018).

2. – Il secondo motivo di ricorso, scomposto in più sottoparagrafi aventi autonoma rubrica, denuncia l'erronea applicazione degli artt. 1108, comma 3, 1117, 1135 c.c., in relazione all'individuazione delle parti comuni supercondominiali da parte del regolamento approvato, nonché all'onere della contribuzione alle spese. I ricorrenti sottolineano che gli atti di assegnazione identificano quale oggetto di proprietà il solo mappale 185 e non si capisce da cosa la Corte d'appello abbia desunto il vincolo di accessorietà di parti comuni supercondominiali. Si ribadisce che l'individuazione delle parti comuni esula dai poteri dell'assemblea e che il regolamento approvato incide sui diritti dei condomini, anche in termini di obbligo di partecipazione alle spese di manutenzione.

Il terzo motivo di ricorso deduce l'erronea applicazione dell'art. 2697 c.c. in relazione all'art. 1117 c.c., circa l'onere della prova della supercondominialità a fronte di titoli contrari.

Il quarto motivo di ricorso lamenta l'erronea applicazione dell'art. 69, comma 1, disp. att. c.c., quanto alla ritenuta valida approvazione di tabelle millesimali in mancanza di parti comuni supercondominiali.

Il quinto motivo di ricorso si duole della mancata ammissione della CTU, in violazione dell'art. 61 c.p.c.

Il sesto motivo attiene alla "insufficiente pronuncia in ordine all'impugnazione del punto 4 della delibera assembleare 08/07/2015", in violazione dell'art. 112 c.p.c.



Il settimo motivo attiene alla "insufficiente pronuncia" sulla domanda di accertamento della situazione dare/avere tra le parti, in violazione dell'art. 112 c.p.c.

3. – Risulta fondato il secondo motivo di ricorso, restando in ciò assorbiti i restanti motivi, i quali perdono immediata rilevanza decisoria alla luce dell'accoglimento di detta censura, investendo temi che dovranno essere necessariamente riesaminati in sede di rinvio.

4. – Si ha riguardo alla impugnazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c., della deliberazione adottata dall'assemblea del Supercondominio

nella riunione dell'8 luglio 2015, recante l'approvazione delle tabelle millesimali e del regolamento del supercondominio.

4.1. – Occorre subito evidenziare che nel giudizio di impugnazione avverso una delibera assembleare, ex art. 1137 c.c., le questioni dell'appartenenza, o meno, di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, ovvero della titolarità comune o individuale di una porzione dell'edificio, o, ancora, come nella specie, dell'esistenza di un supercondominio del quale faccia, o meno, parte un determinato condominio, in quanto inerenti all'esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c., possono formare oggetto di un accertamento meramente incidentale, funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale, ma privo – in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c. - di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, svolgendosi il giudizio ai sensi dell'art. 1137 c.c. nei confronti dell'amministratore del condominio, senza la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario (Cass. n. 35794 del 2021; n. n. 20612 del 2017).

4.2. Secondo il consolidato orientamento di questa Corte (formatosi già con riguardo a fattispecie cui non era applicabile *ratione temporis*



la disciplina normativa poi introdotta dalla legge n. 220 del 2012, mediante gli articoli 1117-*bis* c.c. e 67, terzo e quarto comma, disp. att. c.c.), il cosiddetto supercondominio viene in essere "*ipso iure et facto*", ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomini autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto. I beni ed i servizi che sono comuni non soltanto ad un singolo edificio, ma all'intero complesso immobiliare composto da più condomini, devono essere gestiti attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari, l'assemblea dei rappresentanti ex art. 67, comma 3, disp. att. c.c. (per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore) e dall'amministratore del supercondominio, ove sia stato nominato (Cass. n. 1366 del 2023; n. 40857 del 2021; Cass. n. 2279 del 2019; Cass. n. 19558 del 2013; Cass. n. 5172 del 2001).

4.3. – Per agevolare lo svolgimento delle assemblee e per ripartire le spese nel supercondominio, i valori proporzionali di ciascuna unità immobiliare e di ciascun condominio devono essere espressi in millesimi in apposita tabella, da approvarsi con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. ove meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, ovvero all'unanimità ove si intenda derogare a tali valori e criteri (Cass. n. 2406 del 2024).

Le tabelle di gestione del supercondominio attengono, dunque, alle cose, agli impianti e ai servizi che siano strutturalmente o funzionalmente comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., di caso in caso a tutti o ad alcuni dei diversi edifici o condomini in esso compresi, ripartendone in millesimi i rispettivi valori proporzionali, ai sensi dell'art. 1118 c.c. e dell'art. 68 disp. att. c.c.



- a) se il Condominio e gli altri condomini o edifici del complesso Supercondominio abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., ovvero cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con i condomini e edifici medesimi e perciò appartenenti, "*pro quota*", ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati;
- b) se la tabella millesimale approvata a maggioranza si riferisse a tali cose, impianti e servizi comuni ai diversi edifici o condomini, individuando il valore proporzionale per ciascuno di essi;
- c) se, altrimenti, vi fosse un titolo convenzionale contrario alla regola di attribuzione di cui all'art. 1117 c.c. fondata sulla situazione obiettiva supposta da tale disposizione;
- d) se, altrimenti, alla costituzione del Supercondominio si fosse pervenuti per il tramite di un "contratto condominiale", e cioè di un contratto che, pur in difetto della situazione obiettiva supposta dall'art. 1117 c.c., ovvero di parti comuni strutturalmente e funzionalmente necessarie o destinate a più condomini o a più edifici, abbia previsto tale vincolo di destinazione mediante apposito accordo tra gli interessati espressione dell'autonomia privata.

Non può altrimenti l'assemblea di supercondominio, in sede di approvazione del regolamento o delle tabelle millesimali, determinare a maggioranza l'ambito dei beni comuni.

5.1. - La sentenza impugnata si è invece genericamente limitata a considerare che la conformazione dei fabbricati dà luogo ad un unico complesso immobiliare, posto all'interno di un'area verde e derivante da un unico piano di lottizzazione, e che l'amministratore giudiziale aveva confermato l'uso necessario da parte di tutti gli edifici di alcune parti, ovvero l'accesso al piano interrato, i passaggi pedonali interni e il giardino.

5.2. - La collocazione di più edifici o di più condomini di unità immobiliari all'interno di una medesima area verde, la circostanza che gli stessi siano stati realizzati in attuazione di un unico piano di lottizzazione e la deposizione dall'amministratore giudiziale circa l'uso collettivo dell'accesso al piano interrato, dei passaggi pedonali e del giardino non depongono di per sé per la configurabilità di un supercondominio, al quale correttamente si applicano le disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice civile e degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni per l'attuazione del medesimo codice. A tale effetto conduce, piuttosto, come già detto, o il complesso accertamento che i vari edifici ovvero condominii di unità immobiliari abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 cod. civ. (è cioè talune cose, impianti e servizi comuni contestualmente legati ai primi, attraverso la relazione di accessorio a principale), o il riscontro di un apposito accordo contrattuale "(super)condominiale", di natura associativa, concluso tra i proprietari degli immobili interessati.

6. - Va pertanto accolto il secondo motivo di ricorso, va dichiarato inammissibile il primo motivo e vanno dichiarati assorbiti i restanti motivi, e la sentenza impugnata deve essere quindi cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Milano in diversa composizione, la quale



procederà a riesaminare la causa uniformandosi ai richiamati principi e tenendo conto dei rilievi svolti, e provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, dichiara inammissibile il primo motivo e assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Milano in diversa composizione. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 20 novembre 2025.

Il Consigliere estensore

ANTONIO SCARPA

La Presidente

MILENA FALASCHI

