ILCASO.it

Numero registro generale 1142/2020
Numero sezionale 2538/2025
Numero di raccolta generale 9563/2026
Data pubblicazione 14/04/2026

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

		Oggetto
MILENA FALASCHI	Presidente	Condominio
GIUSEPPE TEDESCO	Consigliere	R.G. N. 1142/2020
ANTONIO SCARPA	Consigliere	UD. 23/10/2025 PU
RICCARDO GUIDA	Consigliere Rel.	
LUCA VARRONE	Consigliere	

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 1142/2020 R.G. proposto da:

COMPLESSO TURISTICO CONDOMINIO COMPARTO A1 PALAU LOC. rappresentato e difeso dall'avvocato .

- Ricorrente –

contro

EUGENIA, rappresentata e difesa dall'avvocato .

- Controricorrente –

avverso la sentenza della Corte d'appello di Cagliari, sez. distaccata di Sassari, n. 467/2019 depositata il 15/10/2019.

Udita la relazione svolta dal Consigliere Riccardo Guida nella pubblica udienza del 23 ottobre 2025.

Firmato Da: RICCARDO GUIDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: f563625f8b17a67 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 1142/2020
Numero sezionale 2538/2025
Numero di raccolta generale 9563/2026
Data pubblicazione 14/04/2026

Udito il Sostituto Procuratore Generale Carmelo Celentano, il quale ha concluso per il rigetto del ricorso.

Udito l'avvocato , per delega scritta dell'avvocato , per parte ricorrente.

Udito l'avvocato , per parte controricorrente.

FATTI DI CAUSA

1. Eugenia proprietaria di due appartamenti del condominio in Palau (impugnava la delibera adottata dal condominio il 7 agosto 2012, che, in sua assenza e nonostante la sua opposizione, aveva approvato il riparto tra tutti i condòmini delle spese per il 2013, compresa quella del servizio di animazione, nonostante il carattere voluttuario della spese e la richiesta della condòmina di esserne esonerata, per la superfluità del servizio, fruibile separatamente dai condòmini interessati.

Il Complesso Turistico – Condominio Comparto A1 ("Condominio") contestava la domanda, eccepiva l'inammissibilità del sindacato del giudice sulla scelta discrezionale della spesa ad opera della maggioranza assembleare, negava sia la novità del servizio di animazione, di cui il complesso fruiva da oltre quindici anni, sia il carattere voluttuario della spesa rispetto alla finalità turistica dello stesso condominio.

Il Tribunale di Tempio Pausania rigettava la domanda dopo aver escluso la novità del servizio (di cui il complesso condominiale fruiva da oltre quindici anni) e il carattere voluttuario della spesa, che era connaturata alla finalità turistica della struttura, che comprendeva appartamenti privati e appartamenti/*residence* che, d'estate, erano dati in locazione ai turisti.

2. La Corte d'appello di Sassari, nel contraddittorio del Condominio, in accoglimento dell'impugnazione di Eugenia ha annullato la delibera condominiale del 7 agosto 2012 nella parte

Firmato Da: RICCARDO GUIDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: f563625f8b17a67 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 1142/2020
Numero sezionale 2538/2025
Numero di raccolta generale 9563/2026
Data pubblicazione 14/04/2026

che poneva anche a carico dell'attrice/appellante le spese di animazione.

In particolare, la Corte d'appello ha ritenuto che la delibera impugnata avesse introdotto un'innovazione nella gestione del condominio, inserendo, per la prima volta, la voce "spese di animazione" tra i costi di gestione ordinaria, dato che, prima di allora, il servizio di animazione era gestito e finanziato esclusivamente dalla struttura alberghiera RTA, che lo offriva ai suoi ospiti e ne sosteneva interamente gli oneri, salvo avvalersi di qualche occasionale contributo del (testuale, a pag. 5 della sentenza) "consorzio".

Sotto altro profilo, ad avviso del giudice d'appello, si tratta di spesa voluttuaria, suscettibile di godimento separato, il che è attestato dalla circostanza che agli ospiti del villaggio turistico veniva consegnata la cosiddetta "tessera club" che consentiva (anche) di usufruire del "servizio di animazione".

3. Avverso la sentenza d'appello il Condominio ha proposto ricorso per cassazione, con sei motivi.

Eugenia ha resistito con controricorso.

Il PM ha depositato una memoria e ha chiesto che il ricorso sia respinto.

In prossimità dell'udienza le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso è denunciata la violazione dell'art. 1137 c.c.: la sentenza avrebbe sindacato l'oggetto della delibera assembleare estendendo indebitamente il proprio scrutinio all'esame dell'opportunità e della convenienza economica della scelta di ripartire le spese di animazione tra i condòmini.

1.1. Il motivo è inammissibile: esso non si confronta con la *ratio decidendi* che sta alla base del provvedimento impugnato.

Firmato Da: RICCARDO GUIDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: f563625f8b17a67 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 1142/2020
Numero sezionale 2538/2025
Numero di raccolta generale 9563/2026
Data pubblicazione 14/04/2026

Il sindacato della Corte di Sassari, infatti, non riguarda l'opportunità o meno della decisione dell'assemblea di includere le spese di animazione tra le spese correnti, da ripartire tra i condòmini secondo il criterio generale dettato dall'art. 1123 c.c., ma risolve la diversa questione della validità o meno della delibera in relazione al criterio di ripartizione di tale voce di spesa previsto dalla legge o da una convenzione.

2. Con il secondo motivo è censurata la violazione degli artt. 1123, 1321, 1322, 1332, 1372 c.c., degli artt. 112, 113, 115 e 116 c.p.c., e infine dell'art. 16 lett. b) del regolamento condominiale Comparto A1: si addebita alla Corte d'appello di avere trascurato che la norma del regolamento (contrattuale) di condominio predisposto dall'originario proprietario dell'edificio, la Sviluppo 74 Spa (regolamento trascritto in data 27 giugno 1984), vincolante tra le parti, in punto di "spese consorziali" (voce di spesa distinta dalle "spese condominiali") prevedeva quelle relative agli "impianti sportivi e di svago ed attrezzatture ad uso pubblico che dovessero essere costruite dalla Sviluppo 74", e aggiungeva che "tali spese sono ripartite a cura del Consorzio tra i comparti condominiali ultimati in proporzione al volume edificato ed ultimato".

2.1. Il motivo è inammissibile.

La violazione dei criteri di riparto delle spese fissati dal regolamento di condominio - con specifico riferimento alle "spese consorziali" che, secondo la raffigurazione del Condominio, erano ripartite tra tutti i condòmini – è questione nuova, che non risulta trattata dal giudice d'appello.

Per la giurisprudenza di questa Corte (vedi Cass. 27/09/2023, n. 27474 e la giurisprudenza ivi indicata), qualora una questione giuridica, implicante un accertamento di fatto (come nella specie, poiché il motivo è incentrato sull'interpretazione delle clausole del

Firmato Da: RICCARDO GUIDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: f563625f8b17a67 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

ILCASO.it

regolamento di condominio - in tema, tra le altre, Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 23128 del 19/08/2021, Rv. 662142 – 01, secondo cui «*L'interpretazione delle clausole di un regolamento contrattuale contenenti criteri convenzionali di ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle cose comuni è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale ovvero per l'omesso esame di un fatto storico, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c.*»), non risulti trattata nella sentenza impugnata, il ricorrente che la proponga in sede di legittimità, onde non incorrere nell'inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto.

In precedenza si era chiarito che «[*è*] *inammissibile, per violazione del criterio dell'autosufficienza, il ricorso per cassazione con il quale si lamenti la mancata pronuncia del giudice di appello su uno o più motivi di gravame, se essi non siano compiutamente riportati nella loro integralità nel ricorso, sì da consentire alla Corte di verificare che le questioni sottoposte non siano "nuove" e di valutare la fondatezza dei motivi stessi senza dover procedere all'esame dei fascicoli di ufficio o di parte*» (Cass. 20/08/2015, n. 17049).

3. Con il terzo motivo è dedotto, ai sensi dell'art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c., l'omesso esame, da parte del giudice di appello, del regolamento condominiale, accettato dai condòmini al momento dell'acquisto delle rispettive proprietà individuali, sul quale il Condominio aveva basato tutte le argomentazioni difensive sviluppate nei gradi di merito.

3.1. Il motivo è inammissibile.

Fin da Cass. Sez. U. 07/04/2014, n. 8053, si è andato consolidando il principio di diritto per cui l'attuale art. 360 comma 1

Firmato Da: RICCARDO GUIDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: f563625f8b17a67 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 1142/2020
Numero sezionale 2538/2025
Numero di raccolta generale 9563/2026
Data pubblicazione 14/04/2026

n. 5 c.p.c., ha introdotto nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia). Ne consegue che, nel rigoroso rispetto delle previsioni degli artt. 366 comma 1 n. 6, e 369 comma 2 n. 4 c.p.c., il ricorrente deve indicare il «fatto storico», il cui esame sia stato omesso, il «dato», testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il «come» e il «quando» tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua «decisività».

Ciò detto sul piano dei principi, anche alla luce delle precedenti considerazioni (vedi punto 2.1.), è ovvio che il Condominio non si duole dell'"omesso esame circa un fatto decisivo", ma lamenta, in maniera non consentita, l'omessa pronuncia, da parte della Corte territoriale, sulla questione, relativa al contenuto del regolamento, che non è stata sottoposta al vaglio della Corte di Sassari né dall'appellante, come motivo di impugnazione, né dal Condominio, nelle forme della questione rilevante, dell'eccezione o della mera difesa.

4. Con il quarto motivo è fatta valere la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1120 e 1121 c.c.: la sentenza sarebbe errata, nella parte in cui riconosce il diritto della condòmina dissenziente di non concorrere alle spese di animazione, trattandosi di un'innovazione di carattere voluttuario, senza considerare che non si era in presenza di una "innovazione", così come interpretata dalla giurisprudenza di legittimità, e che l'assemblea aveva il potere – sulla scorta del regolamento di condominio – di deliberare in materia di impianti sportivi e di svago e quindi di inserire, tra le spese comuni

Firmato Da: RICCARDO GUIDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: f563625f8b17a67 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 1142/2020
Numero sezionale 2538/2025
Numero di raccolta generale 9563/2026
Data pubblicazione 14/04/2026

da ripartire tra i condòmini, (vedi pag. 20 del ricorso per cassazione) "*[i] costi relativi all'animazione che viene effettuata per la gestione ordinaria della piscina (leggasi bagnino) e della animazione*", tenuto conto della spiccata natura turistico-residenziale del complesso condominiale.

4.1. Il motivo è infondato.

4.2. Queste, in breve, le disposizioni e la giurisprudenza di riferimento.

Sul piano normativo, ai sensi dell'art. 1120 comma 1 c.c., sulle "Innovazioni": "*I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni*".

A proposito delle "Innovazioni gravose o voluttuarie", l'articolo 1121 c.c., al primo comma, stabilisce che: "*Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa*".

Il secondo comma dell'articolo 1121 dispone che: "*Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa*".

L'art. 1123 c.c., in tema di ripartizione delle spese, prevede, al primo comma, che: "*Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proposizionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione*"; il

Firmato Da: RICCARDO GUIDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: f563625f8b17a67 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 1142/2020
Numero sezionale 2538/2025
Numero di raccolta generale 9563/2026
Data pubblicazione 14/04/2026

secondo comma dello stesso articolo, aggiunge che: "*Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne*".

Sul versante della giurisprudenza, è stato affermato che, in tema di condominio negli edifici, le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c., sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo: sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condòmino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa; per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte (Sez. 2, Ordinanza n. 20712 del 04/09/2017, Rv. 645550 – 01; Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 35957 del 22/11/2021, Rv. 663217 - 02).

Un'interessante pronuncia (vedi Sez. 2, Sentenza n. 8253 del 28/03/2025, Rv. 674552 - 01) rimarca che le spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e per la prestazione dei relativi servizi al condominio devono essere sostenute da tutti i condòmini, non essendo necessariamente correlate alla contitolarità della *res*, bensì derivando solamente dalla *utilitas* potenziale recata alle singole unità immobiliari; nell'esercizio dell'autonomia negoziale, è ammissibile una deroga che subordini la contribuzione delle spese all'uso effettivo, purché adottata all'unanimità, con clausola chiara e inequivoca. La fattispecie concreta

Firmato Da: RICCARDO GUIDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: f563625f8b17a67 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 1142/2020
Numero sezionale 2538/2025
Numero di raccolta generale 9563/2026
Data pubblicazione 14/04/2026

oggetto di questa massima attiene alla conferma, da parte della Cassazione, della sentenza di merito che aveva respinto le doglianze, mosse in sede di impugnazione della deliberazione condominiale relativa al rendiconto consultivo e preventivo, in ordine alla ripartizione delle spese del servizio spiaggia, confermando che esse dovevano gravare su tutti i condòmini e non sui soli "utenti del servizio" come genericamente indicato in regolamento.

4.3. Ricondotto entro il suo alveo naturale il tema del decidere, diviene agevole rispondere, in termini di infondatezza, alla censura sottesa al motivo in esame.

Non prima, però, di un'importante precisazione che, sul piano processuale, si riflette nella necessità di correggere la motivazione dell'impugnata sentenza: in questa vicenda sostanziale, diversamente da quanto pare ritenere la Corte di Sassari – laddove, ad esempio, (v. pag. 6 della sentenza) argomenta che la delibera del 7 agosto 2012 avrebbe "*introdotto un'innovazione nella gestione condominiale e nel riparto delle spese dell'intero complesso, inserendo per la prima volta la voce 'spese animazione' tra i costi di gestione ordinaria*" – in mancanza di un *opus novum,* si è senz'altro al di fuori dell'ambito delle "innovazioni".

Queste ultime, in realtà, come ha spiegato la giurisprudenza sopra indicata, consistono in opere di trasformazione che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e la destinazione.

È priva di pregio, a maggior ragione, la definizione prescelta dalla Corte territoriale (*ibidem*, pag. 8) per il servizio di animazione, quale spesa di natura "innovativa" e "voluttuaria", con terminologia che rimanda, sul piano concettuale e lessicale, alla locuzione "innovazioni gravose o voluttuarie" dell'art. 1121 c.c.: si tratta, per queste ultime, di interventi che comportano spese rilevanti o che, per la loro natura,

Firmato Da: RICCARDO GUIDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: f563625f8b17a67 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

ILCASO.it

non rispondono a esigenze essenziali del condominio, ed in relazione alle quali la stessa disposizione permette ai partecipanti al condominio dissenzienti di non contribuire alla spesa.

4.4. Ciò precisato, ritiene il Collegio che sia sufficiente correggere, nei punti sopra indicati, la motivazione della sentenza d'appello, ai sensi dell'art. 384 ultimo comma c.p.c., poiché l'illustrato errore di diritto ascrivibile al giudice d'appello non compromette radicalmente la tenuta di tutto quanto l'impianto argomentativo della decisione, il cui dispositivo è comunque conforme a diritto laddove accoglie l'appello della condòmina, ponendo l'accento, fondatamente, sulla (*ibidem, pag. 8*) "*nullità per contrarietà ad una norma di legge della delibera che approva(va) il riparto comprensivo anche di un onere economico per la*

La ragione della nullità della delibera del 7 agosto 2012, ad avviso di questa Corte, non deve essere ricercata nella violazione dell'art. 1121 c.c., a cui impropriamente allude la Corte distrettuale, ma piuttosto nell'impossibilità di includere le spese di animazione nella materia condominiale, perché le stesse (oltre a non derivare da innovazioni deliberate dalla maggioranza) non sono necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune.

4.5. È ormai acquisito dalla giurisprudenza della Corte, a far data da una fondamentale pronuncia delle sezioni unite (vedi Sent. n. 9839 del 14/04/2021, Rv. 661084 - 02), che la categoria giuridica della nullità ha un'estensione del tutto residuale rispetto alla generale categoria della annullabilità, attenendo essa a quei vizi talmente radicali da privare la deliberazione di cittadinanza nel modo giuridico. In particolare, per quanto qui di rilievo, l'importante arresto nomofilattico (v. punto 6.3.), tra i casi di nullità della delibera, individua puntualmente l'ipotesi della: «"*Impossibilità dell'oggetto, in*

Firmato Da: RICCARDO GUIDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: f563625f8b17a67 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 1142/2020
Numero sezionale 2538/2025
Numero di raccolta generale 9563/2026
Data pubblicazione 14/04/2026

senso materiale o in senso giuridico", da intendersi riferito al contenuto (c.d. decisum) della deliberazione […]», e subito dopo aggiunge che: «*l'impossibilità giuridica dell'oggetto […] va valutata in relazione alle "attribuzioni" proprie dell'assemblea. In ordine all'impossibilità giuridica dell'oggetto, vale la pena di osservare che l'assemblea, quale organo deliberativo della collettività condominiale, può occuparsi solo della gestione dei beni e dei servizi comuni; essa è abilitata ad adottare qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio (avendo le attribuzioni indicate dall'art. 1135 cod. civ. carattere meramente esemplificativo), purché destinato alla gestione delle cose e dei servizi comuni. Perciò, l'assemblea non può perseguire finalità extracondominiali (Cass., Sez. 2, n. 5130 del 06/03/2007); e neppure può occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condòmini o a terzi, giacché qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi. E allora, il potere deliberativo dell'assemblea in tanto sussiste in quanto l'assemblea si mantenga all'interno delle proprie attribuzioni; ove l'assemblea straripi dalle attribuzioni ad essa conferite dalla legge, la deliberazione avrà un oggetto giuridicamente impossibile e risulterà viziata da "difetto assoluto di attribuzioni". Il "difetto assoluto di attribuzioni" è un vizio che non attiene al quomodo dell'esercizio del potere, ma attiene all'an del potere stesso; esso non dipende dal cattivo esercizio in concreto di un potere esistente, ma dalla carenza assoluta in astratto del potere esercitato: in tali casi, la deliberazione non è idonea a conseguire l'effetto giuridico che si proponeva, risultando affetta da nullità radicale per "impossibilità giuridica" dell'oggetto*».

Firmato Da: RICCARDO GUIDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: f563625f8b17a67 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 1142/2020
Numero sezionale 2538/2025
Numero di raccolta generale 9563/2026
Data pubblicazione 14/04/2026

4.6. In ultima analisi, la Corte di Sassari, la cui statuizione è in linea con il principio (successivamente) enunciato dalle sezioni unite, alla stregua di un giudizio di fatto, il cui vaglio non rientra tra i compiti della S.C., argomenta che la delibera in questione è nulla per contrarietà a una norma di legge – o, più specificamente, riprendendo la precedente correzione della motivazione della sentenza d'appello: a causa della natura extracondominiale delle spese di animazione – in rapporto alle peculiarità delle caratteristiche del condominio controricorrente.

E infatti, sottolinea il giudice d'appello (*ibidem*, pag. 7), *«[il] complesso turistico nel quale la gestione alberghiera del tipo* residence*, realmente avvantaggiata dall'aggiunta di un servizio stabile di animazione, convive con unità residenziali di privati, come appunto i due appartamenti di proprietà della che condividono in un regime di supercondominio alcuni spazi e servizi comuni: piscina, spazi verdi, camminamenti, impianti sportivi, piazzetta ecc., alla cui amministrazione, custodia e manutenzione i singoli condomini sono tenuti a contribuire in base ai millesimi. Ciò che accomuna le diverse unità immobiliari residenziali e alberghiere è pertanto il fatto di far parte di un complesso turistico condominiale, dove la finalità turistica assume diverse connotazioni per il villaggio e per le unità residenziali. La previsione di uno stabile servizio di animazione, se può considerarsi diretto al maggior rendimento della gestione alberghiera, non può considerarsi allo stesso modo diretto al miglior godimento delle unità residenziali dei privati»*.

La Corte territoriale conclude il proprio convincente ragionamento osservando che (*ibidem*, pag. 8) «*per servizio animazione s'intendono comunemente specifiche attività d'intrattenimento musicale, teatrale, ludico, competizioni sportive, alle quali i singoli condomini sono liberi di partecipare o meno, con conseguente diritto di quelli che non*

Firmato Da: RICCARDO GUIDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: f563625f8b17a67 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

ILCASO.it

vogliono trarne vantaggio di essere esonerati dalle relative spese. Che è esattamente ciò che accadeva prima della delibera dell'agosto 2012, con la quale il condominio, per l'appunto innovando rispetto al pregresso regime e sull'errato presupposto della comunanza del servizio animazione a tutti i condòmini, ne ha inserito i costi tra le spese di gestione ordinaria. Che il servizio fosse suscettibile di fruizione separata si ricavava indirettamente anche dal fatto che agli ospiti del villaggio turistico veniva consegnata la c.d. "tessera club", che consentiva di accedere, tra gli altri, anche al "servizio di animazione"».

5. Con il quinto motivo è denunciata l'illogicità della motivazione della decisione impugnata, lì dove desume la fruizione separata del servizio di animazione dal presupposto della consegna della cosiddetta "tessera club" agli ospiti del villaggio turistico, aspetto, quest'ultimo, ad avviso del Condominio, irrilevante poiché è notorio che la tessera veniva consegnata agli ospiti della struttura, per escludere l'accesso degli estranei al complesso turistico, ma certamente non per escludere le unità residenziali, che, evidenzia parte ricorrente, sono membri di diritto del Comparto A1

5.1. Il motivo è manifestamente infondato.

È noto (vedi, tra le più recenti, Cass. n. 24235/2025) che il vizio di motivazione apparente della sentenza ricorre quando essa, benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche, congetture (Sez. 6 - 1, n. 6758 del 01/03/2022); il vizio sussiste quando la pronuncia riveli un'obiettiva carenza nell'indicazione del

Firmato Da: RICCARDO GUIDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: f563625f8b17a67 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

ILCASO.it

criterio logico che ha condotto il giudice alla formazione del proprio convincimento, come accade quando non vi sia alcuna esplicitazione sul quadro probatorio, né alcuna disamina logico-giuridica che lasci trasparire il percorso argomentativo seguito (Sez. L, n. 3819 del 14/02/2020).

Nella fattispecie in esame, in forza degli argomenti sopra illustrati (vedi punto 4.), è indubitabile che la sentenza d'appello reca una motivazione, lineare e sintetica, che soddisfa senz'altro il requisito del "minimo costituzionale", nel senso indicato dalla giurisprudenza di questa Corte (vedi Cass. Sez. U. 27/12/2019, n. 34476, la quale cita, in motivazione, Cass. Sez. U., 07/04/2014, n. 8053; Sez. U. 18/04/2018, n. 9558; Sez. U. 31/12/2018, n. 33679).

6. Il sesto motivo pone è basato sulla violazione degli artt. 1102, 1139 c.c.: la ricorrente osserva, conclusivamente, che la Corte d'appello avrebbe dovuto sussumere la fattispecie concreta entro l'art. 1102 c.c. (richiamata dall'art. 1139 c.c.), in materia di uso legittimo della cosa comune.

6.1. Il motivo è inammissibile per difetto di specificità e di decisività.

Esso non rivolge una critica puntuale al provvedimento impugnato, ma si limita a ribadire, in maniera puramente assertiva, che la Corte d'appello avrebbe dovuto dichiarare la legittimità della delibera del 7 agosto 2012.

Prospettazione, questa, senz'altro priva di fondamento alla luce degli argomenti esposti nell'esame dei precedenti motivi.

7. Il ricorso va quindi rigettato.

Per la novità della questione e per l'assenza di precedenti giurisprudenziali specifici, le spese del giudizio di cassazione debbono essere compensate tra le parti.

Firmato Da: RICCARDO GUIDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: f563625f8b17a67 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

ILCASO.it

8. Ai sensi dell'art.13, comma 1 quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, sussistono i 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 articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e compensa, tra le parti, le spese del giudizio di cassazione.

Dichiara che, ai sensi dell'art.13, comma 1 quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, sussistono i 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 articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, in data 23 ottobre 2025.

Il Consigliere est.
Riccardo Guida

La Presidente
Milena Falaschi

Firmato Da: RICCARDO GUIDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: f563625f8b17a67 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c