



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

Antonio Scarpa

Tiziana Maccarrone

Rossana Giannaccari

Chiara Besso Marcheis

Andrea Penta

Presidente

Consigliere

Consigliere

Consigliere Rel.

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.15/01/2026 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 17928/2020 R.G. proposto da:

Albertina, rappresentata e difesa dall'avvocato

;

-ricorrente-

contro

Condominio di

Genova, in persona del

legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato

;

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Genova n. 1396/2019,  
depositata il 16/10/2019.Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 15/01/2026 dal  
Consigliere Chiara Besso Marcheis.

**PREMESSO CHE**

1. Albertina \_\_\_\_\_ condomina del Condominio di \_\_\_\_\_ in Genova, ha impugnato la delibera del 7 giugno 2012, ritenendola lesiva dei propri diritti per l'erronea contabilizzazione di alcune voci del rendiconto consuntivo 2011. Più precisamente, l'attrice ha contestato l'attribuzione di un addebito di euro 283, quale saldo dei lavori effettuati per la sostituzione di una condotta di scarico delle acque nere di una porzione dell'immobile, essendo la spesa stata suddivisa in parti uguali tra i condomini interessati anziché per millesimi di proprietà; ancora ha contestato – in relazione alla ripartizione dei costi per il rifacimento di parti comuni dell'edificio che il Condominio si era impegnato a eseguire in base a una sentenza del Tribunale di Genova – la non corretta contabilizzazione della somma di euro 2.676,73.

Con la sentenza n. 2018/2014 il Tribunale di Genova ha respinto la domanda dell'attrice, ritenendo corretta la ripartizione in misura uguale tra gli utenti degli importi delle spese di rifacimento della colonna di scarico (è stata ritenuta tardiva la domanda dell'attrice di essere assolta dalle spese di rifacimento della colonna in quanto l'appartamento dell'attrice non era stato interessato dai lavori); il Tribunale ha poi ritenuto corretta anche la ripartizione delle spese per il rifacimento dell'intercapedine condominiale.

2. La sentenza è stata impugnata da \_\_\_\_\_ Con la sentenza n. 1396/2019 la Corte d'appello di Genova ha rigettato il gravame.

3. Avverso la sentenza ricorre per cassazione Albertina \_\_\_\_\_, Resiste con controricorso il Condominio di \_\_\_\_\_, che anzitutto eccepisce l'inammissibilità del ricorso per difetto di valida procura alle liti per assenza della firma digitale da parte del difensore. L'eccezione è infondata, come riconosce lo stesso controricorrente nella propria memoria. Si tratta infatti di procura che è stata rilasciata in formato analogico e sottoscritta con firma autografa, poi trasmessa in



forma digitalizzata unitamente al ricorso, nativo digitale, a mezzo di posta elettronica certificata con messaggio attestante la relativa conformità (si veda al riguardo Cass., sez. un., n. 29175/2020, cui fa riferimento il controricorrente).

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

### **CONSIDERATO CHE**

I. Il ricorso è articolato in due motivi.

1) Il primo motivo denuncia, in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c., violazione o falsa applicazione dell'art. 1123 c.c. e/o dei criteri che disciplinano la suddivisione delle spese tra i condomini aventi per oggetto il ripristino di impianti a servizio di una parte di essi: erroneamente la Corte d'appello ha ritenuto che, mancando nel condominio le tabelle parziarie, l'unico criterio giuridicamente corretto per ripartire una spesa tra un numero limitato di condomini risiederebbe nella ripartizione in parti uguali tra i medesimi.

Il motivo è fondato. Come ha precisato questa Corte in relazione a una fattispecie sovrapponibile a quella oggetto di causa (ripartizione delle spese relative a una condotta di scarico interessante gli appartamenti della verticale di un edificio in condominio), a norma dell'art 1123 c.c. le spese necessarie per la conservazione e riparazione delle parti comuni di un edificio in condominio vanno ripartite fra i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno; il fatto che le tabelle millesimali degli edifici in condominio esprimano il valore dei singoli appartamenti ragguagliandolo a quello dell'intero stabile, non impedisce che esse possano essere utilizzate, ai fini della ripartizione delle spese condominiali, anche nell'ipotesi in cui tali spese vadano suddivise, ai sensi dell'art. 1123, primo capoverso c.c., fra i soli condomini che abbiano tratto utilità dalle opere eseguite; in tal caso, infatti, il rapporto di valore fra i singoli appartamenti e il complesso delle unità immobiliari appartenenti ai condomini che hanno tratto utilità da tali opere ben può essere stabilito in



base ai coefficienti millesimali indicati nelle tabelle, previa l'esecuzione delle operazioni aritmetiche occorrenti per calcolare il nuovo rapporto di proporzione (in tali termini Cass. n. 1435/1966; si veda anche Cass. n. 12894/1995). L'argomento addotto dalla Corte d'appello a fondamento della divisione in parti uguali, secondo cui, in assenza di tabelle condominiali parziali, non sarebbe possibile ripartire le spese riferendo i millesimi generali al condominio parziale, costituito dagli utilizzatori della colonna di scarico, non è quindi condivisibile. Neppure condivisibile appare l'argomento *a fortiori* addotto dalla Corte d'appello, ossia l'approvazione, nell'assemblea che si era tenuta il 30 aprile 2009, da parte dei cinque condomini utenti della colonna nera interessata della delibera di sostituzione dell'intera "colonna di scarico delle acque nere, lasciandola nella posizione attuale, per un costo di euro 11.000". A prescindere dalla opinabilità dell'affermazione della Corte d'appello in relazione al fatto che solo i cinque condomini deliberanti sarebbero stati tenuti a pagare il costo della sostituzione – punto non oggetto di contestazione –, dalla delibera di approvazione dell'esecuzione del lavoro non può essere ricavata l'approvazione di un criterio di ripartizione dei costi diverso da quello stabilito dal primo comma dell'art. 1123 c.c. (si veda Cass. n. 791/2020).

2) Il secondo motivo lamenta, in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c., omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti: tanto il Tribunale quanto la Corte d'appello hanno omesso di valutare un fatto decisivo della controversia, ossia che la somma di euro 2.676,73 non è mai stata corrisposta alla ricorrente come si sarebbe dovuto fare in forza degli accordi, essendo tale mancato versamento stato giustificato con una motivazione inconciliabile con i fatti di causa.

Il motivo è inammissibile. A prescindere dal rilievo per cui il punto della corresponsione della somma di euro 2676,73 alla ricorrente è stata oggetto di esame da parte della Corte d'appello (vedere le pagg. 4 e 5



della sentenza impugnata), ai sensi dell'art. 348-ter c.p.c., applicabile *ratione temporis* alla fattispecie in esame, nel caso di pronuncia d'appello che conferma la decisione di primo grado in relazione alle questioni di fatto, non è ammissibile il ricorso per cassazione ai sensi del n. 5 dell'art. 360 c.p.c.

II. La sentenza impugnata va pertanto cassata in relazione al motivo accolto e la causa va rinviata alla Corte d'appello di Genova, che provvederà anche in relazione alle spese del presente giudizio.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo motivo, dichiarato inammissibile il secondo motivo di ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Genova in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sezione seconda civile, in data 15 gennaio 2026.

Il Presidente  
Antonio Scarpa

