



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. ANTONIO SCARPA - Presidente -

Dott. LUCA VARRONE - Rel. Consigliere -

Dott. VALERIA PIRARI - Consigliere -

Dott. STEFANO OLIVA - Consigliere -

Dott. ANDREA PENTA - Consigliere -

CONDOMINIO

Ad. 03/07/2026

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 26455/2022 R.G. proposto da:

██████████ ██████████ rappresentata e difesa dall'avvocato
██████████ unitamente all'avvocato ██████████;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO ██████████

- intimato -

avverso la sentenza della CORTE D'APPELLO di ROMA n. 2907/2022
depositata il 03/05/2022.;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
03/07/2026 dal Consigliere Dott. LUCA VARRONE.





FATTI DI CAUSA

1. Il Tribunale di Roma, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo promosso da [REDACTED] [REDACTED] nei confronti del Condominio [REDACTED] revocava il decreto opposto e condannava l'opponente al pagamento della somma di € 1.776,70 oltre accessori, rigettando altresì la domanda riconvenzionale proposta dalla stessa

2. La Corte d'appello di Roma, con sentenza n. 5191/2014, in parziale accoglimento dell'impugnazione proposta dalla [REDACTED] rideterminava l'importo dovuto in € 1.560,12 oltre interessi, confermando il rigetto della domanda riconvenzionale avente ad oggetto il riconoscimento di un indennizzo pro quota per l'utilizzo dell'appartamento del portiere.

3. Avverso tale decisione la [REDACTED] proponeva ricorso per cassazione limitatamente al capo relativo al rigetto della domanda riconvenzionale;

4. La Corte di cassazione, con ordinanza n. 12659/2020, accoglieva il motivo, cassava la sentenza impugnata in relazione a tale profilo, e rinviava alla Corte d'appello di Roma in diversa composizione

5. Riassunto il giudizio, l'attrice chiedeva la condanna del Condominio al pagamento della somma di € 4.648,11, ovvero di quella ritenuta di giustizia, a titolo di indennizzo (o restituzione) per l'utilizzo dell'alloggio del portiere, di cui deduceva la comproprietà per un decimo, oltre ulteriori importi maturati nel tempo sino alla vendita dell'immobile, per una somma complessiva indicata in € 22.500,00 (entro il limite di € 26.000,00), oltre accessori.





6. Il Condominio convenuto rimaneva contumace nel giudizio di rinvio.

7. La Corte d'appello, preso atto che la cassazione con rinvio riguardava esclusivamente la domanda riconvenzionale relativa all'indennizzo per l'utilizzo dell'alloggio del portiere, rilevava che questa Corte aveva escluso il criterio compensativo adottato nella precedente decisione e aveva richiamato, invece, il criterio di ripartizione di cui all'art. 1123 c.c., fondato sulla proporzione dei millesimi di proprietà.

A parere della Corte territoriale l'attrice non aveva assolto all'onere di allegazione e prova in ordine ai presupposti necessari per la determinazione dell'indennizzo secondo tale criterio, non avendo prodotto le tabelle millesimali, né il regolamento condominiale, né fornito elementi idonei a individuare la concreta misura della partecipazione millesimale.

La domanda veniva rigettata per difetto di prova in ordine ai criteri di ripartizione ex art. 1123 c.c., con conseguente rigetto della pretesa azionata.

8. [REDACTED] ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di un motivo di ricorso e in prossimità dell'udienza ha depositato memoria illustrativa.

9. Il Condominio [REDACTED] è rimasto intimato.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1123 c.c. in relazione all'art 2041 c.c. – violazione dell'art. 384 c.p.c. mancata applicazione e/o travisamento da parte del giudice del rinvio del principio di diritto enunciato dalla corte di cassazione.





In particolare, la ricorrente ricostruisce la vicenda evidenziando come, fin dall'atto di opposizione a decreto ingiuntivo, avesse proposto domanda riconvenzionale volta ad ottenere un indennizzo per l'utilizzazione, da parte del Condominio, dell'appartamento di cui era comproprietaria, adibito ad abitazione del portiere. Tale utilizzazione sarebbe avvenuta a titolo gratuito, nonostante la costante opposizione della ricorrente e in assenza di qualsiasi valido titolo giustificativo, circostanza rimasta incontestata nel giudizio e anzi riconosciuta dallo stesso Condominio. Sarebbe altresì pacifico che la ricorrente avesse integralmente corrisposto le somme dovute a titolo di spese condominiali, comprese quelle relative al servizio di portierato, con conseguente definitività di tale profilo del rapporto.

In sostanza avendo la ricorrente provveduto al soddisfacimento della "normale retribuzione" spettante al portiere, versando al condominio tutte le spese condominiali a lei addebitate, ove erano ricomprese anche quelle relative al "portierato", vi sarebbe stata una "indebita duplicazione di pagamenti" e una indebita utilità ad esclusivo vantaggio del condominio stesso.

Alla luce del principio affermato dalla Corte di cassazione, il diritto all'indennizzo dovrebbe essere riconosciuto in ragione dell'indebito arricchimento conseguito dal Condominio, consistente nel godimento gratuito dell'immobile, e dovrebbe essere quantificato in misura pari al valore locativo del bene, limitatamente alla quota di proprietà della ricorrente (pari a un decimo), e non già sulla base dei millesimi condominiali.

La sentenza impugnata, viceversa, avrebbe erroneamente subordinato l'accoglimento della domanda alla prova dei millesimi





di proprietà e delle tabelle condominiali, ritenendo tale elemento decisivo ai fini della quantificazione del credito.

Secondo la ricorrente, il riferimento operato dalla Corte di cassazione all'art. 1123 c.c. aveva la sola funzione di delimitare gli oneri condominiali, non già quella di individuare il criterio di quantificazione dell'indennizzo. Quest'ultimo, infatti, dovrebbe essere determinato autonomamente, come ristoro per la perdita del godimento del bene e per il correlato vantaggio economico conseguito dal Condominio.

La ricorrente ribadisce che l'indennizzo deve essere rapportato al valore locativo dell'immobile non percepito, trattandosi di utilità patrimoniale trattenuta senza causa giustificatrice, riconducibile allo schema dell'arricchimento senza causa di cui all'art. 2041 c.c.

Ne consegue che il mancato riconoscimento dell'indennizzo da parte della Corte territoriale integrerebbe violazione sia della disciplina sostanziale, sia del principio di diritto vincolante enunciato in sede di rinvio, avendo il giudice territoriale errato nell'inquadrare la fattispecie e nell'individuare il criterio di liquidazione del credito.

1.1 Il motivo di ricorso è fondato nei sensi di cui alla motivazione che segue.

La Corte d'appello non ha proceduto alla verifica dell'eventuale esistenza di una posta attiva a favore della ricorrente nel rapporto dare/avere con il condominio, sostenendo erroneamente che la domanda non fosse sufficientemente provata per la mancata allegazione dei millesimi.

Questa Corte, infatti, con l'ordinanza n.12659 del 2020 ha cassato con rinvio la precedente sentenza della Corte d'appello di Roma perché non risultava precisata la ragione del rigetto della





domanda riconvenzionale fondata sulla considerazione che, siccome l'immobile era stato riconosciuto gratuitamente al portiere, con conseguente riduzione della retribuzione allo stesso spettante, nulla era dovuto alla proprietaria. Tale motivazione non teneva conto della circostanza che la spesa per il portiere rientra fra gli oneri condominiali soggetti al medesimo criterio proporzionale in ragione della proprietà di ciascun condomino, non potendo ritenersi conforme ad esso il generico richiamo al criterio compensativo formulato dalla Corte d'appello.

L'accoglimento del motivo di ricorso per violazione dell'art. 1223 c.c. si è fondato sulla mancanza di motivazione in ordine alla compensazione di quanto ottenuto dalla odierna ricorrente a titolo di risparmio di spesa sugli oneri condominiali dovuti per la retribuzione al portiere con quanto a lei spettante in qualità di proprietaria per la quota di un decimo dell'appartamento dato in uso gratuitamente al portiere.

In tale circostanza questa Corte ha evidenziato come fosse stato erroneamente utilizzato il medesimo criterio di riparto delle spese ex art. 1223 c.c., nonostante l'odierna ricorrente fosse proprietaria di un decimo dell'appartamento non necessariamente coincidente con i millesimi di proprietà della quota condominiale.

Dunque, nel giudizio di rinvio occorreva accertare quanto eventualmente dovuto dal Condominio per il vantaggio conseguito dall'utilizzo dell'appartamento concesso in godimento al portiere, dovendosi comunque tenere conto del corrispondente risparmio ottenuto dalla ricorrente in relazione all'obbligo di pagamento della sua quota di spese condominiali comprensiva degli oneri di portierato, senza l'ulteriore aggravio del costo dell'alloggio del portiere.





In altri termini, il compito della Corte d'appello era verificare la fondatezza della domanda della ██████████ quantificando il credito eventualmente a lei spettante detratto il risparmio di spesa da lei ottenuto in base agli obblighi ex art. 1123 c.c.

La Corte d'appello ha erroneamente ritenuto non provato l'indebito arricchimento del Condominio sulla base della mancata indicazione dei millesimi di proprietà della ricorrente, che invece risulta allegato e che in ogni caso discende dall'applicazione di un criterio legale e deve perciò essere accertato in giudizio.

In sede di rinvio, pertanto, si dovrà accertare l'eventuale posta attiva in favore della condomina ██████████ per il mancato introito derivante dall'utilizzo da parte del condominio dell'appartamento del portiere, da calcolarsi in base al valore locativo dell'immobile non corrisposto diviso per un decimo (pari alla quota di comproprietà del bene), dopo aver sottratto a tale somma dal lato passivo il corrispondente guadagno della ricorrente come risparmio di spesa da calcolarsi sempre in base al valore locativo dell'immobile ma questa volta ripartito non per un decimo ma in base al diverso criterio ex art. 1223 c.c..

In conclusione, la Corte accoglie il motivo di ricorso nei sensi di cui in motivazione, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Roma in diversa composizione che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il motivo di ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Roma in diversa composizione che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio di legittimità.





Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2[^] Sezione civile in data 3 luglio 2026.

IL PRESIDENTE

Antono Scarpa

