

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Antonio SCARPA	- Presidente
Rossana GIANNACCARI	- Consigliere
Chiara BESSO MARCHEIS	- Consigliere
Stefano OLIVA	- Consigliere
Cesare TRAPUZZANO	- Rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente

R.G.N. 15904/21**C.C. 13/10/2026**

Condominio –
Impugnazione di
delibera sul riparto
delle spese –
Autorimessa quale
bene comune

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 15904/2021) proposto da:

[REDACTED] rappresentata e difesa da sé medesima ex art.

86 c.p.c. e dall'Avv. [REDACTED];

- ricorrente -**contro**

Condominio [REDACTED] in persona
del suo amministratore *pro – tempore*, rappresentato e difeso
dall'Avv. [REDACTED];

- controricorrente -

avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 2824/2021,
pubblicata il 6 aprile 2021, notificata a mezzo PEC il 7 aprile
2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 13 ottobre 2026 dal Consigliere relatore Cesare
Trapuzzano;

lette le memorie illustrative depositate nell'interesse delle
parti, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c.



FATTI DI CAUSA

1.- Con atto di citazione notificato il 5 dicembre 2016, [REDACTED] [REDACTED] impugnava, davanti al Giudice di pace di Milano, nei confronti del Condominio [REDACTED] A) la delibera condominiale adottata nell'assemblea del 24 ottobre 2016, nella parte in cui aveva addebitato, anche verso la esponente, le spese straordinarie per il rifacimento dell'impianto di illuminazione dell'autorimessa e per la messa a norma del cancello del passo carraio di accesso alla medesima autorimessa, benché detta autorimessa fosse di uso esclusivo dei proprietari dei posti auto siti al suo interno; B) la delibera condominiale adottata nell'assemblea del 10 ottobre 2016, nella parte in cui aveva approvato il consuntivo di gestione 1° maggio 2015 – 30 aprile 2016, per mancanza di trasparenza e intelligibilità delle operazioni contabili ivi esposte.

Si costituiva in giudizio il Condominio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il quale concludeva per il rigetto delle domande avversarie, in quanto infondate in fatto e in diritto, eccependo l'intervenuta decadenza per tardività dell'impugnazione della delibera del 10 ottobre 2016.

Quindi, il Giudice di pace adito, con sentenza n. 7339/2019, depositata il 15 luglio 2019, notificata il 24 luglio 2019, rigettava l'impugnazione avverso le suddette delibere condominiali.

2.- Con atto di citazione notificato il 16 settembre 2019, [REDACTED] [REDACTED] proponeva appello avverso la pronuncia di prime cure, lamentando: 1) la sussistenza di un titolo contrario, attestante che l'appellante non avrebbe avuto alcun diritto legalmente riconosciuto sulla zona autorimessa/seminterrato; 2) il



travisamento del regolamento predisposto dall'originario unico proprietario dello stabile, che non avrebbe affatto indicato tra le parti comuni la zona adibita ad autorimessa/seminterrato; 3) la ricorrenza di un condominio parziale, stante che il bene "viabilità interna" in seminterrato non sarebbe stato di proprietà di tutti i condomini, ma solo di alcuni di essi, con la contestazione, in subordine, della mancata ammissione della prova testimoniale; 4) l'assenza di alcuna prova, neanche presuntiva, del libero godimento della zona autorimessa in favore dell'appellante; 5) l'illegittimità del bilancio impugnato e della relativa delibera del 10 ottobre 2016 per mancanza di certezza e chiarezza; 6) l'assenza di legittimazione dell'amministratore a resistere in giudizio, in assenza di espressa autorizzazione dell'assemblea condominiale.

Si costituiva nel giudizio di impugnazione il Condominio [REDACTED] il quale instava per il rigetto dell'appello, con la conseguente conferma della pronuncia appellata, riproponendo l'eccezione di intervenuta decadenza in ordine all'impugnazione della delibera del 10 ottobre 2016.

Decidendo sul gravame interposto, il Tribunale di Milano, con la sentenza di cui in epigrafe, rigettava l'appello e, per l'effetto, confermava integralmente la decisione impugnata.

A sostegno dell'adottata pronuncia il Tribunale rilevava per quanto di interesse in questa sede: a) che, in ordine all'impugnazione delle due delibere assembleari, l'esecuzione e la difesa in giudizio rientravano nei compiti dell'amministratore, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c., senza necessità di autorizzazione assembleare specifica ai fini della costituzione in giudizio; b) che il Giudice di Pace non si era



pronunciato sull'eccezione di tardività dell'impugnazione della delibera assembleare del 10 ottobre 2016, sicché essa era rimasta assorbita ed era stata tempestivamente riproposta nel giudizio d'appello, senza la necessità di un gravame incidentale; c) che, all'esito, detta eccezione era fondata, poiché la delibera indicata era stata comunicata alla condomina [REDACTED] a mezzo PEC, il 14 ottobre 2016, mentre l'atto introduttivo del giudizio del primo grado era stato notificato il 5 dicembre 2016, senza che il procedimento di mediazione, attivato il 18 ottobre 2016, avesse efficacia interruttiva del termine decadenziale, posto che la procedura era stata svolta nei confronti dello [REDACTED] S.a.s. in proprio, anziché verso il Condominio; d) che l'evocata sentenza della Corte d'appello di Milano, passata in giudicato, nella vertenza tra la [REDACTED] e la sua dante causa nell'acquisto dell'appartamento, aveva escluso il vincolo di pertinenzialità tra l'appartamento dalla stessa acquistato e il posto auto, senza nulla dire in merito alla questione della condominialità del locale autorimessa e dell'accesso allo stesso nonché all'utilizzo da parte dei condomini, per il quale sarebbe stato necessario richiamarsi al regolamento condominiale; e) che l'indagine sulla condominialità del bene avrebbe potuto essere svolta in questa sede solo *incidenter tantum*, con riferimento alla ripartizione delle spese condominiali e alla coerenza di tale ripartizione rispetto al regolamento condominiale, restando esclusa ogni ulteriore indagine in merito all'estensione delle proprietà esclusive; f) che l'accesso all'autorimessa, che si trovava al piano seminterrato su cui poggiava l'intero fabbricato, era consentito, secondo quanto emergeva dagli atti, a mezzo di viabilità interna, considerato che il



regolamento condominiale prevedeva, all'art. 4, un'unica tabella per la ripartizione tra tutti i condomini delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni, della "viabilità interna", dell'area destinata a cortile; *g*) che, laddove lo stesso regolamento citava la viabilità interna, non poteva che riferirsi all'unica esistente, ovvero quella del seminterrato, posta peraltro in aggiunta, tra i beni condominiali, all'area destinata a cortile; *h*) che l'art. 10 del regolamento disciplinava l'uso delle parti comuni e, in particolare, il transito dei veicoli (carico, scarico, sosta) nell'unica zona accessibile con un veicolo, ovvero quella del seminterrato, raggiungibile tramite il cancello automatizzato; *i*) che risultava dagli atti la circostanza pacifica che l'appellante avesse parcheggiato la propria autovettura in tale area, con ciò evidenziandone l'utilizzo, ivi compreso l'accesso tramite il cancello automatizzato; *l*) che, quindi, non poteva essere esclusa la condominialità dell'autorimessa, a cui potevano accedere tutti i condomini, sia pure per esigenze transitorie di manovra e/o carico/scarico di merci, indipendentemente dalla proprietà dei posti auto, e che risultava conteggiata ai fini delle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese; *m*) che, quanto al cancello automatizzato, valevano le medesime considerazioni, posto che lo stesso consentiva l'utilizzo della viabilità interna da parte dei condomini, ivi compresa l'appellante, che pertanto non poteva essere esclusa dal pagamento delle spese necessarie per la messa a norma, come deliberato dall'assemblea.

3.- Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a nove motivi, [REDACTED] [REDACTED]



Ha resistito, con controricorso, il Condominio [REDACTED]
[REDACTED]

4.- In prossimità dell'adunanza camerale non partecipata fissata per il 13 ottobre 2026, le parti hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Con il primo motivo la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2909 e 1117 c.c., per avere il Tribunale mancato di considerare la pregiudiziale in senso logico di cui alla sentenza passata in giudicato della Corte d'appello di Milano, che aveva affermato che gli spazi per parcheggi erano trasferibili autonomamente dagli appartamenti, sicché detti spazi non sarebbero rientrati tra le cose comuni.

Osserva l'istante che la citata sentenza della Corte d'appello di Milano n. 3157/2014 aveva accertato che gli spazi per parcheggi non erano gravati da vincoli pertinenziali di sorta, né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari, ed erano altresì trasferibili autonomamente da tali unità, sicché detta pronuncia avrebbe costituito il titolo contrario atto ad escludere la condominialità delle relative aree.

2.- Con il secondo motivo la ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 116 c.p.c., per avere il Tribunale disatteso la prova legale risultante dalla sentenza della Corte d'appello di Milano n. 3157/2014, passata in giudicato, che – quale atto pubblico – avrebbe negato,



in capo alla ricorrente, la proprietà e/o uso del posto auto e degli spazi di parcheggio nel seminterrato/autorimessa.

3.– Con il terzo motivo la ricorrente lamenta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1117, secondo comma, c.c., per avere il Tribunale mancato di rilevare che il bene autorimessa, con la relativa viabilità in seminterrato, risultava, per le sue oggettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di coloro che possedevano i posti auto in autorimessa/seminterrato, tra cui non rientrava la ricorrente.

Obietta l'istante che, ai fini della verifica della natura condominiale del bene, avrebbe dovuto aversi riguardo alle sue caratteristiche strutturali oggettive e non ad una presunta e non provata facoltà di uso comune da parte di tutti i condomini, sicché la sentenza impugnata non avrebbe potuto desumere la condominialità dell'autorimessa sulla base di un ipotetico, non provato e inesistente uso soggettivo temporaneo dei condomini, solo per carico e scarico merci.

4.– Con il quarto motivo la ricorrente si duole, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., della violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2729 c.c., per avere il Tribunale mancato di basare il ragionamento presuntivo su indizi gravi, precisi e univoci, sostenendo che, laddove il regolamento citava la viabilità interna, non avrebbe potuto che riferirsi all'unica esistente, ovvero quella del seminterrato.

Deduce l'istante che non vi sarebbe stata un'unica viabilità interna, sussistendo quantomeno due zone di viabilità, una al



piano terra, ove erano presenti alcuni posti auto scoperti, e una al piano seminterrato, ove vi erano alcuni posti auto coperti, a cui avrebbe dovuto essere aggiunta una terza area di viabilità, richiamata dalla stessa sentenza impugnata, quanto all'area destinata a cortile, peraltro in ordine ad un transito relativo ad esigenze transitorie di manovra e/o carico/scarico merci, che non avrebbe potuto che avvenire a livello di campagna, stante che il seminterrato non era collegato da alcun ascensore alle abitazioni civili del Condominio.

5.- Con il quinto motivo la ricorrente contesta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362 e 1363, secondo comma, c.c. nonché degli artt. 2, 3 e 10 del regolamento condominiale, per avere il Tribunale interpretato i richiamati articoli del regolamento senza osservarne il significato letterale e in modo non sistematico, poiché, nella parte in cui il regolamento identificava le parti comuni, nessun riferimento sarebbe stato contenuto né all'autorimessa/seminterrato, né alla viabilità interna in seminterrato, escludendo peraltro il cancello d'ingresso, dal momento che per i soli proprietari di appartamento faceva riferimento ai muretti.

Espone ancora l'istante che la viabilità in seminterrato/autorimessa sarebbe servita per il parcheggio durevole delle auto di proprietà dei soli proprietari dei posti auto e, quindi, per il corrispondente transito dei veicoli, senza alcuna limitazione di funzione.

6.- Con il sesto motivo la ricorrente censura, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa



applicazione degli artt. 115, 116 e 163 c.p.c., per avere il Tribunale errato nel ritenere genericamente dimostrato l'uso della viabilità nella zona seminterrato, da parte della ricorrente, alla luce di una fotografia priva del dato temporale, non confermata in via testimoniale.

Sostiene l'istante che, in difetto di alcun riferimento al momento storico in cui tale riproduzione fotografica fosse stata scattata, essa non avrebbe potuto essere considerata quale piena prova del fatto.

7.- Con il settimo motivo la ricorrente adduce, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione del d.m. 1° febbraio 1986 – Allegato – punto 0, per avere il Tribunale sussunto erroneamente la "viabilità interna" nella categoria dell'autorimessa, definita invece quale area coperta destinata esclusivamente al ricovero, alla sosta e alla manovra degli autoveicoli con i servizi annessi.

8.- L'ottavo motivo del ricorso investe, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1130 e 1131 c.c., per avere il Tribunale ritenuto che l'oggetto del contendere relativo al verbale del 24 ottobre 2016 rientrasse nelle competenze dell'amministratore condominiale, senza considerare che, attraverso l'impugnazione proposta contro tale verbale, la ricorrente non avrebbe contestato la ripartizione delle spese condominiali per il rifacimento dell'impianto di illuminazione dell'autorimessa nonché per la messa a norma del cancello del passo carraio, ma avrebbe, a monte, contestato che detti beni rientrassero tra quelli classificabili come beni condominiali, sicché la questione sarebbe stata esorbitante



rispetto ai poteri dell'amministratore, il cui mandato avrebbe avuto ad oggetto solo la gestione delle cose comuni.

Assume inoltre l'istante che la ratifica di cui all'assemblea condominiale del 12 ottobre 2020 non avrebbe potuto sanare la mancata autorizzazione per i precedenti gradi di giudizio – e segnatamente per quello davanti al Giudice di Pace – e, in ogni caso, era stata prodotta tardivamente, poiché, a fronte dell'eccezione debitamente sollevata con l'atto introduttivo del gravame, la prima udienza utile davanti al Tribunale di Milano si era svolta il 18 febbraio 2020, udienza in cui alcuna produzione era avvenuta.

9.– Il nono motivo del ricorso concerne, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 343 e 346 c.p.c., per avere il Tribunale ritenuto ammissibile l'eccezione del Condominio in ordine alla tardività dell'impugnazione del verbale d'assemblea del 10 ottobre 2016, quale pura e semplice riproposizione ex art. 346 c.p.c., mentre sarebbe stata necessaria la proposizione di un appello incidentale, posto che, a fronte del rigetto dell'impugnazione a cura del Giudice di Pace, l'eccezione di decadenza sarebbe stata implicitamente disattesa.

10.– Devono essere scrutinati, in via pregiudiziale, l'ottavo e il nono motivo, che attengono a questioni che, sul piano logico, sono anteposte a quelle evocate dagli altri motivi.

11.– L'ottavo motivo è infondato.

Infatti, l'impugnazione spiegata ha riguardato in via immediata la delibera condominiale, nella parte in cui aveva disposto la ripartizione delle spese straordinarie relative al



rifacimento dell'impianto di illuminazione del seminterrato/autorimessa e alla messa a norma del cancello del passo carraio di accesso alla medesima autorimessa, quale bene reputato comune, sul presupposto che tale area non ricadesse nel rapporto di condominialità.

Sicché la causa atteneva, in via primaria, alla validità della delibera assembleare, oggetto rispetto al quale l'amministratore era legittimato a costituirsi in giudizio per resistere all'impugnativa, senza la necessità di una delibera autorizzativa dell'assemblea, in ragione delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. e della rappresentanza conferita dall'art. 1131 c.c.

L'accertamento circa la natura non condominiale del bene aveva una valenza meramente pregiudiziale (*recte* funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale) e non costituiva l'oggetto immediato del giudizio.

Ora, nel giudizio di impugnazione avverso una delibera assembleare, ex art. 1137 c.c., la questione 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, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c., può 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. Sez. 2, Sentenza n. 11592 del 28/04/2026; Sez. 2, Sentenza n. 35794 del 22/11/2021; Sez. 2, Sentenza n. 20612 del 31/08/2017).

12.- Anche il nono motivo è infondato.

Infatti, come rilevato dalla sentenza impugnata, il Giudice di Pace, nel decidere la causa di primo grado, ha ritenuto che la delibera impugnata, adottata nell'assemblea del 10 ottobre 2016, fosse valida, escludendo la fondatezza delle censure mosse dalla ricorrente e assorbendo la disamina dell'eccezione pregiudiziale di decadenza per tardività dell'impugnativa.

Non vi è alcun elemento da cui possa, invece, desumersi che la pronuncia di prime cure abbia implicitamente rigettato tale eccezione pregiudiziale per la carenza di alcun riferimento che ne sottenda, chiaramente ed inequivocamente, la valutazione di infondatezza.

Sicché la riproposizione dell'eccezione ai sensi dell'art. 346 c.p.c., a cura della parte appellata integralmente vittoriosa in prime cure, era ammissibile e non esigeva che fosse spiegata con appello incidentale (Cass. Sez. U, Sentenza n. 24172 del 29/08/2025; Sez. U, Sentenza n. 7940 del 21/03/2019; Sez. U, Sentenza n. 11799 del 12/05/2017).

13.- A questo punto possono essere scrutinati congiuntamente il primo e il secondo motivo, in quanto avvinti da evidenti ragioni di connessione logica e giuridica.

Tali censure sono infondate.

Infatti, come già evidenziato dal giudice di merito, non si ravvisa alcuna violazione del giudicato di cui alla sentenza n.



3157/2014 della Corte d'appello di Milano, nella parte in cui aveva accertato che gli spazi per parcheggi non erano gravati da vincoli pertinenziali di sorta, né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari.

Premesso che, in ragione dei limiti soggettivi del giudicato ex art. 2909 c.c., la pronuncia vertente tra l'alienante dell'appartamento (Inps) e l'acquirente (██████████) non può fare stato verso il terzo (Condominio), ad ogni modo, sotto il profilo oggettivo, l'accertamento della carenza di alcun vincolo pertinenziale delle aree destinate a parcheggio, o di alcun diritto di uso in favore delle proprietà esclusive dei condomini, non implica che l'intera area interessata dal passaggio non possa essere di natura condominiale.

Vi è altresì eterogeneità degli oggetti su cui l'accertamento è stato svolto: da un lato, i posti auto (in ordine ai quali è stata esclusa la pertinenzialità o il diritto reale d'uso, in relazione alla proprietà esclusiva della condomina); dall'altro, le aree di transito di cui si compone l'autorimessa.

La speciale normativa urbanistica, dettata dall'art. 41-*sexies* della legge n. 1150/1942, introdotto dall'art. 18 della legge n. 765/1967, si limita a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggi, in misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio, determinando, mediante tale vincolo di carattere pubblicistico, un diritto reale d'uso sugli spazi predetti a favore di tutti i condomini dell'edificio, senza imporre all'originario costruttore alcun obbligo di cessione in proprietà degli spazi in questione. Pertanto, ove manchi un'espressa riserva di proprietà



o sia stato omesso qualsiasi riferimento, al riguardo, nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, le aree in questione, globalmente considerate, devono essere ritenute parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c. (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 18796 del 10/09/2020; Sez. 2, Sentenza n. 730 del 16/01/2008; nello stesso senso Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 33122 del 29/11/2023).

Orbene, la definitiva liberalizzazione del regime di circolazione e trasferimento delle aree destinate a parcheggio, ai sensi dell'art. 12, nono comma, della legge n. 246/2005 (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21003 del 01/08/2008), non è preclusiva della natura proprietaria dell'area, ai sensi dell'art. 1117 c.c., poiché l'area può essere comune ai condomini, allorché, al momento della costituzione del condominio, non risulti una diversa attribuzione della proprietà in favore di terzi e vi sia il comune uso dei condomini.

14.– Anche i motivi dal terzo al settimo – che possono essere esaminati congiuntamente, in quanto connessi – sono infondati.

La ricorrente ha contestato che il bene autorimessa, con la relativa viabilità in seminterrato, fosse, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di coloro che possedevano i posti auto in autorimessa/seminterrato, sicché la sentenza impugnata non avrebbe potuto desumere la condominialità dell'autorimessa sulla base di un ipotetico, non provato e inesistente uso soggettivo temporaneo dei condomini, solo per carico e scarico merci.



In senso contrario il Tribunale ha rilevato che non poteva essere esclusa la condominialità dell'autorimessa, a cui potevano accedere tutti i condomini, sia pure per esigenze transitorie di manovra e/o carico/scarico di merci, indipendentemente dalla proprietà dei posti auto.

Ciò sulla scorta del rilievo che il regolamento condominiale (*recte* il regolamento "contrattuale" predisposto, all'epoca della realizzazione dell'edificio, dall'unico proprietario costruttore, cui i singoli acquirenti hanno aderito) prevedeva, all'art. 4, un'unica tabella per la ripartizione tra tutti i condomini delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni, della "viabilità interna", dell'area destinata a cortile; "viabilità interna" la quale non avrebbe potuto che riferirsi all'unica esistente, ovvero quella del seminterrato, posta peraltro in aggiunta, tra i beni condominiali, all'area destinata a cortile. Tanto era suffragato dall'art. 10 del regolamento, che disciplinava l'uso delle parti comuni e, in particolare, il transito dei veicoli (carico, scarico, sosta) nell'unica zona accessibile con un veicolo, ovvero quella del seminterrato, raggiungibile tramite il cancello automatizzato.

Il Tribunale ha altresì evidenziato che risultava dagli atti la circostanza pacifica che l'appellante avesse parcheggiato la propria autovettura in tale area, con accesso tramite il cancello automatizzato.

Nei termini innanzi esposti le censure mirano, in realtà, ad ottenere una rivalutazione dei fatti storici operata dal giudice di merito, nella parte in cui prospettano un diverso uso in concreto dello spazio emarginato, rivalutazione preclusa in questa sede



(Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 8773 del 03/04/2024; Sez. 5, Ordinanza n. 32505 del 22/11/2023; Sez. 1, Ordinanza n. 5987 del 04/03/2021; Sez. U, Sentenza n. 34476 del 27/12/2019; Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014).

Per contro, relativamente agli aspetti rilevanti in diritto delle doglianze esposte, si evidenzia in premessa che le autorimesse sotterranee (come quelle collocate nel seminterrato), anche se situate entro il perimetro dell'edificio condominiale, non sono incluse fra quelle di proprietà comune elencate nel citato art. 1117 c.c. (neppure sotto l'aspetto di "parte dell'edificio necessaria all'uso comune") e il condominio non può perciò giovare della relativa presunzione ex art. 1117, n. 1, c.c. al fine di pretendere il contributo di ogni condomino alle relative spese di manutenzione, così come al condomino che adduca di non essere tenuto al detto contributo per non essere comproprietario di tali locali non incombe l'onere della relativa prova negativa (onere probatorio – positivo – che incombe, invece, al condomino, il quale, in caso di parti dell'edificio comuni, per la presunzione stabilita dall'art. 1117 c.c., intenda vincere detta presunzione pretendendo la proprietà esclusiva). Al fine di accertare l'obbligo del condomino di sostenere (in misura proporzionale) le spese di manutenzione di un locale non incluso fra quelli di proprietà comune elencati nell'art. 1117 c.c., occorre, quindi, che sia data la prova dell'appartenenza di detti locali in proprietà comune e, al fine anzidetto, è determinante l'esame dei titoli di acquisto e delle eventuali convenzioni (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 4686 del 02/03/2026; Sez. 2, Sentenza n. 23001



del 16/09/2019; Sez. 2, Sentenza n. 10371 del 22/10/1997; Sez. 3, Sentenza n. 8376 del 17/08/1990).

Né, ai fini dell'accertamento dell'appartenenza al condominio delle autorimesse sotterranee, può assumere rilievo il regolamento di condominio di formazione assembleare, o la planimetria ivi riportata, non costituendo il regolamento un titolo di proprietà, ove non si tratti di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5125 del 03/05/1993).

Ebbene la pronuncia impugnata ha dato contezza delle ragioni per le quali, in forza delle previsioni del regolamento "contrattuale", come avvalorate dall'uso comune, quale valido supporto probatorio della riconduzione dell'area al condominio, lo spazio posto nel seminterrato, destinato alla "viabilità interna" – ossia al transito per esigenze transitorie di manovra e/o carico/scarico di merci, "indipendentemente dalla proprietà dei posti auto" –, appartenesse a tutti i condomini.

A fronte dell'effettiva destinazione della rampa di accesso al seminterrato e degli spazi di manovra e di transito di autoveicoli all'uso di tutti i condomini la ricorrente non ha dimostrato l'esistenza in senso contrario di un titolo che abbia diversamente disposto sull'area emarginata (come già affermato, rispetto alla stessa autorimessa, nel rapporto tra le medesime parti, da Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 19532 del 12/06/2026).

Titolo che, per quanto anzidetto, non poteva certo essere rappresentato dalla sentenza evocata dalla ricorrente, che si era



limitata ad escludere il vincolo di pertinenzialità o il diritto reale di uso sui posti auto ubicati all'interno dell'autorimessa.

All'esito, correttamente la delibera condominiale ha fatto applicazione dell'art. 1123, primo comma, c.c. e ha ripartito tra i condomini le spese predette.

Quanto all'interpretazione del regolamento contrattuale, la riconduzione della "viabilità interna" alle aree corrispondenti al seminterrato/autorimessa risulta coerente e logica, avendo il giudice d'appello escluso che vi fosse altra zona di viabilità interna all'edificio diversa dal seminterrato, sicché non si profila alcuna violazione dei canoni ermeneutici (letterali o sistematici) da parte del giudice di merito.

D'altronde, il Tribunale ha altresì verificato l'accesso all'area a cura di tutti i condomini, sia pure per esigenze transitorie di manovra e/o carico/scarico di merci, indipendentemente dalla proprietà dei posti auto, nonché il parcheggio dell'autovettura nell'area anche a cura della condomina ricorrente.

Dunque, per le sue caratteristiche strutturali il seminterrato risultava destinato oggettivamente al servizio di tutte le unità immobiliari, il che costituisce condizione sufficiente a legittimarne la natura comune (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24189 del 08/09/2021; Sez. 2, Sentenza n. 9093 del 16/04/2007; Sez. 2, Sentenza n. 14128 del 26/10/2000; Sez. 2, Sentenza n. 2255 del 01/03/2000; Sez. U, Sentenza n. 7449 del 07/07/1993).

In ordine alla riproduzione fotografica dell'avvenuto parcheggio a cura della ricorrente, solo in sede di legittimità – e dunque tardivamente – è stato contestato l'asserito mancato riferimento al momento storico in cui detta riproduzione è



avvenuta. E, in ogni caso, la circostanza non è dirimente, a fronte dell'accertamento della destinazione dell'area all'uso di tutti i condomini.

15.- In definitiva, il ricorso deve essere respinto.

Le spese e compensi del giudizio di legittimità seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alla refusione, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi euro 5.700,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre accessori come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della 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, in data 13 ottobre 2026.

Il Presidente

Antonio Scarpa

