

Civile Ord. Sez. 2 Num. 12101 Anno 2026

Presidente: SCARPA ANTONIO

Relatore: DE GIORGIO DAVIDE

Data pubblicazione: 30/04/2026

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 28903/2021 R.G. proposto da:

**** ****, rappresentata e difesa dagli avvocati Costantino Antonio Montesanto e Maria Avallone

-ricorrente-

contro

Condominio **** in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Annamaria Fezza

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Salerno n. 419/2021 depositata il 30/03/2021. Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 28/04/2026 dal Consigliere Davide De Giorgio.

FATTI DI CAUSA

**** **** ha impugnato dinanzi al Tribunale di Salerno la delibera adottata in data 17.12.2014 dall'assemblea del Condominio **** di via ****, Vietri sul Mare, in relazione ai

punti 2-3-9 dell'ordine del giorno, assumendone la nullità o l'annullabilità per difetto del quorum costitutivo e per illegittimità dell'oggetto.

Il Condominio è rimasto contumace.

Con la sentenza di primo grado, il Tribunale di Salerno ha dichiarato la nullità della delibera e ha condannato parte convenuta al pagamento delle spese processuali.

A seguito di impugnazione da parte del Condominio ****, nella resistenza di **** ****, la Corte d'appello di Salerno, con sentenza n. 419/2021 pubblicata il giorno 30.03.2021, in riforma della decisione del Tribunale, ha rigettato la domanda dell'attrice e ha condannato quest'ultima al pagamento delle spese processuali del grado.

Nella motivazione, tra l'altro e per quanto di interesse in questa sede, si è ritenuto che: - il Tribunale, in violazione dell'art. 112 c.p.c., aveva dichiarato la nullità della delibera condominiale per cui è causa per intero, e non soltanto nella parte relativa ai punti oggetto di impugnazione; - quanto ai punti 2-3 posti all'ordine del giorno, diversamente da quanto ritenuto dal giudice di primo grado, detta delibera non conteneva alcuna autorizzazione, ma solo un invito al rispetto della proprietà condominiale, mentre restava esclusa dall'oggetto della causa la questione circa la proprietà, esclusiva o comune, dell'area di cortile indicata in atti; - in ordine al punto 9 posto all'ordine del giorno, diversamente da quanto ritenuto dal giudice di primo grado, l'installazione di un'inferriata alla finestra condominiale non costituiva un'innovazione, non incidendo sulla funzione della finestra di dare aria e luce alle scale, e comunque l'inferriata da applicarsi avrebbe potuto essere apribile, con consegna delle chiavi ai condomini richiedenti; - in ogni caso restava estranea al giudizio la controversia in ordine alla proprietà delle aree.

**** **** ha proposto ricorso per cassazione avverso quest'ultima sentenza sulla scorta di tre motivi.

Il Condominio **** ha resistito con controricorso.

Fissata la trattazione in camera di consiglio, le parti hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo è rubricato come segue: violazione e falsa applicazione degli artt. 112 e 132, nn. 2 e 3, c.p.c., in relazione all'art. 360, 1° co., n. 4, c.p.c.

Secondo parte ricorrente, era erronea la pronuncia del giudice di appello, nella parte in cui aveva ritenuto viziata da ultrapetizione la declaratoria del Tribunale di nullità della delibera impugnata, dovendo il contenuto della sentenza essere individuato alla luce non solo del dispositivo, che non conteneva l'indicazione dei punti all'ordine del giorno oggetto di impugnazione, ma anche della motivazione, che indicava il dato in questione.

Il motivo è inammissibile, in quanto la ricorrente, in sostanza, è concorde con quanto affermato dalla Corte d'appello circa i limiti della decisione, riguardante i soli punti all'ordine

del giorno oggetto di impugnazione, sicché la parte deve ritenersi priva di interesse a impugnare la decisione riguardo a tale questione, non avente alcuna incidenza sul merito della controversia.

È certo che la domanda di declaratoria dell'invalidità di una delibera dell'assemblea dei condomini per un determinato motivo non consente al giudice, nel rispetto del principio di corrispondenza fra chiesto e pronunciato, l'annullamento della medesima delibera per qualsiasi altra ragione attinente a quella questione né, tantomeno, l'annullamento, sia pure per la stessa ragione esplicitata con riferimento alla deliberazione specificamente impugnata, delle altre delibere adottate nella stessa adunanza ma non ritualmente opposte, in quanto, ancorché sia redatto un unico processo verbale per l'intera adunanza, l'assemblea pone in essere tante deliberazioni ontologicamente distinte ed autonome fra loro, quante siano le diverse questioni e materie in discussione, con la conseguente astratta configurabilità di separate ragioni di invalidità attinenti all'una o all'altra (Cass., n. 16675/2018; Cass., n. 10361/2025).

2. Il secondo motivo è rubricato come segue: violazione e falsa applicazione degli artt. 1135, 1136, 1362 e segg. cod. civ., in relazione all'art. 360, 1° co., n. 3, c.p.c.

La ricorrente, premesso che devono ritenersi nulle le delibere condominiali aventi un oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, nonché quelle che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva dei condomini, assume che la Corte d'appello non abbia interpretato correttamente la delibera di cui ai punti 2-3 dell'ordine del giorno, la quale aveva un significato opposto a quello attribuitole nella sentenza impugnata.

Il motivo è infondato.

In proposito, posto che l'accertamento della volontà delle parti in relazione al contenuto di un negozio giuridico si traduce in un'indagine di fatto affidata al giudice di merito, deve osservarsi che il ricorrente per cassazione, al fine di far valere la violazione dei canoni legali di interpretazione contrattuale di cui agli artt. 1362 e ss. c.c., non solo deve fare esplicito riferimento alle regole legali di interpretazione, mediante specifica indicazione delle norme asseritamente violate e ai principi in esse contenuti, ma è tenuto, altresì, a precisare in quale modo e con quali considerazioni il giudice del merito si sia discostato dai canoni legali assunti come violati o se lo stesso li abbia applicati sulla base di argomentazioni illogiche od insufficienti non potendo, invece, la censura risolversi nella mera contrapposizione dell'interpretazione del ricorrente e quella accolta nella sentenza impugnata (cfr.: Cass. n. 9461/2021).

In concreto, la parte sostiene che la delibera di cui ai punti 2-3 avrebbe dovuto essere letta in coordinamento con la previsione dell'ordine del giorno, avente, per la parte di interesse, il

seguente oggetto: «(****) 2) *Installazione contatori dell'acqua esternamente al fabbricato*» e «3) *Copertura di protezione contatori dell'acqua e del gas*».

Secondo la parte, l'espressione «esternamente al fabbricato» sarebbe da intendersi come riferibile alla corte che deduce essere di sua proprietà esclusiva.

La ricorrente, tuttavia, non ha indicato alcun elemento specifico a supporto di una siffatta conclusione, omettendo, in particolare, di descrivere lo stato dei luoghi e di menzionare le concrete circostanze di fatto da cui essa dovrebbe trarsi.

Al contrario, l'interpretazione della Corte d'appello risulta corretta alla luce del tenore letterale della delibera (cfr. controricorso, a pag. 6: «*l'assemblea dei condomini, valutata la richiesta del Condomino ****, lo invita ad installare il contatore dell'acqua nel rispetto della normativa vigente e della proprietà condominiale. Tanto valga anche ad esaurimento del 3° punto all'O.d.G.*»), che non menziona nessuna autorizzazione, né fa alcun riferimento alla proprietà privata della ricorrente, ma si limita ad esortare il condomino al rispetto della normativa vigente e della proprietà condominiale nello svolgimento dell'installazione. Anche l'ordine del giorno non contiene alcun riferimento all'area di cui la ricorrente assume di essere proprietaria in via esclusiva.

Tanto meno si evince dal tenore della delibera la volontà dell'assemblea di costituire una servitù di acquedotto e gasdotto sulla proprietà esclusiva in questione, specialmente ove si consideri che in essa manca qualsiasi individuazione del fondo dominante e di quello servente.

Si rileva, in ogni caso, che l'interpretazione accolta nella sentenza impugnata non deve essere l'unica astrattamente possibile ma solo una delle plausibili interpretazioni, sicché, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni, non è consentito, alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito, dolersi in sede di legittimità del fatto che sia stata privilegiata l'altra (cfr.: Cass. n. 28319/2017; Cass. n. 16987/2018).

3. Il terzo motivo è rubricato come segue: violazione e falsa applicazione degli artt. 1136 e 1137 cod. civ., in relazione all'art. 360, 1° co., n. 3 c.p.c.

In particolare, a dire della ricorrente, è erronea la decisione impugnata nella parte relativa al punto 9 dell'ordine del giorno, sia con riferimento alla natura condominiale della finestra, sia in ordine a qualificazione e quantificazione del grado di incidenza dell'installazione di un'inferriata sul diritto individuale della ricorrente di passare attraverso il varco per raggiungere un bene di sua proprietà esclusiva.

Il motivo è infondato.

Deve premettersi che la ricorrente, nel sostenere la tesi dell'incongruità della decisione impugnata, non fornisce alcuna indicazione circa le ragioni per cui una tale supposta incongruità investirebbe, a suo dire, la natura condominiale della finestra, né circa il titolo

che le attribuirebbe il diritto di passare attraverso la finestra stessa per accedere ad un bene di cui assume di essere proprietaria esclusiva.

Nel ricorso non sono state neppure fornite indicazioni specifiche circa il contenuto, sulla questione, della sentenza n. 1264/2014 del Tribunale di Salerno, ivi citata.

Ciò premesso, deve rilevarsi che, in tema di condominio, non viola la disciplina dettata in materia di innovazioni la delibera dell'assemblea dei condòmini, la quale si limiti a lasciare immutato lo "status quo ante" relativo alla utilizzazione o al godimento degli spazi comuni (cfr.: Cass. n. 12654/2006; Cass. n. 11936/1999; Cass. n. 1389/1998).

Pertanto, al pari di quanto si è affermato per l'apposizione di cancelli all'ingresso dell'area condominiale (cfr.: Cass. n. 16148/2025; Cass. n. 4340/2013), deve ritenersi che, in linea di principio, l'installazione di un'inferriata ad una finestra condominiale non costituisca innovazione, e quindi non richieda l'approvazione con un numero di voti che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio, poiché essa attiene all'uso e alla regolamentazione della cosa comune, senza alterarne la funzione, né sopprimere o limitare la facoltà di godimento dei condòmini.

Si rileva, inoltre, che, come si evince dall'esame dell'ordine del giorno, riportato a pag. 2 del ricorso, la decisione dell'assemblea aveva ad oggetto non già l'installazione dell'inferriata ex novo, bensì il suo semplice ripristino, il che, a maggior ragione, induce ad escludere che nella specie si verta in tema di innovazione.

Per quanto concerne il preteso diritto della ricorrente di passare attraverso la finestra per accedere ad un locale di sua proprietà esclusiva e dunque di servirsi della finestra in questione in misura diversa e più intensa rispetto a quella degli altri condòmini ex art. 1118 c.c. - diritto controverso come si evince dal tenore del controricorso -, lo stesso presuppone che il diverso titolo venga accertato nei confronti di tutti i condòmini, con giudizio avente tale specifico oggetto, e non già con la mera impugnazione di una delibera assembleare come nella specie.

4. Alla luce di quanto precede, il ricorso va disatteso.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

Sussistono i presupposti processuali, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1, comma 17, legge n. 228/12, per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rifondere a parte controricorrente le spese processuali del giudizio di legittimità, che liquida in complessivi euro 200,00 per

spese ed euro 5.000,00 per compensi, oltre 15% per rimborso delle spese forfettarie ed accessori di legge, se ed in quanto dovuti.

Sussistono i presupposti processuali, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1, comma 17, legge n. 228/12, per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello 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 della Corte di cassazione, in data 28 aprile 2026.

Il Presidente
Antonio Scarpa Corte di