

**Civile Sent. Sez. 2 Num. 4828 Anno 2026**

**Presidente: FALASCHI MILENA**

**Relatore: BESSO MARCHEIS CHIARA**

**Data pubblicazione: 03/03/2026**

### **SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 1731/2019 R.G. proposto da:

\*\*\*\* \*\*\*\*, \*\*\*\* \*\*\*\*, \*\*\*\* \*\*\*\*, rappresentate e difese dall'avvocato GEMINIANI GIAN PIERO  
(\*\*\*\*);

-ricorrenti-

contro

CONDOMINIO di VIA \*\*\*\*, rappresentato e difeso dall'avvocato DAMATO GRAZIELLA  
(\*\*\*\*);

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n. 3017/2018, depositata il  
19/06/2018.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 6/02/2025 dal Consigliere CHIARA  
BESSO MARCHEIS.

Sentito il Pubblico Ministero, il sostituto procuratore generale FULVIO TRONCONE, che ha  
chiesto il rigetto del ricorso.

Sentito il difensore delle ricorrenti, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso.

Sentito il difensore del controricorrente, che ha chiesto il rigetto del ricorso.

### **FATTI DI CAUSA**

1. \*\*\*\*, proprietario di un immobile sito al pianterreno del Condominio di Via \*\*\*\*, in Milano,  
ha chiamato in giudizio il Condominio, chiedendo – per quanto interessa il presente giudizio  
– di accertare la nullità o quantomeno annullare la deliberazione condominiale del 12  
novembre 2009, con la quale era stata decisa, con maggioranza ordinaria, l'automazione di

un cancello carraio, “in quanto gravemente pregiudizievole per il ricorrente e, comunque, adottata senza le maggioranze prescritte per legge”; dato che tale innovazione serviva solo al ricorrente, ai proprietari dei “box sopra” e dei negozi, la deliberazione doveva essere adottata dall’assemblea ristretta di tali soggetti e, comunque, con le maggioranze prescritte dal comma 4 dell’art. 1136 c.c. Con la sentenza n. 15904/2013 il Tribunale di Milano ha rigettato la domanda, qualificando il cancello quale parte comune del Condominio e ritenendo legittima la delibera adottata con maggioranza ordinaria.

2. La sentenza è stata impugnata da \*\*\*\* \*\*\*, nonché da \*\*\*\* \*\*\*, eredi di \*\*\*\*, nel frattempo deceduto; le appellanti, in riforma della sentenza di primo grado hanno chiesto di accertare che la decisione doveva essere presa con il consenso unanime dei condomini ai quali l’innovazione serviva e di conseguenza di “dichiarare nulla o quantomeno annullare la deliberazione condominiale del 12 novembre e condannare il Condominio alle restituzioni alle appellanti delle relative contribuzioni”. Con la sentenza n. 3017/2018 la Corte d’appello di Milano ha respinto il gravame.

3. Avverso la sentenza ricorrono per cassazione \*\*\*\* \*\*\*, \*\*\*\* \*\*\*, \*\*\*\* \*\*\*. Resiste con controricorso il Condominio di Via \*\*\*\*, Milano.

Memoria è stata depositata prima dell’udienza sia dalle ricorrenti che dal controricorrente.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

I. Il ricorso è articolato in tre motivi.

1) Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1136, comma 4, 1120, comma 2, n. 1 e 1108, comma 2, c.c., 31, comma 1, lett. b legge 457/1978: la Corte d’appello ha escluso la straordinarietà del lavoro deliberato, e quindi la necessità dei quorum per la sua approvazione previsti dall’art. 1136, comma 4 c.c., unicamente in riferimento al requisito della sua non prevedibilità, dimenticandosi degli altri requisiti legali, ossia la non periodicità dell’intervento, la sua finalità di rinnovazione e sostituzione di parti strutturali e il suo conseguimento di obiettivi di sicurezza.

Il motivo non può essere accolto. È vero che la Corte d’appello ha affermato che è da escludersi “la straordinarietà del lavoro deliberato che, indubitabilmente, non è scaturito dal verificarsi di una situazione non preventivata né causato da un evento imprevedibile”. Tale affermazione potrebbe generare il dubbio che, nell’opinione della Corte d’appello, straordinario possa essere considerato unicamente il lavoro non preventivato e imprevedibile, opinione non corretta se solo si consideri che “interventi di manutenzione straordinaria”, secondo quanto prevede la lett. b del primo comma dell’art. 3 del d.P.R. n. 380/2001, sono “le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici”. Le ricorrenti non considerano però che, ai sensi del comma 4 dell’art. 1136,

l'approvazione con la maggioranza di cui al comma 2 del medesimo articolo (maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio), è prevista non per qualsiasi riparazione straordinaria, ma unicamente per quelle "di notevole entità". La notevole entità dell'intervento – la somma deliberata il 12 novembre 2009 è stata di euro 3.300 oltre IVA – non risulta essere stata neppure dedotta, e quindi tantomeno provata, dalle ricorrenti ed è stata implicitamente esclusa dal giudice d'appello quando ha concluso per la legittimità della deliberazione assunta a maggioranza semplice. D'altro canto, l'individuazione, agli effetti dell'art. 1136, quarto comma, c.c., della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie è rimessa, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice di merito, che può tenere conto senza esserne vincolato, oltre che dell'ammontare complessivo dell'esborso necessario, anche del rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa proporzionalmente ricadente sui singoli condomini (cfr. Cass. n. 267331/2008).

2) Il secondo e il terzo motivo sono tra loro strettamente connessi e contestano:

A. il secondo motivo violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., ex art. 360, n. 3 c.p.c., non avendo il giudice d'appello pronunciato sulla domanda di contestazione del riparto o, in subordine, ex art. 360, n. 5 c.p.c., avendo il giudice ommesso di esaminare interi atti e fatti processuali idonei a ritenere come proposta tale domanda.

B. il terzo motivo violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., ex art. 360, n. 3 c.p.c., non avendo il giudice d'appello pronunciato interamente sulla domanda di nullità della delibera e, in subordine, dell'art. 1123 c.c., avendo ritenuto legittima la delibera laddove a maggioranza semplice ha modificato una tantum i criteri di riparto legali o, in ulteriore subordine, ex art. 360, n. 5 c.p.c., avendo il giudice d'appello ommesso di esaminare il fatto che nella delibera erano stati, seppure una tantum, fissati a maggioranza semplice criteri di ripartizione diversi da quelli legali.

I motivi non possono essere accolti. A prescindere dall'erroneo richiamo, in relazione alla violazione del principio della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato, ai parametri di cui ai nn. 3 e 5 invece che al parametro di cui al n. 4 dell'art. 360 c.p.c., trattandosi di un vizio del procedimento, la violazione del principio non è ravvisabile nella pronuncia impugnata. La Corte d'appello ha osservato che il criterio adottato nella delibera impugnata per la ripartizione delle spese di installazione dell'automazione del cancello non è stato denunciato in primo grado dall'attore \*\*\*\* quale autonomo vizio della deliberazione, ma unicamente quale elemento idoneo ad avallare la sua tesi secondo cui la medesima sarebbe nulla o annullabile in quanto adottata a maggioranza da tutti i condomini e non solo da quelli interessati dall'intervento. L'affermazione della Corte d'appello – alla quale comunque spettava quale giudice di merito il compito di interpretare la domanda proposta dall'attore (v. per tutte Cass. n. 31546/2019) – è censurata dalle ricorrenti, che sostengono

che il loro dante causa ha contestato specificamente il criterio di ripartizione delle spese, riportando due passi del ricorso introduttivo del processo. Il primo passo, però, non si riferisce a una difesa nel processo di \*\*\*\*, ma consiste invece nella trascrizione di una frase della deliberazione impugnata (cfr. pag. 12 del ricorso per cassazione e pag. 6 del ricorso introduttivo del processo). Il secondo passo, a sua volta, nel riferire che \*\*\*\* ha anche formalmente contestato “le modalità di imputazione della spesa” è isolato dal resto della frase del ricorso introduttivo del processo, che nella sua interezza è la seguente: “si contesta anche la modalità di imputazione della spesa, previa valutazione di un unico preventivo, contrariamente alla normale prassi di portare in assemblea almeno tre preventivi, senza considerare che l'eventuale installazione del cancello costringerà il ricorrente a sostenere ulteriori spese autonome” (cfr. pag. 12 del ricorso per cassazione e pag. 13 del ricorso introduttivo del processo). Le ricorrenti fanno poi un riferimento del tutto generico a “successive memorie” ove “tali contestazioni sono state meglio sviluppate”, ma si tratta appunto di un riferimento generico. Correttamente, pertanto, il giudice di merito non si è pronunciato su un vizio della deliberazione che, come tale, non è stato denunciato in primo grado da \*\*\*\* e al quale hanno fatto riferimento solo le sue eredi in appello.

II. Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. n. 115/ 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti, 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.

#### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna le ricorrenti in solido al pagamento delle spese del giudizio in favore del controricorrente, che liquida in euro 2.200, di cui euro 200 per esborsi, oltre spese generali (15%) e accessori di legge.

Sussistono, ex art. 13, comma 1-quater del d.P.R. n. 115/2002, i presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti, 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 tenutasi dopo la pubblica udienza, il 6 febbraio 2025.

Il Giudice estensore  
Chiara Besso Marcheis

Il Presidente  
Milena Falaschi Corte