



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati:	Oggetto
Antonio Scarpa	Condominio
Giuseppe Fortunato	R.G.N.
Mauro Criscuolo	4947/2021
Chiara Besso Marcheis	CC
Dario Cavallari	19/03/2026

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 4947/2021 proposto da:

██████████ rappresentata e difesa dagli Avv.ti ██████████ e ██████████;

-ricorrente-

contro

██████████ e ██████████ rappresentati e difesi dagli Avv.ti ██████████ e ██████████;

-controricorrenti-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Genova n. 663/2020 pubblicata il 14 luglio 2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 19 marzo 2026 dal Consigliere Dario Cavallari.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

██████████ e ██████████ premesso di essere comproprietari dell'unità immobiliare sita in ██████████, sita nel





condominio denominato [REDACTED] si sono doluti, davanti al Tribunale di Sanremo, sez. dist. di Ventimiglia, del fatto che [REDACTED] avrebbe trasformato abusivamente la copertura di proprietà condominiale destinata a verde e a giardino in un lastrico solare calpestabile ritenuto di sua proprietà esclusiva.

Hanno chiesto di dichiarare che il lastrico solare in esame era di proprietà condominiale, di inibire alla controparte l'uso esclusivo del bene e di vietare alla convenuta di modificare la destinazione dell'area a giardino.

In subordine, hanno domandato che fosse imposto alla convenuta di mantenere detta destinazione.

Il Tribunale di Imperia (al quale è stato accorpato quello di Sanremo), con sentenza n. 3/2017, ha accertato la natura condominiale del lastrico in questione.

Gli originali attori hanno proposto appello limitatamente alla parte della sentenza di primo grado che aveva rigettato la richiesta di accertamento della destinazione a giardino o a verde del lastrico solare e a quella concernente la compensazione parziale delle spese.

[REDACTED] ha proposto appello incidentale.

La Corte d'appello di Genova, con sentenza n. 663/2020, ha rigettato entrambi gli appelli.

[REDACTED] ha proposto ricorso per cassazione sulla base di tre motivi.

Gli intimati si sono difesi con controricorso.

Le parti hanno depositato memorie.





MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Preliminarmente, si evidenzia che, da quanto indicato in sentenza dalla Corte d'appello di Genova e ricavato dalla decisione di primo grado, si ha riguardo, nella specie, ad un "condominio orizzontale", costituito da cinque fabbricati separati tra loro (tre ad uso civile abitazione e due corpi per autorimesse private, denominati Casa A, Casa B, Casa C, Corpo D e Corpo E), costituenti un unico complesso immobiliare, indicato come "Condominio ██████████

Il Corpo E, che qui interessa, era in origine costituito da una serie di box e da un locale destinato in principio a negozio e oggi a uso abitativo.

Il lastrico solare del quale si discute ricopre l'immobile, sito, appunto, nel Corpo E, di proprietà della ricorrente.

La controversia attiene all'accertamento della natura condominiale o meno di tale lastrico ed è stata azionata dai controricorrenti, condomini in quanto comproprietari di un cespite sito nella Casa B.

2) Per ragioni logiche è preferibile esaminare per primo il secondo motivo, con il quale la ricorrente prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., avendo il giudice del merito affermato che il regolamento condominiale prevedeva che i tetti di copertura erano di proprietà condominiale.

A suo avviso, invece, il tetto, se fosse servito a coprire solo alcune unità immobiliari, avrebbe dovuto essere considerato comune esclusivamente ai titolari di queste porzioni di piano.

Inoltre, l'art. 1117 c.c. non poteva riguardare cose che, per obiettive caratteristiche strutturali, serviva in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile.

La censura è fondata.

La Corte d'appello di Genova ha affermato la natura condominiale dell'area in questione in quanto dall'atto di divisione del 16 dicembre 1976 a rogito Notaio ██████████ dal quale provenivano gli atti di acquisto delle parti in causa, risultava, all'art. 4, che nella vendita era compresa "proporzionale quota di comproprietà





di tutti gli spazi, vani, enti, servizi ed impianti che sono comuni allo stabile...in forza del regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto".

In particolare, dal detto regolamento, di ritenuta valenza contrattuale, emergeva che erano cose comuni "i tetti": la corte territoriale ha ritenuto che nella definizione di "tetti" rientrasse anche il lastrico solare di copertura del locale della controricorrente, "in assenza di specifica menzione del predetto nel titolo di acquisto tra i beni trasferiti nella sua proprietà esclusiva di condominio".

Questa lettura del testo è contestata dalla ricorrente, sul presupposto che la corte territoriale avrebbe errato a interpretare l'atto divisorio e il regolamento allegato prescindendo dalla natura, come detto orizzontale, del condominio, che avrebbe dovuto condurre alla non applicazione dell'art. 1117 c.c., il quale non avrebbe potuto riguardare cose che, per obiettive caratteristiche strutturali, servivano in modo esclusivo all'uso o al godimento di una sola parte dell'immobile.

Al riguardo, si osserva che, secondo la consolidata elaborazione interpretativa di questa Suprema Corte (si vedano, tra le più recenti, Cass., Sez. 2, n. 23001 del 16 settembre 2019; Cass., Sez. 2, n. 27360 del 29 dicembre 2016) il nesso di condominialità, presupposto dalla regola di attribuzione di cui all'art. 1117 c.c., è ravvisabile in svariate tipologie costruttive, sia estese in senso verticale sia costituite da corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente, purché le diverse parti siano dotate di strutture portanti e di impianti essenziali comuni, come appunto quelle *res* che sono esemplificativamente elencate nell'art. 1117 c.c., con la riserva "se il contrario non risulta dal titolo". Elemento indispensabile per potere configurare l'esistenza di una situazione condominiale è rappresentato dalla contitolarità necessaria del diritto di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, in rapporto alla specifica funzione di esse di servire per l'utilizzazione e il godimento delle parti dell'edificio medesimo. La condominialità si reputa non di meno sussistente pure ove sia verificabile un insieme di edifici indipendenti e, quindi, manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, ciò ricavandosi dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui "un gruppo di edifici ... si possa





dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi”, sempre che “restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dell'articolo 1117 del codice”. Peraltro, verificare se un bene rientri, o meno, tra quelli necessari all'uso comune, agli effetti dell'art. 1117 c.c., ovvero appartenga ad un unico condominio complesso, costituito, come nella specie, da più fabbricati, in quanto gruppo di edifici che, seppur indipendenti, hanno in comune alcuni beni, suppone valutazioni in fatto, sottratte al giudizio di legittimità.

Qualora, in seguito a tale giudizio, emerga che, ad esempio, un tetto (come la parte della costruzione che viene in rilievo) sia di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., le spese devono essere ripartite tra tutti i condomini in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, secondo la prima parte dell'art. 1123 c.c., trattandosi di bene rientrante, per la funzione necessaria all'uso collettivo, tra le cose comuni, e non riconducibile, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri, di cui all'art. 1123, commi 2 e 3, c.c. (Cass., Sez. 6-2, n. 24927 del 7 ottobre 2019).

Nella presente vicenda si discute di una struttura che, nel contesto di un complesso costituito da più unità immobiliari autonome, è stata qualificata dal giudice del merito come “tetto”, ai sensi del regolamento condominiale, e che assolve unicamente alla funzione di copertura di una sola delle stesse e non anche di altri elementi presenti nel condominio orizzontale *de quo*.

Si tratta, pertanto, di bene che non dovrebbe rientrare, in astratto, tra le parti necessarie all'uso comune, di cui all'art. 1117, n. 1, c.c., e per il quale non potrebbe operare, allora, la c.d. presunzione di condominialità ivi disciplinata, in quanto esso non denoterebbe la sussistenza di connotati strutturali e funzionali comportanti la materiale destinazione della *res* al servizio e godimento di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari (Cass. Sez. 2, n. 22466 del 4 novembre 2010; Cass., SU, n. 7449 del 7 luglio 1993).

Nel caso in esame, non essendo in questione la natura di una superficie terminale di un condominio verticale, che svolga l'indefettibile funzione primaria di protezione dell'edificio condominiale, non occorre interrogarsi sull'esistenza di





una volontà derogatoria degli interessati al regime di appartenenza presunto dall'art. 1117 c.c., ma, al contrario, rinvenire un titolo che sia costitutivo di una comunione volontaria tra tutti i partecipanti al condominio.

Per la Corte d'appello di Genova, come visto, la proprietà comune del tetto-lastrico solare sovrastante l'immobile della ricorrente avrebbe titolo nella clausola del regolamento contrattuale allegato all'atto di divisione del 16 dicembre 1976 a rogito Notaio █████ dal quale provenivano gli atti di acquisto delle parti in causa, che indicava come beni di proprietà comune i "tetti".

Indubbiamente, vi sono dei precedenti di legittimità, i quali hanno ammesso che, con il regolamento di condominio, anche se predisposto dal costruttore dell'edificio (regolamento c.d. esterno), poteva essere attribuita la comproprietà di una o più cose non incluse tra quelle elencate nell'art. 1117 c.c. a tutti i condomini o soltanto a quelli cui appartenevano alcune determinate unità immobiliari. Se un siffatto regolamento, contenente un atto che costituisce la comunione di uno o più beni, sia stato regolarmente trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, esso è, poi, opponibile a tutti coloro che acquistino successivamente le varie unità del fabbricato (cfr. Cass., Sez. 2, n. 15794 dell'11 novembre 2002; Cass., Sez. 2, n. 4432 del 21 febbraio 2017). Inoltre, come osservato in giurisprudenza, può ravvisarsi una comunione volontaria immobiliare, conseguente ad un accordo delle parti, sia quando più soggetti mettono in comune immobili già di rispettiva proprietà individuale, sia, ad esempio, in caso di comunione a formazione progressiva, allorché, con distinti atti di alienazione, si vendono a più soggetti singole parti di un immobile, obbligando gli acquirenti a lasciare in comune alcune parti residue. In tale ultima eventualità, non si riscontra una espressione di volontà degli acquirenti di costituire la comunione e la stessa comunione non è causa del contratto, quanto automatica conseguenza del fatto che l'acquisto del diritto reale su una cosa (atto a causa traslativa) è stato compiuto da più persone (Cass., Sez. 2, n. 10370 del 20 aprile 2021).

Caratteristica di tutti questi atti è l'obbligo che siano redatti per iscritto a pena di nullità.





Pertanto, ove, come nella specie, voglia ravvisarsi un titolo idoneo ad attribuire a tutti i condomini la comproprietà di un tetto che, nel contesto di un condominio orizzontale, assolve unicamente alla funzione di copertura di una sola delle unità immobiliari e, dunque, non è incluso tra le parti elencate nell'art. 1117 c.c., occorre accertare o che tutti i condomini abbiano acquistato individualmente con i rispettivi atti una quota di tale bene, oppure che siffatta comunione abbia un vero e proprio titolo costitutivo contrattuale, ai sensi degli artt. 1350, n. 3, e 2643, n. 3, c.c., il quale abbia comportato il trasferimento del diritto dal patrimonio del singolo a quello soggettivamente collettivo. In quest'ultima eventualità, la nuova situazione giuridica di contitolarità concordemente voluta dalle parti deve, allora, discendere dalla inequivoca manifestazione del consenso unanime dei condomini nella forma scritta essenziale. Ne deriva che non può valere a dare luogo ad un contratto o ad un fatto costitutivo di una comunione immobiliare il titolo che si limiti a richiamare un regolamento condominiale in cui si riconosce la proprietà comune di alcuni beni genericamente determinati in un elenco, anche con rinvio alla planimetria allegata, beni, peraltro, nemmeno tutti inequivocamente individuabili nell'ambito di un condominio orizzontale (quali, ad esempio, per quel che rileva, i tetti e i lastrici solari), essendo necessario piuttosto, che risulti dal documento scritto la manifestazione specifica di volontà di concludere il contratto medesimo. Qualora detta manifestazione di volontà costitutiva del regime di comunione di beni immobili, individuati nella loro consistenza e localizzazione, non si possa obiettivamente riscontrare nel documento che viene invocato quale atto scritto richiesto per la formazione del contratto, non deve farsi luogo ad alcuna ulteriore indagine ermeneutica, perché attraverso quest'ultima va ricercato il contenuto soltanto di quei contratti dei quali già risulti l'esistenza e la validità per il concorso di tutti i requisiti prescritti dalla legge (Cass., Sez. 2, n. 10370 del 20 aprile 2021).

Nella controversia in questione, il giudice del merito non ha verificato, in primo luogo, se vi fossero particolari ragioni per le quali il lastrico in questione potesse essere ricondotto, in concreto, nell'ambito di applicazione dell'art. 1117





c.c., nonostante, in astratto, non vi rientrasse, attesa la natura orizzontale del condominio, essendosi limitato a verificare la sola destinazione o meno dell'area a giardino o verde dell'area.

Inoltre, non ha accertato se il titolo teoricamente istitutivo della comunione reclamata avesse un contenuto sufficientemente specifico sì da consentirne la costituzione.

Ne consegue che il motivo va accolto, dovendo il giudice del rinvio compiere le attività sopra indicate.

2) Con il primo motivo la ricorrente lamenta la violazione dell'art. 840 c.c., atteso che la corte territoriale non avrebbe neppure valutato la questione dell'applicabilità della relativa disposizione.

Evidenza che il fabbricato di sua proprietà sarebbe composto da un unico piano, con soprastante il lastrico solare oggetto del contendere al quale, quindi, si sarebbe dovuto estendere il suo diritto di proprietà ex art. 840 c.c.

Il lastrico in questione fungeva da copertura alla sua sola unità immobiliare e, pertanto, era da considerare di sua proprietà, come la sovrastante colonna d'aria.

Con il terzo motivo la ricorrente lamenta l'omesso esame e decisione circa un fatto decisivo per il giudizio che sarebbe stato oggetto di discussione.

Sostiene che la corte territoriale non avrebbe valutato che, nella specie, veniva in rilievo un condominio parziale, atteso che la sua proprietà era totalmente avulsa dalle restanti parti condominiali.

Tali censure sono assorbite, in ragione dell'accoglimento del secondo motivo.

3) Il ricorso è accolto, quanto al secondo motivo, assorbiti gli altri, in applicazione del seguente principio di diritto:

“La comproprietà di una o più cose, non incluse tra quelle elencate nell'art. 1117 c.c. (quale, nella specie, un lastrico solare avente esclusivamente funzione di copertura di una sola delle unità immobiliari comprese in un condominio orizzontale), può essere attribuita a tutti i condomini quale effetto dell'acquisto





individuale operato con i rispettivi atti di una quota di tale bene, oppure in forza di un contratto costitutivo di comunione, ai sensi degli artt. 1350, n. 3, e 2643, n. 3, c.c., recante l'inequivoca manifestazione del consenso unanime dei condomini, espressa nella forma scritta essenziale, alla nuova situazione di contitolarità degli immobili individuati nella loro consistenza e localizzazione”.

P.Q.M.

- accoglie il secondo motivo di ricorso, nei termini di cui in motivazione, assorbiti gli altri;

- cassa con rinvio alla Corte d'appello di Genova, in diversa composizione, per decidere nel merito, anche in ordine alle spese di lite di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione Civile, il 19 marzo 2026.

Il Presidente
Antonio Scarpa

