



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

MILENA FALASCHI	Presidente
ANTONIO SCARPA	Consigliere
RICCARDO GUIDA	Relatore
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere
LUCA VARRONE	Consigliere

CONDOMINIO

R.G. N. 30034/2019

UD. 01/07/2025 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 30034/2019 R.G. proposto da:

_____ e _____
rappresentati e difesi dall'avvocato _____
_____ e dall'avvocato _____

- Ricorrenti -

contro

_____ rappresentato e difeso dall'avvocato _____
_____ e dall'avvocato _____

- Controricorrente -

E contro

CONDOMINIO DI VIA _____



[REDACTED]

- Intimati -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 3075/2019 depositata il 10/07/2019.

Udita la relazione svolta dal Consigliere Riccardo Guida nella pubblica udienza del 01 luglio 2025.

Udito il Sostituto Procuratore Generale Fulvio Troncone, il quale ha chiesto che siano accolti i primi due motivi di ricorso, con assorbimento del terzo motivo.

Udito l'avvocato [REDACTED] per i ricorrenti.

Udito l'avvocato [REDACTED] per il controricorrente.

FATTI DI CAUSA

1. Con citazione notificata il 13/10/2006, [REDACTED] [REDACTED] convenne davanti al Tribunale di Milano il Condominio di Via [REDACTED] [REDACTED] Milano, e venti condòmini, chiedendo la declaratoria di nullità o l'annullamento della delibera assembleare del 12 luglio 2006 con cui era stata decisa l'istallazione di un ascensore su una striscia di terreno che egli assumeva essere di sua proprietà esclusiva.

Sostenne di essere proprietario di un'unità immobiliare, donatagli dal padre ([REDACTED] [REDACTED] con atto notarile del 03/02/1989, situata al piano rialzato della scala B dell'edificio condominiale [REDACTED] (che, a



sua volta, faceva parte di un complesso costituito da più condominii); che, posteriormente alla scala B, vi era un striscia di terreno, prospiciente la sua abitazione (n. [REDACTED] e le altre (nn. [REDACTED] situate sullo stesso piano rialzato, area in comproprietà indivisa tra i condòmini delle unità [REDACTED] come attestato da diversi documenti e dalle planimetrie, recanti la locuzione "comune unità [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] che, in ogni caso, l'area era stata oggetto d'usucapione ultraventennale.

Il Condominio di Via di [REDACTED] e dieci condòmini, costituendosi, chiesero il rigetto della domanda; altri dieci condòmini rimasero contumaci.

Il Tribunale di Milano, con sentenza n. 102/2012, respinse la domanda.

La Corte d'appello di Milano, con sentenza n. 4182/2015, accolse il gravame e dichiarò nulla la delibera del 12 luglio 2006.

Questa Corte, con ordinanza n. 17847/2017, in accoglimento del primo motivo di ricorso del Condominio e di alcuni condòmini, cassò con rinvio la sentenza d'appello per nullità degli atti del giudizio e della sentenza medesima a causa della mancata comunicazione al difensore degli appellati del provvedimento, emesso fuori udienza, di anticipazione dell'udienza di precisazione delle conclusioni.

2. Riassunto il giudizio da parte di [REDACTED] la Corte d'appello di Milano, nel contraddittorio del Condominio e di alcuni condòmini e in contumacia di altri condòmini, ha accolto l'appello e, in riforma della sentenza di primo grado, ha dichiarato *«la nullità della delibera del 12 luglio 2006 rispetto all'installazione dell'ascensore sulla striscia di terreno, situata sul lato posteriore della scala B dell'edificio [REDACTED] adiacente le proprietà immobiliari del piano rialzato contraddistinte come unità abitative [REDACTED] in quanto di comproprietà esclusiva di dette unità abitative»*.



Ad avviso del giudice d'appello, il Tribunale ha basato la propria decisione sulle conclusioni del consulente tecnico d'ufficio, il quale, spiega la Corte di Milano, ha letto in maniera superficiale la documentazione acquisita, dovendosi invece valorizzare la circostanza che (vedi pag. 13 della sentenza) «*le planimetrie allegate alla promessa di futura vendita del condominio [redacted] ed al rogito del condomino [redacted] [...] riportano chiaramente la dicitura "comune int. [redacted] sulla striscia retrostante le scale B del fabbricato [redacted] il che non può che significare che detta porzione immobiliare vada attribuita ai proprietari degli enti immobiliari contrassegnati nelle planimetrie come [redacted]*». E la fondatezza della pretesa dell'attore, continua la Corte di merito, pare essere stata riconosciuta negli anni dallo stesso Condominio, come si desume dalla delibera assembleare del 23 novembre 1996, e dal relativo documento di ripartizione delle spese condominiali, che attribuisce ai soli condòmini degli interni [redacted] i costi straordinari per l'installazione e la fornitura della porta finestra, che costituisce l'unico accesso alla striscia di terreno in questione.

Anche a voler ritenere la prova documentale non soddisfacente, prosegue la sentenza, si deve lo stesso pervenire alla conclusione che l'attore è comproprietario del terreno insieme con gli altri condòmini del piano rialzato del fabbricato [redacted] scala B, per intervenuta usucapione: in tal senso depongono sia il verbale dell'assemblea del 23 novembre 1996, che addossa a questi ultimi i costi straordinari per la fornitura e l'installazione della porta finestra che è l'unico accesso alla striscia di terreno, sia le prove per testi da cui si evince che i quattro condòmini, proprietari degli alloggi del piano rialzato, erano gli unici legittimati a godere della striscia di terreno e, dunque, gli unici effettivi possessori del terreno conteso.



Nel dettaglio, precisa la sentenza, la teste [REDACTED] custode del Condominio fin dal 1980, ha riferito che, quando venne assunta, l'amministratore, che aveva ricoperto la carica dai tempi della costituzione del condominio, le aveva detto di non pulire gli spazi prospicienti gli appartamenti del piano terra della scala B in quanto erano di proprietà dei condòmini del piano rialzato e non erano spazi condominiali.

3. I condòmini [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] hanno proposto ricorso per cassazione, con tre motivi.

[REDACTED] ha resistito con controricorso.

Il Pubblico ministero ha depositato conclusioni scritte e ha chiesto l'accoglimento dei primi due motivi di ricorso, con assorbimento del terzo.

Le parti hanno depositato memorie in prossimità dell'udienza pubblica.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso denuncia la nullità della sentenza per violazione degli artt. 111 comma 6, Cost., 132 comma 2 n. 4 c.p.c.

La sentenza sarebbe viziata da mancanza di motivazione per non aver la Corte di Milano giustificato perché ha attribuito maggiore rilevanza alle planimetrie allegate a una promessa di vendita o al rogito di soggetti terzi, estranei al giudizio, che al dato letterale dei contratti definitivi (compreso l'atto di donazione con il quale [REDACTED] donava al figlio [REDACTED] l'appartamento int. [REDACTED] posto al piano rialzato della scala B del fabbricato [REDACTED] e la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali), e non avrebbe indicato le ragioni di dissenso dalle conclusioni del consulente tecnico designato dal Tribunale.

1.1. Il motivo è infondato.



Come si evince dalla sintesi dei “fatti di causa” (vedi punto 2), la sentenza impugnata contiene le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione, e non è perciò affatto “apparente” o persino “mancante”, consentendo un «effettivo controllo sull’esattezza e sulla logicità del ragionamento del giudice» (cfr. Cass. Sezioni Unite n. 8053 del 2014; n. 22232 del 2016; n. 2767 del 2023).

Più specificamente, la Corte d’appello ha esaminato i titoli di proprietà dell’attore e degli altri tre proprietari degli alloggi del piano rialzato nonché le planimetrie allegate agli atti di acquisto e, svolta un’attività esegetica che non è stata oggetto di specifica censura, ha desunto dagli stessi titoli che la porzione di terreno contesa dovesse essere attribuita esclusivamente ai proprietari delle unità abitative contrassegnate con i nn. ■■■ (di proprietà dell’attore), ■■■■ e che non costituisce parte comune dell’edificio condominiale.

A questa prima *ratio decidendi* se ne affianca una seconda, che il giudice d’appello illustra con chiarezza pari al primo nucleo argomentativo e senza incorrere in aporie logiche, cioè, che l’attore ha dimostrato, con risultanze documentali (si fa riferimento al più volte citato verbale dell’assemblea del 23 novembre 1996) e attraverso la prova testimoniale, di avere usucapito la striscia di terreno retrostante il fabbricato condominiale, la quale, pertanto – è questa, in sostanza, la conclusione della Corte territoriale – non rientra nelle parti comuni di cui all’art. 1117 c.c.

2. Il secondo motivo denuncia, ai sensi dell’art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c., l’omesso esame circa un fatto decisivo oggetto di discussione tra le parti.

Schematicamente, sono questi i fatti storici decisivi che la sentenza avrebbe omesso di esaminare: (i) negli atti di compravendita degli alloggi al piano rialzato risulta che i locali e i



suoli circoscritti in tinta blu sono comuni ai soli alloggi della scala B, e questo esclude che i terreni circoscritti in blu siano da considerare di proprietà di un "sottoinsieme", vale a dire dei soli condòmini degli alloggi al piano rialzato; (ii) il c.t.u. nominato dal Tribunale ha attestato di avere visionato, presso l'Agenzia delle entrate, il rogito originale ove erano contornati in blu il passaggio di ingresso alla scala condominiale, il corridoio di terreno sul lato posteriore dell'edificio etc., e di avere accertato essere "le parti in blu comuni alla scala di appartenenza delle unità immobiliari"; (iii) l'assenza dei presupposti per l'usucapione in quanto anche i condòmini dei piani superiori avevano le chiavi di accesso alla striscia di terreno, nella quale entravano quando era necessario.

Da quest'ultimo punto di vista, i ricorrenti mettono in evidenza che l'eventuale uso più intenso e frequente della striscia di terreno da parte dei proprietari degli appartamenti al piano rialzato e l'uso saltuario da parte degli altri condòmini non può configurare, da parte dei primi, l'acquisto per usucapione della proprietà esclusiva della striscia di terreno nella parte posteriore della scala B dell'edificio ■■■■

2.1. Il motivo è manifestamente infondato.

Nessuno dei rilievi critici enunciati nel motivo attiene ad un fatto "storico", principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo, vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia. Le censure avanzate riguardano fatti non decisivi (cioè inidonei a determinare con certezza, se apprezzati correttamente, l'accoglimento della linea difensiva dei convenuti), o, comunque, fanno leva su fatti presi in considerazione nella sentenza della Corte d'appello, sicché, in breve, le medesime censure finiscono col porre l'accento non già, nel rispetto del parametro normativo, su un



omesso esame, ma su un esame contrario alla aspettative dei ricorrenti.

Inoltre, con riferimento ai primi due (asseriti) "fatti storici" il cui esame sarebbe stato omesso dal giudice d'appello, è indubitabile che alla Corte di legittimità non può essere chiesta una nuova attività istruttoria ed è principio altrettanto pacifico in giurisprudenza che, con la proposizione del ricorso per cassazione, il ricorrente non può rimettere in discussione, contrapponendone uno difforme, l'apprezzamento di fatto compiuto dai giudici del merito, tratto dall'esame degli elementi di valutazione disponibili ed in sé coerente, atteso che lo scrutinio dei fatti e delle prove è sottratto al sindacato di legittimità, dal momento che, nell'ambito di quest'ultimo, alla S.C. non è conferito il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione che ne ha fatto il giudice di merito, cui resta riservato di individuare le fonti del proprio convincimento e, all'uopo, di valutare le prove, controllarne attendibilità e concludenza e scegliere, tra le risultanze probatorie, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione (vedi, Cass. 7/04/2017, n. 9097; Cass. 07/03/2018, n. 5355; Cass. 13/06/2023, n. 16781).

Infine, con riferimento alla prova dell'usucapione, che si assume essere il terzo fatto storico che il giudice d'appello avrebbe omesso di esaminare, la giurisprudenza di questa Corte (vedi Cass. n. 18445/2023, che, in motivazione, menziona Cass. n. 4035/2007, Cass. n. 11410/2010 e Cass. n. 356/2017) è univoca nell'affermare che, in tema di possesso "*ad usucapionem*", non è censurabile in sede di legittimità - ove congruamente motivato ed immune da vizi giuridici (come verificatosi nella specie) - l'apprezzamento del giudice del merito in ordine alla validità degli eventi dedotti dalla parte al fine



di accertare se, nella concreta fattispecie, ricorrano o meno gli estremi del possesso idoneo ad usucapire (cfr. anche Sez. 2, Sentenza n. 26633 del 18/10/2019 - Rv. 655654 – 01, secondo cui «L'accertamento relativo alla qualificazione del possesso ed alla determinazione del decorso del tempo utile al verificarsi dell'usucapione è devoluto al giudice del merito ed il relativo apprezzamento è incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua ed immune da vizi logici»).

Nel caso in decisione, la Corte di Milano, come detto, ha spiegato con chiarezza che, a suo avviso, l'attore, oltre ad essere in base al titolo di acquisto (com)proprietario della striscia di terreno, ha comunque dimostrato di averla usucapita.

3. Il terzo motivo denuncia la violazione degli artt. 948, 2697 c.c.: la sentenza sarebbe viziata non avendo l'attore fornito la prova che la striscia di terreno è di proprietà esclusiva dei condòmini degli interni

La tesi dei ricorrenti è che alla striscia di terreno si accede da una porta sul pianerottolo condominiale, scendendo cinque gradini, e che i rogiti dei proprietari degli appartamenti del piano rialzato non contengono alcuna riserva di proprietà a favore di essi, sicché la striscia di terreno deve ritenersi di proprietà condominiale ex art. 1117 c.c., secondo la consueta interpretazione della giurisprudenza di legittimità.

3.1. Il motivo è infondato.

L'art. 1117 c.c. stabilisce che sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo, le cose elencate nei nn. 1, 2 e 3 della stessa disposizione.

Il fondamento della situazione di condominialità risiede nel rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni



(quali quelle elencate in via esemplificativa dall'art. 1117 c.c.) ad unità o porzioni di proprietà individuale, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso (Cass. nn. 884/2018).

Le Sezioni Unite (sentenza n. 7449 del 1993) hanno chiarito che l'art. 1117 c.c., contrariamente a quanto affermato dalla precedente giurisprudenza, non formula una presunzione legale di comunione, ma si limita a stabilire che i beni in esso elencati sono comuni a meno che non risultino di proprietà esclusiva sulla base di un titolo contrario, che può essere costituito o dal regolamento contrattuale o dal complesso degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari o, infine, dall'usucapione.

L'operatività di tale meccanismo presuntivo (secondo l'accezione sopra indicata), che si sostanzia sia nella destinazione all'uso comune della "res", sia nell'attitudine oggettiva al godimento collettivo, dispensa il condominio dall'onere di provare il suo diritto attraverso la cosiddetta "*probatio diabolica*", mentre spetterà al singolo condomino, che pretenda di essere titolare esclusivo di un bene comune ex art. 1117 c.c., dare la prova della sua proprietà esclusiva.

Ed infatti, in base all'orientamento consolidato di questa Corte, in tema di condominio negli edifici, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 c.c. non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, cioè che sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini, in rapporto con queste come da accessorio a principale, mentre spetta al condòmino che ne afferma la proprietà esclusiva darne la prova (Sez. 2, Sentenza n. 15372 del 01/12/2000, Rv. 542349 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 11195 del



07/05/2010, Rv. 613094 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 9035 del 05/05/2016, Rv. 639879 - 01, in motivazione; Sez. 2, Ordinanza n. 20593 del 07/08/2018, Rv. 650001 - 01; Sez. 2, Ordinanza n. 3852 del 17/02/2020, Rv. 657106 - 02; Sez. 2, Ordinanza n. 1615 del 16/01/2024, Rv. 669934 - 02).

Nella fattispecie concreta all'attenzione della Corte, alla doglianza dei ricorrenti va data una risposta negativa; invero, per le considerazioni svolte in relazione ai recedenti motivi, è ovvio che il *dictum* del giudice d'appello è coerente con le disposizioni in tema di proprietà condominiale delle parti comuni lì dove, alla stregua di un giudizio di fatto adeguatamente motivato e privo di vizi logici, evidenzia che l'attore, proprietario dell'alloggio int. 61, ha provato di essere (com)proprietario, insieme con i proprietari degli interni nn. [REDACTED] della striscia di terreno sul retro del Condominio di Via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], edificio [REDACTED] in base al titolo di acquisto o, comunque, in virtù di usucapione, e di avere quindi diritto a domandare l'annullamento della delibera dell'assemblea del 12 luglio 2006 riguardante l'installazione di un ascensore sulla detta striscia di terreno sul retro del plesso condominiale.

4. Il ricorso, pertanto, deve essere rigettato, e ciò comporta la condanna dei ricorrenti al rimborso delle spese del giudizio di cassazione, nella misura liquidata in dispositivo.

5. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei 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 articolo 13, se dovuto.



P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 4.000,00, più euro 200,00, per esborsi, oltre alle spese generali e agli accessori di legge. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dichiara che sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, in data 01 luglio 2025.

Il Consigliere est.

Riccardo Guida

La Presidente

Milena Falaschi

