



LA CORTE DI CASSAZIONE

II SEZIONE CIVILE

Composta da

Infiltrazioni da tetto condominiale –
Sostituzione del tetto a falde con
lastrico solare

Antonio Scarpa	· Presidente -	Oggetto
Tiziana Maccarone	· Consigliere -	R.G.N. 26299/2020
Rossana Giannaccari	· Consigliere -	Cron.
Chiara Besso Marcheis	· Consigliere	UC – 15/01/2026
Andrea Penta	· Consigliere Rel.-	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 26299/2020 proposto da:

Condominio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] rappresentati e difesi
dall'Avv. Prof. [REDACTED], come da procura in calce al ricorso;

- **ricorrenti** -

contro

[REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]
rappresentati e difesi dall'Avv. [REDACTED], come da procura in calce al
controricorso;

- **controricorrenti** -

- avverso la sentenza n. 205/2020 emessa dalla Corte d'Appello di L'Aquila
in data 05/02/2020 e non notificata;

udita la relazione della causa svolta dal Consigliere Dott. Andrea Penta;

FATTI DI CAUSA

1. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]



citavano in giudizio il Condominio [REDACTED] al fine di ottenere la sua condanna al risarcimento dei danni asseritamente cagionati da infiltrazioni provenienti dal tetto dello stabile ed attribuibili alla sopravvenuta inadeguatezza della copertura impermeabilizzante.

Nel costituirsi in giudizio, il condominio proponeva, a sua volta, domanda riconvenzionale volta a conseguire la demolizione del tetto realizzato dagli attori in violazione dell'art. 1127, ultimo comma, c.c. e siccome in pregiudizio dell'aspetto architettonico dell'edificio, con la loro condanna alla sostituzione del tetto a falda con lastrico solare di copertura e relativa scala condominiale di accesso.

Nel corso del giudizio intervenivano i condomini [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] aderendo alle domande spiegate dal condominio.

2. Il Tribunale di Vasto rigettava entrambe le domande sul presupposto della mancanza di prove a sostegno delle reciproche pretese ed evidenziando, con riferimento a quella riconvenzionale, anche l'assenza di pregresse contestazioni alla sopraelevazione realizzata dagli attori sin dal 1999, oltre che la rinuncia ai mezzi istruttori articolati, con la conseguenza che non era possibile verificare quali fossero le connotazioni del lastrico solare prima della sopraelevazione e, dunque, il rispetto o meno, da parte degli attori, dell'art. 1127, ultimo comma, c.c..

3. Sull'impugnazione del condominio, la Corte d'appello di L'Aquila dichiarava inammissibile la domanda proposta ex art. 1127, ultimo comma, c.c. e rigettava per il resto il gravame, affermando che l'esecuzione della sopraelevazione e la costruzione del tetto a falde, per quanto ammesse dagli attori e risultanti dalla documentazione in atti, non potevano considerarsi innovazione vietata (essendosi riservato, come da regolamento di condominio, il costruttore dell'edificio il diritto di sopraelevazione ed avendolo menzionato in tutti gli atti di compravendita, oltre che regolarmente trascritto) e che non poteva esprimersi alcun apprezzamento in ordine all'asserita violazione dell'aspetto architettonico dell'edificio, non essendo stata riportata, in pianta o in fotografia, la sua precedente



conformazione. Avuto riguardo alla modifica del tetto, rilevava che il condominio aveva operato una inammissibile *mutatio libelli*, avendo richiesto con l'appello il ripristino dello stato dei luoghi (mediante demolizione del tetto a falde ed il ripristino e rilascio del lastrico solare), in luogo della demolizione del solo tetto, con realizzazione in sua sostituzione del lastrico solare, richiesta in primo grado.

4. Avverso tale sentenza hanno proposto ricorso per cassazione il Condominio [REDACTED] e [REDACTED] sulla base di due motivi. [REDACTED] e [REDACTED] hanno resistito con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo i ricorrenti deducono la nullità della sentenza impugnata per violazione dell'art. 101, comma 2, c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4), c.p.c., per aver la corte territoriale ritenuto che avessero operato in appello una inammissibile *mutatio libelli* nonostante la questione non avesse formato oggetto di eccezione (*recte*, di sollecitazione dell'esercizio del potere officioso di rilevazione) da parte degli appellati, senza provocare sul punto il contraddittorio tra le parti assegnando il termine previsto dall'art. 101, comma 2, c.p.c..

1.1. Il motivo è infondato.

Come sono consapevoli gli stessi ricorrenti (cfr. pag. 5 del ricorso), in tema di contraddittorio, le questioni di esclusiva rilevanza processuale, siccome inidonee a modificare il quadro fattuale ed a determinare nuovi sviluppi della lite non presi in considerazione dalle parti, non rientrano tra quelle che, ai sensi dell'art. 101, comma 2, c.p.c. (nel testo introdotto dall'art. 45, comma 13, della l. n. 69 del 2009), se rilevate d'ufficio, vanno sottoposte alle parti, le quali, per altro verso, devono avere autonoma consapevolezza degli incombenti cui la norma di rito subordina l'esercizio delle domande giudiziali (Cass., Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 19372 del 29/09/2015; conf. Cass., Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 6218 del 04/03/2019).

E' evidente che la questione rilevata d'ufficio atteneva alla interpretazione



della domanda proposta con l'atto d'appello, la quale inevitabilmente presupponeva la qualificazione giuridica dei fatti allegati, e, come tale, costituiva una questione tipicamente processuale in relazione alla quale la corte d'appello non era tenuta ad instaurare previamente il contraddittorio. Del resto, nel caso in cui il giudice esamini d'ufficio una questione di puro diritto, senza procedere alla sua segnalazione alle parti onde consentire su di essa l'apertura della discussione (c.d. terza via), non sussiste la nullità della sentenza, in quanto (indiscussa la violazione deontologica da parte del giudicante) da tale omissione non deriva la consumazione di altro vizio processuale diverso dall'*error iuris in iudicando* ovvero dall'*error in iudicando de iure procedendi*, la cui denuncia in sede di legittimità consente la cassazione della sentenza solo se tale errore sia in concreto consumato (Cass., Sez. U, Sentenza n. 20935 del 30/09/2009; conf. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 8936 del 12/04/2013, Cass., Sez. 1, Sentenza n. 2984 del 16/02/2016, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 17473 del 04/07/2018).

2. Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano la nullità della sentenza impugnata per violazione degli artt. 112 e 345 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4), c.p.c., per aver la corte di merito rilevato una inesistente differenza semantica delle conclusioni rassegnate con l'atto di appello rispetto a quelle contenute nella comparsa di costituzione depositata in primo grado.

2.1. Il motivo è fondato.

In materia di ricorso per cassazione, l'individuazione e l'interpretazione del contenuto della domanda, attività riservate al giudice di merito, sono comunque sindacabili, come vizio di nullità processuale ex art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c., qualora l'inesatta rilevazione del contenuto della domanda determini un vizio attinente all'individuazione del *petitum*, sotto il profilo della violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato (Cass., Sez. 5, Ordinanza n. 30770 del 06/11/2023).

In particolare, la rilevazione ed interpretazione del contenuto della domanda è attività riservata al giudice di merito ed è sindacabile: a) ove ridondi in un vizio di nullità processuale, nel qual caso è la difformità



dell'attività del giudice dal paradigma della norma processuale violata che deve essere dedotto come vizio di legittimità ex art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c.; b) qualora (ed è il caso di specie) comporti un vizio del ragionamento logico decisorio, eventualità in cui, se la inesatta rilevazione del contenuto della domanda determina un vizio attinente alla individuazione del *petitum*, potrà aversi una violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato, che dovrà essere prospettato come vizio di nullità processuale ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c.; c) quando si traduca in un errore che coinvolge la "qualificazione giuridica" dei fatti allegati nell'atto introduttivo, ovvero la omessa rilevazione di un "fatto allegato e non contestato da ritenere decisivo", ipotesi nella quale la censura va proposta, rispettivamente, in relazione al vizio di *error in iudicando*, in base all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., o al vizio di *error facti*, nei limiti consentiti dall'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 11103 del 10/06/2020).

Ove, pertanto, dalla interpretazione della domanda la parte faccia discendere la violazione del principio di necessaria corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato, denunziando quindi un errore *in procedendo*, la Corte di cassazione è investita di un potere - dovere di sindacato pieno, con possibilità di procedere direttamente all'esame e all'interpretazione degli atti processuali e, conseguentemente, delle istanze e delle deduzioni delle parti (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 13426 del 20/07/2004; conf. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 8004 del 18/04/2005, Cass., Sez. 1, Sentenza n. 4206 del 24/02/2006). Più precisamente, il principio secondo cui l'interpretazione delle domande, eccezioni e deduzioni delle parti dà luogo ad un giudizio di fatto, riservato al giudice di merito, non trova applicazione quando si assume che tale interpretazione abbia determinato un vizio riconducibile nell'ambito dell'*error in procedendo*, vale a dire la violazione di una norma processuale, come nel caso in cui si assuma violato il principio della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato, il divieto di sostituire d'ufficio un'azione diversa rispetto a quella formalmente proposta, o il travisamento del contenuto della domanda proposta con l'atto introduttivo del giudizio



quale causa dell'errato convincimento che il suo successivo sviluppo costituisca domanda nuova (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 12909 del 13/07/2004; conf. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 1655 del 27/01/2005, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 1101 del 20/01/2006, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 1221 del 23/01/2006, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 11371 del 16/05/2006, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 5836 del 13/03/2007, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 539 del 17/01/2012, Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 24258 del 03/11/2020).

Orbene, nella fattispecie in esame, con la comparsa di costituzione e risposta depositata in primo grado il Condominio [REDACTED] ha chiesto «In via riconvenzionale: condannare gli attori alla demolizione del tetto a falde da essi realizzato, in quanto lo stesso pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio e in quanto è stato realizzato in violazione dell'art. 1127 c.c. u.c. [...]; condannarli, inoltre, alla realizzazione, in sostituzione del tetto a falde, del lastrico solare di copertura del condominio [REDACTED] con la relativa scala condominiale di accesso».

Le conclusioni rassegnate con l'atto di appello sono state, invece, le seguenti: «In parziale riforma della sentenza impugnata [...] accogliere le domande proposte in via riconvenzionale dal Condominio [REDACTED] e dagli intervenuti, condannando gli appellati [...] al ripristino dello stato dei luoghi, mediante la demolizione del tetto a falde da essi realizzato, in quanto lo stesso pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio, è stato realizzato in violazione dell'art. 1127 c.c. u.c. e costituisce un'innovazione vietata ex art. 1120 c.c.; condannarli inoltre al ripristino e al rilascio del lastrico solare di copertura del condominio [REDACTED] con la relativa scala condominiale di accesso».

Sulla base di una semplice lettura semantica, è evidente che il ripristino dello stato dei luoghi è riferito alla "demolizione del tetto a falde" realizzato dagli attori (in quanto pregiudicante l'aspetto architettonico dell'edificio, è stato realizzato in violazione dell'art. 1127 c.c. u.c. e costituisce un'innovazione vietata ex art. 1120 c.c.), e non alla demolizione di tutte le opere realizzate in fase di sopraelevazione, come sostenuto dagli odierni ricorrenti ed avallato dalla corte di merito.



Al contempo, la richiesta di condanna degli attori originari "al ripristino e al rilascio del lastrico solare di copertura del condominio [REDACTED] con la relativa scala condominiale di accesso" non può che essere connessa alla prodromica richiesta di condanna dei medesimi al ripristino dello stato dei luoghi (nei termini in precedenza esposti) ed è quasi sovrapponibile alla analoga richiesta formulata in primo grado ("condannarli, inoltre, alla realizzazione, in sostituzione del tetto a falde, del lastrico solare di copertura del condominio [REDACTED] con la relativa scala condominiale di accesso").

Del resto, il giudice di merito, nell'esercizio del potere di interpretazione e qualificazione della domanda, non è condizionato dalle espressioni adoperate dalla parte ma deve accertare e valutare il contenuto sostanziale della pretesa, quale desumibile non esclusivamente dal tenore letterale degli atti ma anche dalla natura delle vicende rappresentate dalla medesima parte e dalle precisazioni da essa fornite nel corso del giudizio, nonché dal provvedimento concreto richiesto, con i soli limiti della corrispondenza tra chiesto e pronunciato e del divieto di sostituire d'ufficio un'azione diversa da quella proposta (Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 13602 del 21/05/2019).

Senza tralasciare che il diritto di sopraelevazione, previsto dall'art. 1127 c.c. in favore del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o del proprietario esclusivo del lastrico solare, è concettualmente distinto da quello di comunione sul lastrico solare e sull'area sovrastante l'edificio, regolato ex art. 1102 c.c., essendo, peraltro, il titolare del primo tenuto altresì a ricostruire il lastrico di copertura che tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare, in maniera che essi possano accedervi per le necessità derivanti dalla sua specifica funzione (Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 16394 del 18/06/2025).

A conforto di quanto precede, va altresì evidenziato che la domanda azionata da un condomino in base al disposto dell'art. 1102 c.c., ed avente quale fine il ripristino dello *status quo ante* di una cosa comune illegittimamente alterata da altro condomino, ha natura reale, in quanto si fonda sull'accertamento dei limiti del diritto di comproprietà su un bene,



sicché rientra nel novero delle azioni relative ai diritti autodeterminati, individuati sulla base del bene che ne forma l'oggetto, nel senso che la relativa *causa petendi* s'identifica con lo stesso diritto di comproprietà sul bene comune (Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 2002 del 29/01/2020; sulla natura autodeterminata dell'azione di riduzione in pristino di una sopraelevazione realizzata su edificio condominiale, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24141 del 20/11/2007).

Nell'ottica che si è inteso privilegiare depongono altresì le premesse dell'atto di appello (cfr. pag. 7 del ricorso), le quali si riferiscono inequivocamente alla ricostruzione del solo lastrico solare.

3. Alla stregua delle considerazioni che precedono, in accoglimento del secondo motivo del ricorso, la sentenza impugnata va cassata, con conseguente rinvio della causa, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte d'appello di L'Aquila.

P.Q.M.

accoglie il secondo motivo del ricorso, rigetta il primo, cassa la sentenza impugnata con riferimento al motivo accolto e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte d'appello di L'Aquila in differente composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio tenutasi in data 15.1.2026.

Il Presidente
Antonio Scarpa

