

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Antonio Scarpa

Davide De Giorgio

Chiara Besso Marcheis

Cristina Amato

Raffaella Maria Gigantesco

Presidente

Consigliere

Consigliere

Consigliere

Consigliere Rel.

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.11/06/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 26602/2021 R.G. proposto da:

_____ rappresentati e difesi
dall'avvocato _____ unitamente all'avvocato _____

-ricorrenti-

contro

Condominio Via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale
rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato [REDACTED]

☐ unitamente all'avvocato

-controrricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Genova n. 733/2021 depositata il 30/06/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 11/06/2026 dal Consigliere Raffaella Maria Gigantesco.

FATTI DI CAUSA

1. L'assemblea del Condominio di Via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] deliberava l'esecuzione di lavori straordinari di rifacimento della facciata



dello stabile condominiale, invitando tutti i condomini - tra i quali [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] - a provvedere allo sgombero dei beni insistenti sulle superfici esterne interessate.

A fronte del rifiuto opposto dai predetti, il Condominio adiva il Tribunale di Savona con ricorso ai sensi dell'art. 702-bis c.p.c.; resistevano [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] eccependo il difetto di legittimazione attiva del Condominio, assumendo la natura non condominiale del bene.

2. Con ordinanza del 29/05/2018, resa ai sensi dell'art. 702-ter c.p.c. all'esito dell'istruttoria fondata su prova testimoniale e consulenza tecnica d'ufficio, il Tribunale accoglieva il ricorso, ordinando lo sgombero e ritenendo, in via incidentale, la riconducibilità della facciata del magazzino tra le parti comuni.

3. Proposto appello dai soccombenti, la Corte di Genova, con sentenza n. 733/2021, pubblicata il 30/06/2021, confermava integralmente la decisione. Per quanto qui rileva, il giudice del gravame rilevava che il locale a uso magazzino risultava edificato dal medesimo originario proprietario-costruttore del complesso immobiliare, sul medesimo mappale catastale ([REDACTED] con strutturale inserimento nel sistema edilizio condominiale, di cui costituiva un'appendice, essendo una delle sue pareti coincidente con la facciata del fabbricato principale.

La Corte territoriale valorizzava, altresì, il contenuto del primo atto di trasferimento posto in essere dal costruttore, nel quale il bene era descritto come parte integrante del complesso edilizio di via [REDACTED] civici [REDACTED] con attribuzione delle quote sulle parti comuni per legge, uso e destinazione.

4. Avverso detta sentenza [REDACTED] e [REDACTED] - in proprio e nella qualità di eredi di [REDACTED] - propongono ricorso per cassazione, affidato a tre motivi; il Condominio di Via [REDACTED] in Savona ha resistito con controricorso.



5. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, 4-quater e 380-bis.1 c.p.c.

6. Entrambe le parti hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

La memoria ex art. 380-bis.1 c.p.c. depositata dal Condominio in data 29 maggio 2026 invoca le risultanze di una sentenza, avente asseritamente effetto di giudicato esterno, resa dal Tribunale di Savona nell'anno 2025. Benché detta sentenza venga indicata come depositata insieme alla memoria, la stessa non risulta disponibile in atti e comunque la relativa produzione sarebbe tardiva rispetto al termine indicato dall'art. 372 c.p.c. ("fino a quindici giorni prima dell'udienza o dell'adunanza in camera di consiglio").

1. Con il primo motivo, proposto ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., i ricorrenti denunciano la violazione o falsa applicazione degli artt. 1117 e 1372, comma 2, c.c., assumendo che la Corte territoriale avrebbe erroneamente desunto la natura condominiale del magazzino dall'atto di provenienza in loro favore, il cui contenuto non sarebbe opponibile agli altri condomini, non avendo costoro partecipato al relativo contratto.

Il motivo è, in parte, infondato e, in parte, inammissibile.

Va preliminarmente ribadito che l'accertamento della natura condominiale del bene è stato compiuto *incidenter tantum*, quale antecedente logico necessario della decisione sulla domanda di sgombero, senza attitudine al giudicato sull'estensione dei diritti reali, in difetto di specifica domanda sul punto (Cass., Sez. 2, n. 11592 del 2026; Cass., Sez. 2, n. 17022 del 2019). In tale evenienza non ricorre un'ipotesi di litisconsorzio necessario dei condomini, configurabile soltanto ove sia stata introdotta una domanda avente a oggetto l'accertamento della qualità di condomino o della titolarità del diritto reale comune (Cass., Sez. 2, n. 20993 del 2025; Cass. Sez. 2, n.35794 del 2021).



Sotto distinto profilo, la censura difetta di pertinenza rispetto alla *ratio decidendi* della sentenza impugnata.

La Corte territoriale, infatti, non ha fondato la decisione sull'atto di acquisto dei ricorrenti quale autonoma fonte costitutiva del condominio, ma ha valorizzato il primo atto di trasferimento posto in essere dall'originario unico proprietario e costruttore del complesso, nel quale il bene era già descritto come nuova costruzione facente parte della casa sita in [REDACTED] via [REDACTED] civici [REDACTED] con attribuzione della comproprietà pro quota delle parti condominiali per uso, legge e destinazione. Il successivo atto di trasferimento in favore degli odierni ricorrenti si è limitato a recepire tale assetto originario.

La doglianza, pertanto, non investe la reale base giustificativa della decisione - costituita dal titolo originario e dalla contestuale configurazione del bene quale accessione del complesso condominiale - ma investe un profilo del tutto marginale del percorso argomentativo, risultando per ciò solo inammissibile (Cass., Sez. 6-3, n. 19989 del 2017).

2. Con il secondo motivo, i ricorrenti denunciano la violazione o falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., deducendo che la Corte territoriale avrebbe erroneamente attribuito rilievo agli elementi strutturali e funzionali del manufatto, sebbene il magazzino fosse stato edificato in epoca successiva rispetto al fabbricato principale e insistesse su un'area che, a loro dire, non avrebbe potuto ritenersi comune al momento della nascita del condominio.

Il motivo è infondato e investe il nucleo della controversia, concernente la qualificazione del magazzino quale bene inserito nel novero delle parti comuni in forza della sua genesi costruttiva.

La decisione impugnata si conforma ai principi consolidati secondo cui, nel caso di frazionamento della proprietà di un edificio, l'acquirente di una porzione di esso, salvo diversa disposizione del titolo, entra a far parte del condominio ipso iure et facto relativamente alle parti comuni di cui all'art.



1117 c.c. esistenti al momento dell'alienazione e, per addizione, a quelle ulteriori che si realizzino successivamente e siano necessarie o destinate, per caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune, nonché a quelle che i contraenti abbiano espressamente assoggettato al regime condominiale (Cass. Sez. 2, n. 32857 del 2023).

Nel caso di specie, la Corte territoriale ha accertato - con apprezzamento di merito insindacabile in sede di legittimità - che il suolo, il fabbricato principale e il magazzino insistevano originariamente sulla medesima particella ed erano di proprietà dell'unico costruttore-venditore; il magazzino era stato realizzato successivamente, ma quale accessione del complesso condominiale, in quanto edificato dal medesimo soggetto e destinato ad integrarsi stabilmente nella struttura edilizia; sin dal primo atto di trasferimento, il bene era qualificato come parte del complesso, con attribuzione delle quote di comproprietà sulle parti comuni.

Tali elementi radicano la qualificazione del manufatto non già in una valutazione meramente funzionale o strutturale, bensì nella sua genesi giuridica, quale bene sorto su area comune originaria e deliberatamente inserito dal costruttore nel sistema condominiale.

Rientrano, d'altro canto, fra le parti comuni ex art. 1117 c.c. pure i cd. volumi tecnici, ossia quelli destinati a contenere gli impianti del fabbricato, per essere vincolati all'uso comune, in virtù della loro naturale destinazione o della loro connessione materiale e strumentale rispetto alle singole parti dell'edificio (Cass. Sez. 6 - 2, n. 35514 del 2021).

Trova dunque applicazione il principio secondo cui la presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 c.c. opera anche con riferimento a beni non originariamente inclusi nel fabbricato, ma successivamente realizzati dal medesimo proprietario su area comune e destinati al servizio o all'uso comune, purché sussista la medesima titolarità al momento della costruzione (Cass., Sez. 6-2, n. 17022 del 2019).



In tale prospettiva, assume altresì rilievo decisivo il solo titolo originario di costituzione del condominio, che può vincere o confermare la presunzione legale, la quale non è superabile se non da indicazioni chiare e univoche in senso contrario (Cass., Sez. U, n. 7449 del 1993; Cass., Sez. 2, n. 21440 del 2022; Cass., Sez. 2, n. 30791 del 2024); peraltro, è onere del condomino rivendicante dare la prova della sua asserita proprietà esclusiva, senza che a tal fine sia rilevante il titolo di acquisto proprio o del suo dante causa, ove non si tratti dell'atto costitutivo del condominio, ma di alienazione compiuta dall'iniziale unico proprietario che non si era riservato l'esclusiva titolarità del bene (Cass., Sez. 2, n. 3852 del 2020).

3. Con il terzo e il quarto motivo, da esaminarsi congiuntamente, i ricorrenti denunciano, sotto concorrenti profili, la nullità della sentenza e vizi motivazionali, deducendo che la Corte d'appello si sarebbe discostata immotivatamente dalle conclusioni del consulente tecnico d'ufficio e avrebbe reso una motivazione soltanto apparente, limitandosi a riprodurre passaggi della decisione di primo grado e degli elaborati tecnici.

I motivi sono infondati.

La sentenza impugnata espone un percorso argomentativo effettivo, intellegibile e autonomo. Essa prende in esame le risultanze della c.t.u., ivi compresi gli esiti del contraddittorio tra i consulenti di parte, e non vi aderisce in modo acritico; al contrario, le inserisce in una più ampia valutazione che considera, unitamente alla conformazione del manufatto - il rapporto della sua facciata con quella condominiale, il sistema di smaltimento delle acque meteoriche e gli ulteriori elementi tecnici acquisiti - il titolo di provenienza.

Né ricorre una motivazione *per relationem* in senso deteriore, poiché il richiamo a passaggi della consulenza o della decisione di primo grado è funzionale al loro esame critico e alla formulazione di conclusioni proprie (Cass. Sez. Un. n. 642 del 2015).



Deve quindi escludersi tanto la denunciata violazione dell'art. 132, secondo comma, n. 4, c.p.c., quanto il dedotto vizio di motivazione apparente.

Le censure, si risolvono, in realtà, nella sollecitazione di una diversa lettura delle risultanze istruttorie e, quindi, in una richiesta di rivalutazione del merito, preclusa in sede di legittimità, tanto più in presenza di doppia conforme.

4. In conclusione, il ricorso deve essere rigettato; le spese seguono la soccombenza.

5. Sussistono altresì i presupposti processuali per il raddoppio del contributo unificato, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, liquidandole in € 200,00 per spese ed € 5.500,00 per compensi, oltre IVA, CAP e rimborso spese generali del 15%. Dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, se dovuto, pari a quello previsto per il ricorso.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile dell'11.06.2026.

Il Presidente
Antonio Scarpa

