

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da

Mauro Mocchi

- Presidente -

Oggetto

Tiziana Maccarrone

- Consigliere -

R.G.N. 5388/2024

Giuseppe Grasso

- Consigliere -

Cron.

Valeria Pirari

- Consigliere rel.-

CC - 14/1/2026

Francesco Cortesi

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 5388/2024 R.G. proposto da

_____ e _____ rispettivamente
rappresentati e difesi l'uno in proprio ex art. 86 c.p.c. e l'altra dal predetto
difensore ed elettivamente domiciliati nello studio di quest'ultimo in

- *ricorrenti* -

contro

CONDOMINIO " [REDACTED] [REDACTED] rappresentato e difeso,
unitamente e disgiuntamente, dagli avv.ti [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] presso il cui studio in [REDACTED] via [REDACTED] è elettivamente
domiciliato, unitamente all'indirizzo PEC.

-controriparanti-

avverso la sentenza n. 395/2024 emessa dalla Corte d'Appello di Firenze il
31/01/2024, pubblicata il 20/07/2024 e non notificata;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
14/01/2026 dalla dott.ssa Valeria Pirari;



Rilevato che:

1. Il Tribunale di Grosseto, adito dal Condominio [REDACTED] con ricorso ex art. 700 c.p.c., unitamente alle condomine [REDACTED] e [REDACTED] ordinò a [REDACTED] e [REDACTED] di consentire l'accesso al lastrico solare di loro proprietà per permettere l'esecuzione di lavori urgenti di riparazione resisi necessari a causa delle copiose infiltrazioni verificatesi negli appartamenti sottostanti.

Nel conseguente giudizio di merito instaurato dal Condominio [REDACTED] con citazione del 14 luglio 2006, il Tribunale di Grosseto, con sentenza n. 680/2009, pubblicata il 28/08/2009, rigettò le eccezioni pregiudiziali e preliminari sollevate dal convenuto [REDACTED] [REDACTED] nonché la domanda riconvenzionale dallo stesso avanzata, confermò l'ordinanza cautelare e dichiarò sussistente il diritto del Condominio ex art. 843 c.c.

Con sentenza n. 424/2016, pubblicata il 18/03/2016, la Corte d'Appello di Firenze, investita di gravame da [REDACTED] dopo aver ordinato l'integrazione del contraddittorio nei confronti di [REDACTED] respinse l'impugnazione formulata da [REDACTED] [REDACTED] e quella avanzata da [REDACTED] in via incidentale, affermando che 1) sulla questione della legittimazione attiva del Condominio [REDACTED] era intervenuto il giudicato, formatosi nella sentenza n. 445/2008 emessa dal Tribunale di Grosseto in data 16 maggio 2008, la quale, resa tra le parti in relazione all'impugnazione di delibere assembleari concernenti gli interventi di manutenzione straordinaria del lastrico solare, aveva affermato che questo era "strutturalmente e funzionalmente collegato all'intero fabbricato" comprendente le singole unità immobiliari, nonché "individuato quale bene comune nell'atto notarile", con conseguente "configurazione condominiale" e applicazione della relativa disciplina codicistica; sostenne l'inammissibilità dell'invocato riesame dei requisiti giustificativi dell'adozione del provvedimento cautelare, essendo stata acclarata la



sussistenza del diritto del Condominio ex art. 843 c.c. di accedere al lastrico attraverso la proprietà [REDACTED] - [REDACTED] per eseguire i lavori di riparazione; respinse la richiesta di restituzione della somma di euro 9.360,00 avanzata ai sensi dell'art. 2041 c.c., in quanto risultava incontroverso che tale pagamento fosse avvenuto in esecuzione di un accordo intercorso tra le parti per la risoluzione dell'appalto con l'impresa Gisal e l'affidamento delle opere all'impresa [REDACTED]

Il giudizio di legittimità, instaurato da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] si concluse con la sentenza n. 32102 del 5/11/2021, con la quale questa Corte accolse il primo e il secondo motivo di ricorso, rispettivamente afferenti alla reputata sussistenza del giudicato e all'esistenza dei presupposti di cui all'art. 843 c.c., rigettò, invece, il terzo ed il quarto motivo, cassò la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinviò la causa alla Corte d'appello di Firenze in diversa composizione, davanti alla quale il processo fu riassunto su iniziativa di [REDACTED] e [REDACTED]

Con sentenza n. 395/2024, la Corte d'Appello di Firenze accolse la domanda avanzata dal Condominio e, per l'effetto, accertò e dichiarò il suo diritto ad accedere all'immobile di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] condannando i predetti alla rifusione delle spese di lite per ogni grado del giudizio.

I giudici di merito ritennero, in particolare, che, alla stregua dell'atto di divisione dei beni comuni del 3/11/1997 e dei verbali di assemblea del 4/4/1998 e del 11/2/2005, quest'ultimo con valenza ricognitiva, la terrazza in esame, in assenza di atti espressamente suscettibili di derogare al regime condominiale applicabile alla stessa ai sensi dell'art. 1117 c.c., rientrasse tra i beni condominiali e che, pertanto, sussistesse il diritto del Condominio di accedere alla proprietà dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] per arrivare alla terrazza ed effettuarvi le necessarie riparazioni.



2. Contro la predetta sentenza, [REDACTED] e [REDACTED] propongono ricorso per cassazione, affidato a un unico motivo. Il Condominio "[REDACTED]" resiste con controricorso.

Il consigliere delegato ha formulato proposta di definizione del giudizio ai sensi dell'art. 380-*bis* cod. proc. civ., ritualmente comunicata alle parti.

In seguito a tale comunicazione, i ricorrenti, a mezzo del difensore munito di nuova procura speciale, hanno chiesto la decisione del ricorso.

Fissata l'adunanza in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380-*bis*.1 cod. proc. civ., i ricorrenti hanno depositato memoria illustrativa.

Considerato che:

1. Con l'unico motivo di ricorso, si lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c., per avere i giudici di merito ritenuto che il lastrico solare rientrasse tra i beni comuni ai sensi della predetta disposizione, sul mero assunto che questo assolvesse alla funzione di copertura degli appartamenti sottostanti e sull'errata affermazione che non vi fossero atti che derogassero alla presunzione prevista dalla norma citata. Al riguardo, i ricorrenti hanno evidenziato che il lastrico solare in questione costituiva, in realtà, la terrazza a livello di proprietà e uso esclusivo del loro appartamento, di cui era elemento di maggior pregio anche in ragione sia della sua estensione (mq. 84 la terrazza e mq. 80 l'appartamento), sia della vista panoramica sul mare e sulla circostante vegetazione di cui era dotata, mentre svolgeva soltanto incidentalmente e in minima parte la funzione di copertura degli appartamenti sottostanti, oltre a non essere necessaria all'uso comune, come desumibile sia dall'atto di divisione del 3/11/1997, sia dal proprio atto di acquisto. Gli atti esaminati, inoltre, non conducevano al giudizio espresso dalla Corte di merito, sia perché con l'atto di divisione del 1997 era stata sciolta la comunione, a eccezione dell'area adibita a sede stradale, banchine, fossette ecc. in catasto al Fg. 77, mapp. 279, senza che potesse rientrarvi la terrazza a livello, rimasta



di proprietà esclusiva dell'appartamento del dante causa [REDACTED] e non ricompresa nell'avverbio "ecc.", sia perché, all'atto dell'acquisto dell'appartamento di [REDACTED] da parte dei ricorrenti in data 27/5/1999, il lastrico solare era di proprietà esclusiva di quest'ultimo, mentre nessun condominio esisteva più siccome disciolto definitivamente con la delibera del 4/4/1998, sia perché la delibera del 11/2/2005, finalizzata all'esecuzione di interventi sulla terrazza, era stata annullata dal Tribunale di Grosseto con sentenza n. 1238/2014 in seguito a tempestiva impugnazione della stessa.

Il motivo è infondato.

Va, innanzitutto, considerato che il giudizio di rinvio costituisce un processo chiuso tendente ad una nuova statuizione (nell'ambito fissato dalla sentenza di cassazione) in sostituzione di quella cassata, nel quale oggetto e limiti sono delimitati dalla sentenza di annullamento (ad es. da ultimo Cass. Sez. 5, 09/06/2020, n. 10953), e che i limiti dei poteri attribuiti al giudice di rinvio sono diversi a seconda che la pronuncia di annullamento abbia accolto il ricorso per violazione o falsa applicazione di norme di diritto, ovvero per vizi di motivazione in ordine a punti decisivi della controversia, ovvero per entrambe le ragioni: nella prima ipotesi, il giudice deve soltanto uniformarsi, ex art. 384, primo comma, c.p.c., al principio di diritto enunciato dalla sentenza di cassazione, senza possibilità di modificare l'accertamento e la valutazione dei fatti acquisiti al processo; nella seconda, non solo può valutare liberamente i fatti già accertati, ma anche indagare su altri fatti, ai fini di un apprezzamento complessivo in funzione della statuizione da rendere in sostituzione di quella cassata, ferme le preclusioni e decadenze già verificatesi; nella terza, infine, la sua *potestas iudicandi*, oltre a estrinsecarsi nell'applicazione del principio di diritto, può comportare la valutazione *ex novo* dei fatti già acquisiti, nonché la valutazione di altri fatti, la cui acquisizione, nel rispetto delle preclusioni e decadenze pregresse, sia consentita in base alle direttive



impartite dalla decisione di legittimità (Cass. Sez. L., 6/4/2004, n. 6707; Cass. Sez. 1, 7/8/2014, n. 17790; conf. Cass. n. 13719 del 2006; Cass. Sez. L., 24/10/2019, n. 27337; Cass. Sez. 2, 14/1/2010, n. 448).

Quest'ultima situazione è quella verificatasi nel caso di specie, nella quale questa Corte, una volta constatato che i giudici di merito avevano erroneamente ritenuto accertata la proprietà condominiale del lastrico solare sulla base di un giudicato interno non estensibile alla specie, siccome conseguente a mero accertamento incidentale, e che soltanto quando si dovessero rendere necessarie riparazioni alle parti comuni il proprietario di un appartamento sito in un edificio condominiale è tenuto a concedere il passaggio con persone e materiali al condominio o al singolo partecipante che intenda provvedervi, ha cassato la sentenza con rinvio perché si accertasse la proprietà esclusiva o comune del suddetto bene, tenendo presenti i seguenti principi di diritto:

- ✓ Una terrazza a livello, come quella oggetto di lite, con funzione di copertura dei vani sottostanti (ancorché appartenenti ad unità immobiliari rientranti in edifici autonomi, ma tra loro materialmente congiunti) deve "presumersi" bene di proprietà condominiale, ex art. 1117 c.c., giacché, svolgendo la medesima funzione del lastrico solare, è necessaria all'esistenza stessa del fabbricato, senza che vi osti la circostanza che a essa si acceda da un appartamento contiguo al cui servizio pertinenziale la terrazza è destinata, non pregiudicando tale destinazione i diritti dei condomini sulla cosa comune, ex art. 819 c.c., e non essendo il regime di comunione escluso dal solo fatto che uno o più comproprietari traggano dal bene utilità maggiori rispetto ad altri;
- ✓ la deroga all'attribuzione legale al condominio, con assegnazione della terrazza a livello in proprietà o uso esclusivi, deve risultare da uno specifico titolo, mediante espressa disposizione nel negozio di alienazione ovvero mediante un atto di destinazione del titolare di un



diritto reale, a prescindere dalla natura reale o personale del diritto così costituito;

- ✓ il lastrico solare che non risulti destinato oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari è soggetto all'art. 1117 c.c., il quale prevede una presunzione di condominialità superabile non con qualsiasi prova contraria, ma sulla base delle opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali;
- ✓ la divisione in porzioni aventi caratteristiche di edifici autonomi dell'edificio in regime di condominio, che lasci la comproprietà di tutti i partecipanti al condominio originario su alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c., comporta l'applicazione della disciplina del condominio.

In ragione di ciò, i giudici di merito, al limitato fine di accertare la titolarità, in capo al Condominio, dell'azionato diritto ex art. 843 c.c., avrebbero dovuto verificare il regime dominicale del lastrico e, dunque, se il dedotto scioglimento del condominio originario si fosse avuto sull'intero immobile e, quand'anche ciò non fosse avvenuto, se il lastrico solare fosse rimasto in comune oppure fosse stato oggetto di specifico atto dispositivo, tenuto conto delle vicende attinenti al dedotto atto di divisione del 3 novembre 1997, alla delibera dell'assemblea del 4 aprile 1998 e alla successiva delibera assembleare dell'11 dicembre 2005.

A questi principi si sono attenuti i giudici di merito, i quali non hanno fatto altro che interpretare l'atto di divisione, considerando, invece, la delibera del 11/2/2005, ossia quella successivamente annullata, secondo quanto evidenziato dai ricorrenti, come meramente ricognitiva dello stesso.

Orbene, come più volte sostenuto da questa Corte (tra le tante Cass., Sez. 2, 5/5/2003, n. 6764), l'accertamento della volontà dei contraenti si traduce in una indagine di fatto affidata al giudice del merito e censurabile in sede di legittimità soltanto per il caso di violazione dei canoni legali di



ermeneutica contrattuale di cui agli artt. 1362 e segg. c.c., o di motivazione inadeguata (ovverosia, non idonea a consentire la ricostruzione dell'*iter* logico seguito per giungere alla decisione), sicché, per far valere una violazione sotto il primo profilo, occorre non soltanto fare puntuale riferimento alle regole legali d'interpretazione (mediante specifica indicazione dei canoni asseritamente violati ed ai principi in esse contenuti), ma altresì precisare in qual modo e con quali considerazioni il giudice del merito se ne sia discostato; con l'ulteriore conseguenza dell'inammissibilità del motivo di ricorso che si fondi sull'asserita violazione delle norme ermeneutiche o del vizio di motivazione e si risolva, in realtà, nella proposta di una interpretazione diversa (Cass. 26/10/2007, n. 22536).

Per sottrarsi al sindacato di legittimità, quella data dal giudice del merito al contratto non deve, tra l'altro, essere l'unica interpretazione possibile o la migliore in astratto, ma una delle possibili e plausibili interpretazioni (tra le altre: Cass. 12/7/2007, n. 15604; Cass. 22/2/2007, n. 4178), non potendo trovare ingresso, in sede di legittimità, la critica della ricostruzione della volontà negoziale operata dal giudice di merito che si traduca esclusivamente nella prospettazione di una diversa valutazione degli stessi elementi già da lui esaminati, sicché, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni, non è consentito, alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito, dolersi in sede di legittimità del fatto che fosse stata privilegiata l'altra (Cass., Sez. 2, 15/5/2018, n. 11823; Cass. 7500/2007; 24539/2009).

Del resto, anche l'individuazione delle fonti del convincimento, l'assunzione e valutazione delle prove, il controllo della loro attendibilità e concludenza, la scelta, tra le complessive risultanze del processo, di quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad esse sottesi, assegnando prevalenza all'uno o all'altro dei mezzi di prova



acquisiti, nonché la facoltà di escludere anche attraverso un giudizio implicito la rilevanza di una prova, sono attività riservate in via esclusiva al giudice di merito, il quale vi provvede secondo il suo prudente apprezzamento, senza dover esplicitare, per ogni mezzo istruttorio, le ragioni per cui lo ritenga irrilevante (in questi termini, Cass., Sez. L, 13/6/2014, n. 13485).

Con specifico riguardo poi all'aspetto prettamente valutativo delle prove acquisite, le conclusioni cui il giudice di merito perviene in ordine alla ricostruzione della vicenda fattuale non sono sindacabili con il ricorso per cassazione (Cass., Sez. 1, 3/7/2023, n. 18857; Cass. 19/07/2021, n. 20553; Cass. 29/10/2018, n. 27415), così come non lo è il cattivo esercizio del potere di apprezzamento delle prove non legali ad esso riservato, non essendo inquadrabile né nel paradigma dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., né in quello del precedente n. 4, disposizione che - per il tramite dell'art. 132 n. 4, c.p.c., - dà rilievo unicamente all'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante (Cass., Sez. 1, 26/9/2018, n. 23153; Cass., Sez. 3, 10/6/2016, n. 11892). Ciò in quanto la contestazione della persuasività del ragionamento del giudice di merito nella valutazione delle risultanze istruttorie attiene alla sufficienza della motivazione, non più censurabile secondo il nuovo parametro di cui all'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., come si è detto, e in quanto con il ricorso per cassazione la parte non può rimettere in discussione, contrapponendovi le proprie, la valutazione delle risultanze processuali e la ricostruzione della fattispecie concreta operate dai giudici del merito, trattandosi di accertamento di fatto, precluso in sede di legittimità (*ex plurimis* Cass., Sez. 1, 6/11/2023, n. 30844; Cass., Sez. 5, 15/5/2018, n. 11863, Cass., Sez. 6-5, 7/12/2017, n. 29404; Cass., Sez. 1, 2/8/2016, n. 16056).

La censura proposta nella specie, invece, non fa altro che suggerire quali altri elementi i giudici di merito avrebbero dovuto prendere in



considerazione al fine del decidere, così non soltanto mostrando di non tenere conto della motivazione della sentenza, ma altresì discostandosi dai suddetti principi.

Consegue da quanto detto, l'infondatezza della censura.

Le spese del giudizio, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza e devono essere poste a carico dei ricorrenti.

Poiché il ricorso è deciso in conformità alla proposta formulata ai sensi dell'art. 380-*bis* cod. proc. civ., vanno applicati – come previsto dal terzo comma, ultima parte, dello stesso art. 380-*bis* cod. proc. civ. – il terzo e il quarto comma dell'art. 96 cod. proc. civ., con conseguente condanna dei ricorrenti al pagamento, in favore della parte controricorrente, di una somma equitativamente determinata (nella misura di cui in dispositivo), nonché al pagamento di una ulteriore somma – nei limiti di legge – in favore della cassa delle ammende.

Considerato il tenore della pronuncia, va dato 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, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 3.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in € 200,00 ed agli accessori di legge; condanna altresì i ricorrenti, ai sensi dell'art. 96 cod. proc. civ., al pagamento, in favore della parte controricorrente, di una somma ulteriore liquidata in € 3.000,00, nonché al pagamento della somma di euro 3.000,00 in favore della cassa delle ammende;



dichiara la 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, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 14/01/2026.

Il Presidente

Mauro Mocci

