



LA CORTE DI CASSAZIONE

II SEZIONE CIVILE

Composta da

Proprietà sottoscala – Art.
1117 c.c.

Giuseppe Tedesco	· Presidente -	Oggetto
Giuseppe Fortunato	· Consigliere -	R.G.N. 10313/2019
Stefano Oliva	· Consigliere -	Cron.
Cesare Trapuzzano	· Consigliere	UC – 22/01/2026
Andrea Penta	· Consigliere Rel.-	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 10313/2019 proposto da:

██████████ rappresentata e difesa dagli Avv.ti ██████████ ed
██████████, come da procura in calce al ricorso;

- ricorrente principale -

contro

██████████ e ██████████ rappresentati e difesi dall'Avv. ██████████
██████████ come da procura speciale in calce al controricorso;

- controricorrenti – ricorrenti incidentali –

- avverso la sentenza n. 1839/2018 emessa dalla Corte d'Appello di Palermo
in data 18/09/2018 e non notificata;

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

FATTI DI CAUSA

1. Con sentenza del 30.12.2014 il Tribunale di Trapani, in accoglimento parziale delle domande proposte da ██████████ condannava i convenuti ██████████ e ██████████ a ripristinare, a loro spese, la



prima rampa di scale che dal piano terra conduceva al primo piano (eliminando l'ampliamento effettuato), il sottoscala nello stato *ex ante* e gli scalini posti al piano terraneo che dalla scala di accesso al primo piano consentivano l'accesso al sottoscala.

2. Sull'impugnazione principale di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ed incidentale di [REDACTED] (quanto alle spese di lite), la Corte d'appello di Palermo revocava le statuizioni di condanna degli appellanti a ripristinare il sottoscala nello stato *ex ante* e gli scalini posti al piano terraneo dell'edificio (che consentivano l'accesso al sottoscala di accesso al primo piano), confermando per il resto l'impugnata sentenza. Affermava a tal fine che, alla luce delle risultanze dell'accertamento tecnico preventivo espletato e dei rilievi fotografici, l'ampliamento in larghezza dei gradini della scala non aveva comportato alcun miglioramento del bene comune, il quale, anzi, per via della presenza dei due gradini di forma rettangolare, in luogo del preesistente pianerottolo tra il piano terra ed il primo piano, aveva subito un peggioramento in termini di fruibilità, che, dunque, la modifica apportata alla scala ed il suo ampliamento doveva considerarsi una innovazione della cosa comune illegittima, che l'acclarata proprietà comune della scala non comportava anche quella del vano sottoscala, nulla prevedendo in proposito il titolo di acquisto della dante causa della [REDACTED] che gli appellanti, avendo acquistato l'intero primo piano (*recte*, piano terra), dovevano ritenersi proprietari anche del sottoscala, e che il c.t.u. non aveva accertato che esistevano degli scalini in comproprietà delle parti che consentivano l'accesso al sottoscala.

3. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione [REDACTED] [REDACTED] sulla base di tre motivi illustrati da memoria. [REDACTED] e [REDACTED] hanno resistito con controricorso, proponendo, a loro volta, ricorso incidentale fondato su due motivi, a fronte del quale la ricorrente principale ha depositato controricorso.

Con ordinanza interlocutoria del 10.4.2025 il Collegio ha rinviato a nuovo ruolo la causa, al fine di consentire la comunicazione ai controricorrenti dell'avviso di fissazione dell'udienza.



In prossimità dell'adunanza camerale, la ricorrente principale ha depositato un'altra memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente, premesso che trova applicazione, nel caso di specie, l'art. 370 c.p.c., nella versione precedente alla modifica apportata dall'art. 35, comma 5, d.lgs. n. 149 del 2022, come modificato dalla l. n. 197 del 2022, il controricorso contenente il ricorso incidentale è sia inammissibile (in quanto notificato in data 8.5.2019, ben oltre il termine di venti giorni dalla scadenza di quello stabilito per il deposito del ricorso – scadenza da identificarsi, in ragione della notifica del ricorso principale avvenuta il 18.3.2019, nella data dell'8.4.2019 -) sia improcedibile (per non essere stato depositato, come da attestazione rilasciata dalla cancelleria, nei venti giorni dalla eseguita notifica).

Ne consegue che non verranno analizzati i due motivi del ricorso incidentale.

2. Con il primo motivo la ricorrente principale deduce la violazione dell'art. 1117 c.c., per aver ritenuto la corte territoriale che il vano sottoscala fosse di proprietà esclusiva delle controparti, nonostante tra le parti presuntivamente comuni rientrino i sottoscala.

2.1. Il motivo è fondato.

Premesso che è il frutto di un evidente errore di battitura l'affermazione della corte d'appello, contenuta a pagina 8 della sentenza qui impugnata, secondo cui gli odierni controricorrenti (all'epoca, appellanti) avrebbero acquistato l'intero primo piano (anziché l'intero piano terra) dell'immobile (di ciò ne sono consapevoli gli stessi resistenti, come è evincibile dalle pagg. 2 e 3 del controricorso), trova applicazione al caso di specie, in assenza di dati oggettivi di segno contrario, il principio (enunciato, tra le altre, da Cass., Sez. 2, Sentenza n. 4528 del 27/03/2003) secondo cui rientrano tra le parti comuni dell'edificio (art. 1117 c.c.) e, in caso di divisione dell'edificio cui i detti spazi accedono, vi restano compresi anche se l'atto di divisione abbia ommesso di inserirli tra le parti comuni, i cc.dd. volumi tecnici, ossia quelli destinati a contenere gli impianti tecnici del fabbricato (quali i vani



ascensore, caldaia, autoclave, contatori) o altri beni comuni (quali il vano scale) e quelli insuscettibili di separato o autonomo godimento, 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 (cfr. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 9523 del 30/04/2014 nel senso che sussiste la presunzione di condominialità sancita dall'art. 1117 c.c., tra l'altro, per il vano sottoscala).

È d'altra parte noto che l'individuazione delle parti comuni operata dall'art. 1117 c.c. non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, potendo essere superata soltanto dalle opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali (Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 3852 del 17/02/2020). Ne consegue che, quando un condomino pretenda l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'art. 1117 c.c., poiché la prova della proprietà esclusiva dimostra, al contempo, la comproprietà dei beni che detta norma contempla, onde vincere tale ultima presunzione è onere dello stesso 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. n. 3852/2020, cit.).

In ogni caso, la detta presunzione può essere vinta da un titolo contrario, la cui esistenza deve essere dedotta e dimostrata dal condomino che vanti la proprietà esclusiva del bene, potendosi a tal fine utilizzare il titolo - salvo che si tratti di acquisto a titolo originario - solo se da esso si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 27145 del 21/12/2007).

A ben vedere, le pronunce indicate dalla corte palermitana non depongono nel senso dalla stessa affermato. Invero, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 8717 del 08/09/1997 e Cass., Sez. 2, Sentenza n. 28350 del 18/12/2013 hanno



statuito che, nella ipotesi in cui un condomino risulti proprietario esclusivo della rampa di scale accedente al suo appartamento, la parte dell'area sottostante le scale non può ritenersi idonea a costituire, con esse, una entità unica ed inseparabile, postulando il concetto di incorporazione, al pari di quello di accessione, una unione fisica e materiale del manufatto rispetto al suolo (o, in ogni caso, l'impossibilità di utilizzare il suolo stesso come entità autonoma rispetto al manufatto), ciò che non è lecito affermare con riguardo ad una superficie (libera) sormontata da una rampa di scale.

Si rivela, pertanto, errata l'affermazione resa dalla corte di merito secondo cui, avendo [REDACTED] e [REDACTED] acquistato la proprietà del piano terra dell'immobile condominiale, dovrebbero essere ritenuti proprietari anche del sottoscala.

3. Con il secondo motivo la ricorrente principale denuncia la violazione degli artt. 116 c.p.c. e 2700 c.c., per non aver la corte di merito attribuito all'atto pubblico notarile del 27.7.1989, con il quale ella aveva acquistato la proprietà dell'intero primo piano dell'edificio, ed al titolo di provenienza della sua dante causa del 30.6.1967 la valenza di piena prova, fino a querela di falso, in ordine alla comproprietà del sottoscala.

3.1. Il motivo è infondato.

In primo luogo, inconferente è il richiamo operato all'art. 2700 c.c., atteso che, in tema di atto pubblico, l'efficacia vincolante della prova legale è limitata ai soli elementi estrinseci dell'atto (ovvero la provenienza del documento dal pubblico ufficiale che l'ha formato, quanto detto o fatto davanti a quest'ultimo, il momento e il luogo in cui è stato redatto) e non si estende, invece, al contenuto delle dichiarazioni da esso risultanti, che possono, pertanto, essere contrastate con ogni mezzo di prova, senza necessità di proporre la querela di falso (Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 15805 del 13/06/2025).

In secondo luogo, come si è detto nell'analizzare il primo motivo, quando un condomino pretenda l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'art. 1117 c.c., poiché la prova della proprietà esclusiva dimostra, al contempo, la comproprietà dei beni che detta norma contempla, onde



vincere tale ultima presunzione è onere dello stesso 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. n. 3852/2020).

Ne consegue che nessuna valenza probatoria si sarebbe potuta riconoscere ai due atti pubblici invocati dalla ricorrente.

4. Con il terzo motivo la ricorrente si duole della decisione della corte d'appello di compensare per intero le spese di lite di entrambi i gradi di merito del giudizio, nonostante non fosse stata impugnata la decisione di primo grado con la quale il tribunale aveva compensato nella misura del 40% le spese, avendo ella contestato la stessa solo per non aver considerato altre spese (per contributo unificato, bolli, compenso al perito nell'ambito dell'a.t.p. ed al c.t.u.) che aveva sostenuto.

4.1. Il motivo resta assorbito nell'accoglimento del primo.

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

Al contempo, va dichiarata l'improcedibilità del controricorso, alla luce del principio per cui, qualora si determini il concorso di una causa di inammissibilità ex artt. 325 o 326 (o 370) c.p.c. e di una causa di improcedibilità per omesso o tardivo deposito del ricorso ex art. 369, la declaratoria di quest'ultima prevale sulla prima, in quanto l'esame del ricorso improcedibile non è consentito nemmeno per rilevarne l'inammissibilità (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 1104 del 20/01/2006; conf. Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 1389 del 22/01/2021).

P.Q.M.

accoglie il primo motivo del ricorso, rigetta il secondo e dichiara assorbito il terzo; dichiara improcedibile il controricorso; 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 Palermo in ~~differente~~
composizione;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti incidentali dell'ulteriore importo pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio tenutasi in data 22.1.2026.

Il Presidente

Dott. Giuseppe Tedesco

