



21340/17

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -

Dott. FELICE MANNA - Consigliere -

Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -

Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA Rel. Consigliere

PROPRIETA'

Ud. 12/07/2017 - CC

R.G.N. 22939/2016

Ca. 21340.  
C.I.

Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 22939-2016 proposto da:

IMMOBILIARE F SRL, elettivamente domiciliata in ROMA,

≡  
)

;

**- ricorrente -**

**contro**

CARLO, rappresentato e difeso dall'avvocato  
ANDREA PORCU;

**- controricorrente -**

**nonchè contro**

GIORGIO;

**- intimato -**

avverso la sentenza n. 2116/2016 della CORTE D'APPELLO di  
MILANO, depositata il 27/05/2016;

2116  
17

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 12/07/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

La Immobiliare R.R. s.r.l. propone ricorso per cassazione articolato in unico motivo avverso la sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 2116/2016 del 27 maggio 2016, che aveva respinto l'impugnazione formulata dalla stessa società contro la sentenza n. 1440/2014 del Tribunale di Busto Arsizio.

Resiste con controricorso Carlo \_\_\_\_\_ mentre rimane intimato senza svolgere attività difensive Giorgio \_\_\_\_\_.

Il giudizio aveva avuto inizio con domanda del 12 marzo 2013, con cui la Immobiliare R.R. s.r.l., condomina del Condominio Portici II di Vicolo del Caldo 10, Saronno, convenne davanti al Tribunale di Busto Arsizio Carlo \_\_\_\_\_ e Giorgio \_\_\_\_\_, proprietari di un'unità immobiliare compresa, invece, nel contiguo Condominio Portici I, elevata a livello della terrazza di copertura sovrastante il Condominio Portici II. La Immobiliare R.R. s.r.l. aveva dedotto che tale superficie fosse stata illegittimamente occupata dai convenuti con arredi, suppellettili e manufatti, ed aveva chiesto il riconoscimento della sua comproprietà della terrazza. All'esito di CTU disposta dal Tribunale, come si legge nella sentenza impugnata, veniva accertato che *"si trattava di una terrazza a livello, e non già di un lastrico solare, mentre dai rispettivi titoli d'acquisto non era possibile accertare l'effettiva titolarità del bene"*. Identica motivazione ribadiva la Corte d'Appello di Milano, affermando che *"il bene rivendicato dall'appellante è una terrazza a livello, perché da un punto di vista strutturale e funzionale è parte integrante del piano cui è annessa, mentre la funzione di copertura dei piani sottostanti, garantita dal predetto manufatto, si profila come meramente sussidiaria rispetto alla*



*finalità svolta in via di principalità costituita dal garantire un affaccio e un'ulteriore comodità dell'appartamento cui è collegata".* La Corte di Milano accertava altresì che l'intero complesso immobiliare, comprensivo delle unità attualmente in proprietà dei contendenti, apparteneva in origine ad un unico proprietario (la Immobiliari Portici), comune dante causa delle stesse parti in lite, e che la terrazza, con l'individuata destinazione pertinenziale, ai sensi dell'art. 817 c.c., preesisteva alla ristrutturazione ed al frazionamento del fabbricato, e quindi alla costituzione dei Condomini Portici I e Portici II. Da ciò la Corte d'Appello desumeva l'inapplicabilità dell'art. 1117 c.c., non avendo l'Immobiliare R.R. neppure prodotto alcun titolo dimostrativo della proprietà della terrazza. L'unico complesso motivo del ricorso di Immobiliare R.R. s.r.l. denuncia violazione e falsa o omessa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., e degli artt. 1117 e 2697 c.c., ed evidenzia come la Corte d'Appello abbia erroneamente invocato precedenti giurisprudenziali non riferibili all'ipotesi, quale quella in esame, di condomini distinti, dovendosi intendere il lastrico solare di proprietà comune al Condominio Portici II.

Ritenuto che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Le parti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c.

L'unico motivo di ricorso è fondato nei limiti di seguito indicati. Come emerge dalla sentenza impugnata, ed anche dal ricorso e dal controricorso, la controversia in esame contrappone due aventi causa dall'unico originario proprietario di un complesso



immobiliare, poi suddiviso in due distinti condomini (Portici I e Portici II), ed attiene alla proprietà di una terrazza a livello, sovrapposta ad uno dei due condomini (Portici II). La ricorrente Immobiliare R.R. assume che la terrazza svolga funzione di copertura dei sottostanti piani dell'edificio ormai costituente il Condominio Portici II, sicchè opera al riguardo l'attribuzione legale della medesima terrazza in proprietà condominiale ai proprietari delle rispettive unità immobiliari, a norma dell'art. 1117 c.c., quale parte necessaria all'esistenza del fabbricato da essa coperto. La Corte d'Appello di Milano ha invece accolto la tesi degli originari convenuti, signori  sostenendo che si trattasse di terrazza a livello sottratta alla presunzione di comunione ex art 1117 c.c., e piuttosto oggetto di proprietà esclusiva, giacchè costituente, in senso funzionale e strutturale, parte integrante dell'appartamento di proprietà  che è però compreso nel distinto Condominio Portici I.

Ora, è certamente ammissibile, per quanto si desume dall'art. 61 disp. att. c.c., che, pur in presenza di fabbricati che presentino elementi di congiunzione materiale, allorchè vengano costituiti condomini separati per le parti aventi i connotati di autonomi edifici, uno dei titolari di porzioni esclusive si ritrovi proprietario di un appartamento ricadente in entrambi i condomini (arg. da Cass. Sez. 6 - 2, 23/03/2017, n. 7605; Cass. Sez. 2, 01/03/1995, n. 2324; Cass. Sez. 2, 07/08/1982, n. 4439).

Nella sua decisione, la Corte d'Appello ha però malamente applicato l'art. 1117 c.c., alla stregua dell'interpretazione affermata da Cass. Sez. 2, 22/11/1996, n. 10323, che il Collegio intende qui ribadire. Invero, l'art. 1117, n. 1, c.c. menziona tra i beni comuni i tetti ed i lastrici solari, i quali sono



parti essenziali per l'esistenza del fabbricato, in quanto per la struttura e per la funzione servono da copertura all'edificio e da protezione per i piani o per le porzioni di piano sottostanti dagli agenti atmosferici, mentre tale norma non fa espresso riferimento alle terrazze a livello, le quali, tuttavia, pur offrendo rispetto al lastrico utilità ulteriori, quali il comodo accesso e la possibilità di trattenersi, svolgono altresì le medesime funzioni di copertura dell'edificio e di protezione dagli agenti atmosferici, e devono perciò ritenersi di proprietà comune ex art. 1117, n. 1, c.c., rimanendo attribuite in condominio ai proprietari delle singole unità immobiliari. Tale identità di funzione tra terrazza a livello e lastrico solare è del resto alla base della comune pacifica applicazione ad entrambi dell'art. 1126 c.c.

La deroga all'attribuzione legale al condominio e l'attribuzione in proprietà esclusiva della terrazza a livello possono, allora, derivare solo dal titolo, mediante espressa disposizione di essa nel negozio di alienazione, ovvero mediante un atto di destinazione da parte del titolare di un diritto reale. Non vale, come fatto dalla Corte d'Appello di Milano, considerare la terrazza a livello come pertinenza dell'appartamento da cui vi si accede, in quanto ciò supporrebbe l'autonomia ontologica della terrazza e l'esistenza del diritto reale su di essa, che consenta la sua destinazione al servizio dell'appartamento stesso, in difformità dall'attribuzione ex art. 1117 c.c., laddove, a norma dell'art. 819 c.c., la destinazione al servizio pertinenziale non pregiudica i diritti dei terzi, e quindi, non può pregiudicare i diritti dei condomini sulla cosa comune.

Nella fattispecie in esame, deve ulteriormente considerarsi che, per superare la presunzione di attribuzione della natura condominiale della terrazza a livello di copertura del

Condominio Portici II, occorre accertare, nel titolo negoziale da cui ha avuto origine lo stesso, l'espressa disposizione o destinazione della proprietà superficiaria esclusiva di essa in favore dei proprietari di un'unità immobiliare attigua, ma ricompresa in un diverso edificio condominiale (quello costituente il Condominio Portici I).

La sentenza impugnata deve essere quindi cassata, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'appello di Milano, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione. Il giudice di rinvio deciderà uniformandosi al seguente principio di diritto:

“Nella controversia fra due aventi causa dall'unico originario proprietario di un complesso immobiliare, poi suddiviso in due distinti condomini, la proprietà di una terrazza a livello, svolgente funzione di copertura dei sottostanti piani di uno dei due edifici ed attigua ad un'unità immobiliare ricompresa nell'altro edificio condominiale, è da ritenersi oggetto di proprietà comune dei proprietari delle unità immobiliari da essa coperte, a norma dell'art. 1117, n. 1), c.c., quale parte necessaria all'esistenza del fabbricato, salvo che non risulti dal titolo l'espressa disposizione o destinazione della proprietà superficiaria della terrazza in favore del proprietario del contiguo appartamento estraneo al condominio”.

P.Q.M.

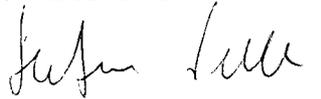
La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa ad altra sezione della Corte d'appello di Milano anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2  
Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 12 luglio  
2017.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti



Il Funzionario Giudiziario  
*[Handwritten signature]*  
12/07/2017

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 11.4. SET. 2017

Il Funzionario Giudiziario  
Paolo TALARICO  
*[Handwritten signature]*

