



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LORENZO ORILIA	Presidente
PATRIZIA PAPA	Consigliere
VINCENZO PICARO	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere Rel.
CRISTINA AMATO	Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO
------------

Ad.14/10/2025 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 4548/2021 R.G. proposto da:

avv. ALESSANDRO                      rappresentato e difeso da sé  
stesso insieme all'avvocato                      ed elettivamente  
domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in ROMA,

;

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO DI                      MILANO,  
elettivamente domiciliato in ROMA,                      presso  
lo studio dell'avvocato                      , che lo rappresenta e  
difende unitamente agli avvocati

;

-controricorrente-

nonché contro

ANNA MARIA,	SILVANA,	ANGELA	
LUCIA,	ANTONIO,	SARA,	MARIA,



ERI, DANIELE, ELSA,  
GABRIELLA, PIERA, ANDREA,  
GIOVANNA, CHIARA, IRENE,  
IMMOBILIARE SAS, MARIA ROSA, VANNI  
, PAOLO, CARLA, CARLO  
-intimati-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n. 1668/2020, depositata il 6/07/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 14/10/2025 dal Consigliere CHIARA BESSO MARCHEIS.

### **FATTI DI CAUSA**

Con la sentenza n. 3904/2018, il Tribunale di Milano ha accolto la domanda proposta dal Condominio di sito in Milano, e da dieci dei quattordici condomini contro il condomino Alessandro proprietario di un appartamento sito all'ultimo piano dello stabile. Con la sentenza emessa nei confronti del Condominio e di tutti i condomini, essendo stato integrato il contraddittorio nei confronti dei tre condomini che non avevano promosso il giudizio, il Tribunale ha ordinato al convenuto il rilascio del solaio sovrastante l'appartamento di sua proprietà, ritenendone la natura condominiale.

La decisione di primo grado è stata impugnata da ma la Corte d'appello di Milano, con la sentenza n. 1668/2020, ha respinto il gravame.

Ricorre per cassazione l'avvocato

Resiste con controricorso il Condominio, mentre gli altri condomini indicati in epigrafe non hanno svolto difese in questa sede.

Il ricorrente ha depositato una memoria e una istanza di rinvio.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**



Come accennato in narrativa, il ricorrente ha segnalato alla Corte di avere tempestivamente attivato il procedimento notificatorio nei confronti di Eri residente in Santiago del Cile, ma di non avere, alla data del 29 luglio 2025, ricevuto riscontro dell'avvenuta notificazione, nonostante i suoi solleciti alla cancelleria consolare presso l'Ambasciata d'Italia in Santiago del Cile. Il ricorrente chiede quindi di eventualmente disporre la rinnovazione della notificazione, ai fini della rituale instaurazione del contraddittorio nei confronti di Eri

L'istanza va rigettata.

Come ripetutamente affermato da questa Corte, il rispetto del diritto fondamentale alla ragionevole durata del processo impone al giudice, ai sensi degli artt. 175 e 127 c.p.c., di evitare e impedire comportamenti che siano di ostacolo alla sua sollecita definizione, tra i quali rientrano quelli che si traducano in un inutile dispendio di attività processuali e formalità superflue perché non giustificate dalla struttura dialettica del processo e, in particolare, dal rispetto effettivo del principio del contraddittorio, da effettive garanzie di difesa e dal diritto alla partecipazione al processo, in condizioni di parità, dei soggetti nella cui sfera giuridica l'atto finale è destinato a produrre i suoi effetti, sicché, ove il ricorso per cassazione sia *prima facie* infondato, è superfluo fissare un termine per l'integrazione del contraddittorio o per la rinnovazione della notifica nulla o inesistente, ciò traducendosi in un aggravio di spese e in un allungamento dei termini per la definizione del giudizio, senza comportare alcun beneficio per la garanzia dell'effettività dei diritti processuali delle parti (in tal senso, tra le tante, v. Cass., n. 11825/2025).

Considerato che il ricorso - come si vedrà *infra* - è infondato, è inutile dare corso all'istanza, in applicazione del citato principio.

Il ricorso è articolato in cinque motivi.



1. Passando adesso all'esame dei singoli motivi, con il primo di essi si denuncia violazione o falsa ed errata applicazione di norme di diritto, in particolare dell'art. 1117 c.c. con riferimento all'art. 360, n. 3, c.p.c. per avere la Corte d'appello erroneamente ritenuto che il consolidamento della soletta, attualmente assente, non costituisca elemento idoneo a modificare l'attuale "struttura" del vano sottotetto: il ricorrente osserva che secondo la giurisprudenza della Corte di cassazione, per determinare se la proprietà del sottotetto ubicato in un edificio condominiale spetti al proprietario dei locali sottostanti ovvero al Condominio, in mancanza di un titolo di provenienza, assumono rilievo dirimente la struttura e la funzione alla quale il sottotetto è destinato; il sottotetto, per essere considerato condominiale, deve essere anche solo potenzialmente destinato all'uso comune, ma non alla stregua di una potenziale destinazione all'uso comune a seguito di modifiche strutturali dello stato dei luoghi; nel caso in esame, dalla relazione del consulente tecnico d'ufficio, si ricava l'assenza di superficie calpestabile, assenza che determina la sua qualificazione alla stregua di intercapedine anziché sottotetto.

Il motivo è infondato.

La Corte d'appello ha correttamente richiamato l'orientamento di questa Corte secondo il quale la natura del sottotetto di un edificio è in primo luogo determinata dai titoli e in difetto di questi ultimi può presumersi comune se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato anche solo potenzialmente all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune; il sottotetto può considerarsi invece pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo



(cfr. in tal senso, *ex multis*, Cass. n. 9383/2020; cass. n. 10269/2023).

Nel caso in esame – ha osservato il giudice d’appello – nel silenzio dei titoli, nulla rinvenendosi al riguardo nel rogito di acquisto e nel regolamento di Condominio, la qualificazione del solaio va individuata sulla base delle caratteristiche strutturali e funzionali del vano. Al riguardo la Corte d’appello ha ritenuto che il fatto che il vano sia attualmente privo del piano di calpestio non sia dirimente, in quanto tecnicamente la mancanza può essere ovviata con il consolidamento della soletta, opera che non modifica le caratteristiche strutturali del bene. Ad avviso della Corte d’appello determinanti nel senso della natura condominiale sono l’altezza del vano (altezza che – precisa la Corte – non impedisce in linea di principio la funzione anche di intercapedine, ma è indice di un potenziale diverso utilizzo come emerge dalla circostanza che lo stesso ricorrente si è attivato per ottenere autorizzazione che ne consentisse la trasformazione per uso a fini abitativi), le modalità di accesso al vano attraverso un corridoio del quale non è contestata la natura condominiale e il fatto che il vano non sovrasti solo l’unità immobiliare del ricorrente, ma anche quella di proprietà di un altro condomino. La Corte d’appello. La Corte d’Appello ha fatto pertanto corretta applicazione dell’orientamento di questa Corte e ha accertato – con accertamento in fatto motivato che ad essa spettava compiere – la potenziale destinazione del solaio in oggetto all’uso comune quale vano autonomo e non mera intercapedine.

La natura calpestabile della soletta – su cui il motivo insiste (v. ricorso pag. 15) – è solo uno degli elementi da valorizzare per ritenere la natura comune (la stessa cass. 233/2016 a pag. 5 la menziona, ma, si badi, in aggiunta ad altri elementi) e quindi non esclude la presenza di altri elementi di fatto ritenuti prevalenti.



2. Il secondo motivo lamenta violazione o falsa ed errata applicazione di norme di diritto e, in particolare, degli artt. 115 e 116 c.p.c. con riferimento all'art. 360, n. 5, c.p.c. per avere la Corte d'appello di Milano omesso l'esame di plurimi elementi di fatto risultanti dalla consulenza tecnica d'ufficio espletata, decisivi per il giudizio: la Corte d'appello ha omesso di considerare una pluralità di circostanze di fatto ritenute decisive dal consulente tecnico d'ufficio.

Il motivo è inammissibile per plurime ragioni.

Ai sensi dell'art. 348-ter, penultimo e ultimo comma c.p.c. (nella versione applicabile *ratione temporis* alla fattispecie), il ricorso per cassazione avverso la sentenza d'appello che conferma la decisione di primo grado, basandosi sulle stesse ragioni inerenti la questione di fatto, non può essere proposto per il motivo di cui al n. 5 dell'art. 360, primo comma c.p.c. Questa Corte ha poi specificato che nell'ipotesi di "doppia conforme", il ricorrente in cassazione - per evitare l'inammissibilità del motivo di cui all'art. 360, n. 5, c.p.c. - deve indicare le ragioni di fatto poste a base, rispettivamente, della decisione di primo grado e della sentenza di rigetto dell'appello, dimostrando che esse sono tra loro diverse (v. Cass. n. 26774/2016 e Cass. n. 5947/2023), indicazione che manca nel motivo prospettato dal ricorrente.

Fuori luogo è anche il richiamo alla violazione degli artt. 115 e 116 cpc, vizi che le sezioni unite hanno ben individuato e che nel caso in esame non è dato ravvisare (cfr. tra le varie SSUU sentenza n. 20867/2020).

La censura infatti - sollecitando sostanzialmente un terzo grado di giudizio di merito - involge la valutazione delle risultanze peritali (v. in proposito cass. SSUU n. 34476/2019), contestando gli accertamenti fattuali compiuti nei precedenti gradi dal giudice di merito che non è tenuto ad adeguarsi alle considerazioni del CTU.



3. Il terzo motivo allega violazione o falsa ed errata applicazione di norme di diritto e, in particolare, dell'art. 132, comma 2, n. 4, c.p.c. con riferimento all'art. 360, n. 3, c.p.c., per avere la Corte d'appello di Milano argomentato il proprio convincimento sulla base di risultanze fattuali che avrebbero imposto, sul piano logico, opposta conclusione: la sentenza impugnata è ulteriormente viziata sotto il profilo della manifesta illogicità della motivazione; la Corte d'appello afferma che le caratteristiche strutturali e funzionali del vano sono tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, come si evince dalla circostanza che simili vani situati nel lato opposto del corridoio sono autonomamente utilizzati dai singoli proprietari; tale affermazione è viziata sul piano fattuale in quanto i solai cui fa riferimento la Corte sono strutturalmente diversi rispetto a quelli del lato interno, tra i quali vi è il vano/sottotetto in questione; tali vani sono dotati di piani di calpestio, hanno profondità maggiore e hanno accesso tramite porte aventi dimensioni standard.

Il motivo è infondato. Ad avviso del ricorrente la sentenza sarebbe affetta da manifesta illogicità in quanto avrebbe tratto un elemento di conferma della utilizzabilità come vano autonomo del solaio dalla circostanza che simili vani sono autonomamente utilizzati da altri condomini. Il vizio denunciato non sussiste, in quanto la Corte d'appello si è limitata a parlare di "consimili vani situati nel lato opposto del corridoio attraverso il quale si accede". A parte che si tratta di un semplice elemento di conferma del ragionamento sviluppato dal giudice d'appello, nella sentenza si fa riferimento a "consimili vani" e non a "vani identici", cosicché il fatto che tali vani abbiano piani di calpestio, profondità maggiore e accesso tramite porte standard non rende illogico l'argomento invocato dalla Corte.

4. Il quarto motivo denuncia violazione o falsa applicazione dell'art. 9 del regolamento condominiale con riferimento all'art. 360, n. 5, c.p.c. per avere la Corte d'appello di Milano fatto errata



applicazione di quanto ivi pattuito: è vero che l'elencazione dei beni comuni presente all'art. 9 del regolamento condominiale è meramente dimostrativa, ma è lo stesso regolamento a fornire il criterio suppletivo, ossia che occorre rifarsi alle disposizioni di legge e alle consuetudini, ossia al codice civile così come interpretato dalla giurisprudenza.

Il motivo - del quale lo stesso ricorrente riconosce di non essere persuaso (v. pag. 27 del ricorso) - è inammissibile per più ragioni. Anzitutto è inammissibile laddove richiama il criterio di cui al n. 5 dell'art. 360 c.p.c. per quanto detto *supra* in relazione al secondo motivo. In ogni caso, non è corretto parlare di violazione o falsa applicazione di una clausola del regolamento condominiale non trattandosi di una norma di diritto, ma appunto di una clausola di un regolamento, come tale soggetta alla interpretazione del giudice di merito, interpretazione che può essere denunciata a questa Corte di legittimità solo per violazione degli articoli del codice civile, gli artt. 1362 e seguenti, che disciplinano i canoni interpretativi che devono essere seguiti dal giudice, violazione dei canoni interpretativi che il ricorrente neppure deduce.

5. Il quinto motivo lamenta violazione o falsa ed errata applicazione di norme di diritto ed in particolare dell'art. 1117 c.c. con riferimento all'art. 360, n. 3, c.p.c. per avere la Corte d'appello di Milano fatto erronea applicazione della normativa edilizia ai fini della determinazione dell'appartenenza del sottotetto ubicato in un edificio condominiale: laddove la Corte d'appello enfatizza come le dimensioni del vano deporrebbero nel senso di un uso autonomo è evidente che è stata tratta in errore dalla confusione tra due aspetti nettamente distinti, ossia i criteri elaborati dalla giurisprudenza per determinare da un punto di vista civilistico la proprietà del sottotetto e dall'altra i criteri dettati dalla normativa urbanistica comunale, volti al recupero al fine abitativo dei sottotetti; una cosa è dire che un sottotetto ha caratteristiche strutturali e funzionali tali



per cui non può essere adibito ad altro uso, altro è affermare che, a seguito di fondamentali e onerosi lavori di trasformazione edilizia consentiti dalla citata legge regionale, possa astrattamente essere adibito a un uso che, prima di siffatti lavori, strutturalmente e potenzialmente non aveva.

Il motivo è inammissibile.

Innanzitutto, perché censura solo un isolato ed aggiuntivo passaggio motivazionale e quindi non è idoneo a scalfire l'impianto argomentativo che ha giustificato il rigetto dell'appello.

In secondo luogo, perché la Corte d'appello non confonde affatto il profilo civilistico e la normativa urbanistica comunale. La Corte d'appello puntualizza infatti - laddove ricorda che secondo il regolamento edilizio del Comune di Milano l'altezza del vano in questione ne permette l'uso autonomo - che ciò non significa demandare al regolamento la natura condominiale del bene, quanto trarne un elemento ai fini della definizione di una delle caratteristiche rilevanti per qualificare un solaio come mera intercapedine o vano suscettibile di uso autonomo.

II. Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115/ 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio in favore del controricorrente, che liquida in euro 5.200,00 di cui euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali (15%) e accessori di legge.



Sussistono, ex art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115/2002, i presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sezione seconda civile, in data 14 ottobre 2025.

Il Presidente  
Lorenzo Orilia

