ILCASO.it

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Milena Falaschi	Presidente
Tiziana Maccarrone	Consigliere Rel.
Patrizia Papa	Consigliere
Antonio Scarpa	Consigliere
Cristina Amato	Consigliere

Oggetto:
CONDOMINIO
Ud.05/06/2025 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 5335/2019 R.G. proposto da:

Pietro rappresentato e difeso dall'avvocato unitamente agli avvocati elettivamente domiciliato in Roma, presso lo studio della prima - domicilio digitale alle PEC:

-

-ricorrente-

contro

Giuseppe rappresentato e difeso dall'avvocato unitamente all'avvocato , elettivamente domiciliato in Roma, , presso lo studio del primo -domicilio digitale alle PEC:

-

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Venezia n. 1887/2018 depositata il 02/07/2018.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 05/06/2025 dal Consigliere Tiziana Maccarrone, sentite le conclusioni del Sostituto Procuratore Generale, dott. Stefano Pepe, e dell'avv.

-per delega scritta degli avv. -, nell'interesse del ricorrente, e dell'avv. , nell'interesse del controricorrente.

FATTI DI CAUSA

Pietro proprietario di un fabbricato in Mel identificato al mappale 740, aveva citato in giudizio avanti al Tribunale di Belluno Giuseppe proprietario del fabbricato contiguo, identificato al mappale 211 sub 1, chiedendo: che fosse accertata la proprietà comune (o, in subordine, la comproprietà per usucapione o, in ulteriore subordine, la servitù di passaggio sugli stessi beni) delle scale, esterna e interna, e del ballatoio, di accesso dal piano terra al primo piano e da questo al secondo piano, apparentemente inserite nel fabbricato individuato al mappale 211 sub 1 ma da ritenere destinate all'uso di entrambi i fabbricati sul presupposto che essi costituiscano un condominio; che fosse accertata la proprietà esclusiva, per titolo o per usucapione, o in subordine la comproprietà della porzione di portico al piano terra, antistante alla cantina di esclusiva proprietà dell'attore; che fosse disposta la rettifica al Catasto quanto alla individuazione, effettuata su iniziativa di Giuseppe nel 2012, degli enti in contestazione come pertinenziali alla proprietà esclusiva del convenuto; che fosse condannato quest'ultimo al risarcimento dei danni.

Giuseppe si era costituito contestando tutte le domande proposte, di cui aveva chiesto il rigetto.

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

All'esito dell'esperita istruttoria il Tribunale di Belluno aveva accolto la domanda principale, di declaratoria della proprietà comune delle scale e del ballatoio di accesso dal piano terra al primo piano e da questo al secondo piano, e la domanda risarcitoria proposte da Pietro

La Corte d'Appello di Venezia, adita da Giuseppe aveva invece riformato la sentenza di primo grado, escludendo la natura condominiale degli enti in contestazione, escludendo l'acquisto della loro comproprietà o, quanto alla porzione di portico, proprietà esclusiva per usucapione -ventennale o decennale- e accogliendo la domanda subordinata relativa all'accertamento della servitù di passaggio solo sulla scala interna di accesso dal primo al secondo piano e alla porzione di ballatoio necessaria per l'utilizzo della scala stessa e sulla porzione di portico antistante la cantina, respingendo anche la domanda risarcitoria.

La Corte di merito aveva così motivato la decisione:

-La situazione titolata della proprietà delle parti doveva essere ricostruita sulla base dell'atto di divisione del 1903, intervenuto tra i loro danti causa, da interpretare in base alle disposizioni del codice civile all'epoca vigente, che era quello del 1865, e delle disposizioni catastali dell'epoca;

-nel titolo richiamato le scale, esterna e interna, il ballatoio e il loggiato non erano indicati tra le parti comuni ma apparivano pertinenze del mappale 211 sub 1, con il quale erano accatastati;

-non poteva trovare applicazione l'art.1117 c.c. ma si doveva fare riferimento agli art.562-563 cod. civ. 1865: queste norme prevedevano le modalità di ripartizione delle spese dei beni di uso comune tra proprietari di piani o porzioni di piano diversi dello stesso stabile ove il titolo nulla disponesse; tenuto conto che i due immobili di proprietà esclusiva delle parti erano autonomi, con sviluppo verticale, e adiacenti e che il titolo del 1903 nulla disponeva per scale, ballatoio e loggiato, mentre individuava espressamente come comuni le corti, si doveva escludere nel caso

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

concreto l'esistenza di un condominio e la comunione degli enti di cui si discuteva;

-gli elementi di fatto su cui fondare l'acquisto per usucapione della comproprietà degli enti non erano univoci, anche tenendo conto dello stato dei luoghi e delle emergenze delle prove testimoniali; le stesse considerazioni valevano anche per il loggiato antistante la cantina di proprietà esclusiva;

-sussistevano invece elementi istruttori idonei a fondare l'intervenuto acquisto per usucapione della servitù di passaggio sulla scala interna dal primo piano al piano secondo e sulla porzione di ballatoio che consentiva l'utilizzo della scala dalla proprietà di Pietro e sulla porzione di loggiato antistante la cantina di proprietà esclusiva dello stesso; non vi erano invece sufficienti elementi istruttori di riscontro in relazione al passaggio sulla scala esterna di accesso dal piano terra al primo piano, perché le risultanze probatorie al riguardo erano equivoche e perché vi era una scala di collegamento, interna alla proprietà di Pietro che assicurava in via autonoma detto collegamento;

-respingeva la domanda risarcitoria, con le pronunce restitutorie conseguenti.

Pietro ha proposto ricorso per cassazione, affidato a otto motivi, ognuno articolato in "sottomotivi".

Giuseppe ha depositato controricorso, chiedendo la declaratoria di inammissibilità, o comunque il rigetto, dei motivi articolati dalla controparte.

Il Sostituto Procuratore Generale ha depositato conclusioni scritte, volte a supportare la richiesta di rigetto del ricorso.

Prima dello svolgimento della pubblica udienza il solo controricorrente ha depositato memoria illustrativa ex art.378 c.p.c.

Nel corso dell'udienza pubblica del 5.6.2025 il Sostituto Procuratore Generale e gli avv. -per delega scritta degli avv.

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

ILCASO.it

-, nell'interesse del ricorrente, e , nell'interesse del controricorrente, hanno richiamato le rispettive conclusioni e difese, esponendole oralmente.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Le modalità peculiari di redazione del ricorso per cassazione, con formulazione di una serie di motivi, articolati in numerosi sottomotivi, non violano in concreto le indicazioni emergenti dall'art.366 c.p.c. e non incidono di conseguenza sull'ammissibilità dell'impugnazione.

In particolare, i criteri redazionali e il contenuto dell'atto sono congruenti con i requisiti di <<forma-contenuto>> emergenti dal <<modello legale>> apprestato dall'art. 366 c.p.c. perchè, nel rispetto del rapporto di complementarità esistente tra il requisito della <<esposizione sommaria dei fatti della causa>>, di cui al n. 3, e quello della <<esposizione dei motivi per i quali si chiede la cassazione>>, di cui al n. 4 della norma richiamata, essi permettono comunque alla Corte di comprendere i motivi di ricorso formulati, pur nella loro complessa articolazioni, così consentendole di procedere al loro scrutinio munita delle conoscenze necessarie per valutare se essi siano deducibili e pertinenti - cfr., al riguardo, ord. Cass. SU n.37552/2021, che ben evidenzia come la declaratoria di inammissibilità dell'impugnazione può essere pronunciata soltanto quando si risolva in una esposizione oscura o lacunosa dei fatti di causa o pregiudichi l'intelligibilità delle censure mosse alla sentenza gravata, solo in tal caso risultando violati i requisiti di contenuto-forma stabiliti dai nn. 3 e 4 dell'art. 366 c.p.c.-.

Nemmeno comporta, di per sé, l'inammissibilità del ricorso il fatto che nei motivi proposti l'articolazione delle questioni sia effettuata con richiamo a diverse delle ipotesi disciplinate dall'art.360 co 1 c.p.c. e cioè sia alla violazione di legge, di cui al comma 1 n.3 dell'art.360 c.p.c., sia all'omessa considerazione di fatti decisivi discussi, di cui al comma 1 n.5

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

della stessa norma, sia a prospettate nullità della sentenza ricorsa, rilevanti nell'ambito del n.4 del comma 1 della norma richiamata.

Appaiono condivisibili sul punto le considerazioni svolte da questa Corte nell'ordinanza n.39169/2021 -che si richiama alla sentenza delle SU n.9100/2015, e alla cui motivazione si rimanda; cfr. anche, più di recente, Cass. n.11152/2025-, che ammette la possibilità, nell'ambito di un motivo proposto apparentemente come unico, di più profili di violazione del disposto dell'art.360 co 1 c.p.c., purchè la formulazione delle critiche permetta di cogliere con chiarezza le doglianze prospettate, di fatto scindibili, e ne consenta l'esame separato, esattamente negli stessi termini in cui lo si sarebbe potuto fare se esse fossero state articolate in motivi diversi, singolarmente numerati.

Ne consegue che la valutazione di ammissibilità dei motivi di ricorso <<misti>> dovrà essere svolta specificamente per ognuno di essi.

2. il primo motivo di ricorso proposto da Pietro è intitolato <<violazione di norme di legge (art. 360, co.1, n. 3 c.p.c.; art. 11 disp. sulla legge in generale, art. 1117 c.c.) vizio di omessa o insufficiente motivazione (art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c.) omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione fra le parti (art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c.) nullità della sentenza o del procedimento (art. 360 co. 1 n. 4 c.p.c., artt. 112 c.p.c.) nullità della sentenza (art. 360 co. 1 n. 4 C.P.C.; artt. 132 e 161 C.P.C.)>>.

Secondo il ricorrente la Corte di merito avrebbe dovuto applicare non le disposizioni del codice civile del 1865 ma quelle del codice civile vigente, in considerazione dell'epoca degli atti di acquisto delle parti -per Pietro la compravendita era intervenuta nel 1973-, in base al disposto dell'art.11 prel., e comunque in considerazione dell'epoca in cui le parti hanno fatto valere i loro diritti sui beni oggetto di controversia, con atto di citazione del 29.11.2012: se fosse stata individuata correttamente la disciplina normativa di riferimento, sarebbe stato necessariamente

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

applicato il disposto dell'art.1117 c.c. con la relativa presunzione di comunione. In ogni caso, rileva ancora il ricorrente, i beni di cui si discute non sarebbero stati parte del mappale 211 sub 1 e non ne sarebbero state pertinenze, come invece ritenuto dalla Corte d'Appello senza reale motivazione; non vi sarebbe infatti alcuna giustificazione esposta a sostegno della ritenuta pertinenzialità dei beni controversi al fabbricato di proprietà del controricorrente, in totale assenza di indicazioni per comprendere quali fossero <<gli strumenti catastali dell'epoca che identificavano con la porzione principale anche le sue pertinenze>>; l'apparenza della motivazione comporterebbe la nullità della sentenza rilevante nell'ambito dell'art.360 co 1 n.4 c.p.c. Sarebbe stato violato dalla Corte di merito anche il disposto dell'art.1117 c.c. perché, per stabilire se un bene sia o meno comune sarebbe necessario verificarne struttura e funzione: la Corte d'Appello avrebbe invece dato per scontato che le scale e il ballatoio siano pertinenze del mappale 211 sub 1 di proprietà della controparte. Sarebbe stato pure omesso un fatto decisivo, discusso, rappresentato dall'utilizzo di scala e ballatoio da parte del ricorrente e del suo dante causa per accedere al locale di sgombero al secondo piano del fabbricato di cui al mappale 740, per oltre cinquant'anni. La sentenza sarebbe infine viziata per l'omessa pronuncia sulla richiesta di dichiarare i beni in contestazione parti comuni agli edifici.

3. il secondo motivo di ricorso è proposto da Pietro come <<violazione e falsa applicazione di norme di legge (art. 360, co.1, n. 3 c.p.c., art. 562, 563, 673-684, 1131 codice civile del 1865, art. 3 delle preleggi del codice civile del 1865, art. 1362 c.c.) vizio di omessa o insufficiente motivazione (art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c.)>>.

Rileva il ricorrente che ove si ritenesse corretto il riferimento operato dalla Corte di merito alle disposizioni del Codice civile del 1865, sarebbe comunque da considerare errata l'applicazione fatta al caso concreto degli art.562-563 c.c. del 1865, anche in relazione alle disposizioni degli

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

art.673-684 stesso codice, nella loro complessiva logica sistematica, perché una corretta individuazione dei principi regolatori emergenti dalle norme richiamate avrebbe portato alla declaratoria di comunione dei beni oggetto di controversia. Oltre alla rilevata violazione di legge, la sentenza presenterebbe una carenza anche quanto alla motivazione, inquadrabile nell'ambito del disposto dell'art.360 co 1 n.5 c.p.c., per la mancata considerazione delle ricadute in fatto del contenuto delle norme richiamate, che avrebbe determinato appunto l'accertamento della natura comune dei beni controversi, per natura destinati a svolgere la funzione di accesso alle varie unità immobiliari di cui si compone e si componeva il fabbricato. Sarebbe censurabile, secondo il ricorrente, anche l'interpretazione degli atti negoziali effettuata dalla Corte di merito, che avrebbe erroneamente affermato che <<dove le parti volevano prevedere parti comuni lo hanno fatto, altro non può presumersi>>, stabilendo che <<nell'atto di divisione del 1903 non vi è alcun riferimento che faccia presumere la presenza di enti comuni tra questi due edifici>>, senza indagare quale fosse stata la reale intenzione delle parti, né valutare il loro comportamento complessivo successivo, pur risultante dalle prove testimoniali, di utilizzo ultracinquantennale dei beni per l'accesso al locale di sgombero posto al secondo piano della proprietà del ricorrente.

4. Questi primi due motivi di ricorso si trattano insieme, perché pongono questioni che richiedono tutte la previa individuazione di quali siano, e con quali conseguenze in concreto, le norme da prendere a riferimento per la valutazione di una eventuale presunzione di comproprietà degli immobili di cui si discute, e quale sia la rilevanza da attribuire ai documenti negoziali, in particolare all'atto di divisione dell'originaria unica proprietà nei due fabbricati ora delle parti, coinvolgente i loro danti causa e risalente al 1903.

Si devono escludere prima di tutto, per entrambi i motivi in esame, profili di inammissibilità derivanti dal loro carattere misto, perché al loro

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

interno appaiono chiaramente evidenziabili le censure proposte in relazione alle diverse ipotesi regolate dall'art.360 co 1 c.p.c. ed il fondamento assegnato ad ognuna -come riscontrano le sintesi del loro contenuto riportate sopra-.

I motivi di ricorso in esame sono altresì fondati per quanto di ragione.

Per il loro vaglio occorre accertare se e quando siano applicabili le disposizioni dettate in materia di condominio quanto a beni che risultino essere destinati strumentalmente all'uso comune di fabbricati autonomi, quindi, tenuto conto della risalenza dell'atto di divisione che ha separato i fabbricati ora di proprietà esclusiva di Pietro l'uno e di Giuseppe l'altro Pietro ad epoca precedente all'entrata in vigore dell'attuale codice civile, quando era ancora vigente il codice civile del 1865, quali siano le disposizioni normative alle quali fare riferimento per la soluzione della controversia e, in questo ambito, quale sia la valenza da attribuire al contenuto dell'atto di divisione del 1903.

In relazione al primo profilo da esaminare, si osserva che in base alle disposizioni del codice civile del 1942 -e delle successive modifiche intervenute in materia- la disciplina del condominio degli edifici è ravvisabile ogni qual volta sia accertato, in fatto, un rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni- quali quelle elencate in via esemplificativa dall'art. 1117 c.c.- ad unità o porzioni di proprietà individuale, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso. La nozione di condominio si configura, pertanto, non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di beni adiacenti orizzontalmente, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 c.c. -cfr., tra le altre, Cass. n.884/2018-

La giurisprudenza di questa Corte, inoltre, anche prima dell'introduzione dell'art. 1117 bis cod. civ. con la legge n.220/2012 (rispetto all'entrata in vigore della quale la presente controversia, radicata

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

in primo grado nell'ottobre 2012, è precedente) aveva affermato che il rapporto di condominialità dell'art. 1117 cod. civ. si poteva ritenere applicabile estensivamente nel caso di parti comuni non di uno stesso edificio (condominio verticale), ma di edifici limitrofi e autonomi, nell'ipotesi di beni stabilmente ed oggettivamente destinati al godimento degli stessi (cfr., tra le tante, Cass. 9.6.2010 n. 13883; Cass. 30.7.2004 n. 14559; Cass. ord. 16.2.2022 n. 5023; si richiama, in particolare, la sentenza n. 32237/2019 che rileva, in motivazione, come l'art. 1117 bis cod. civ. avendo recepito l'elaborazione giurisprudenziale precedente alla sua introduzione formatasi intorno al concetto di supercondominio, ne identifica una nozione utile anche in senso retrospettivo allorquando si riferisce, con ampia locuzione, a <<più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici aventi parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.>>; l'elemento identificativo del supercondominio risiede nella natura specificamente condominiale (<<... ai sensi dell'art. 1117>>) della relazione di accessorietà tra la parte comune servente e la pluralità di immobili serviti, a prescindere dalla circostanza che questi ultimi integrino un condominio unitario; il supercondominio, che sorge *ipso jure et facto* ove non sia disposto diversamente dal titolo negoziale, unifica cioè più edifici, costituiti o meno in distinti condomini, entro una più ampia organizzazione condominiale, legata dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni, in rapporto di accessorietà con i fabbricati, sicchè trova ad essi applicazione, proprio in ragione della condominialità del vincolo funzionale, la disciplina specifica del condominio, anzichè quella generale della comunione (in tal senso anche Cass. 14 novembre 2012, n. 19939).

Dalle considerazioni esposte consegue che il fatto che, ai sensi dell'art.1117 c.c., nel caso di specie i fabbricati di proprietà individuale di Pietro e di Giuseppe si sviluppino ognuno in verticale e non abbiano elementi di contatto salvo l'essere l'uno all'altro adiacente

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

(attraverso una parete che, in verticale, costituisce parte del perimetro dell'uno e dell'altro fabbricato: condominio orizzontale), non esclude la possibilità che essi presentino beni (nel caso di specie la ricorrente afferma essere tali una scala, che sarebbe posta materialmente tra i due fabbricati, e un ballatoio al primo piano) in relazione di accessorietà con l'utilizzo di entrambi ai sensi dell'art.1117 c.c., in base alla funzione svolta e a prescindere dal fatto che essi siano stati inseriti, per un frazionamento catastale -che non costituisce titolo di acquisto della proprietà e che, inoltre, si assume intervenuto nel 2012, ben dopo il 1903, su iniziativa autonoma di Giuseppe all'interno del mappale di proprietà del controricorrente.

È necessario quindi accertare quale sia la normativa da prendere a riferimento per l'esame del caso di specie, e cioè se sia corretto l'utilizzo del disposto dell'art.1117 c.c. oppure, come rilevato dalla Corte di merito, si debba fare ricorso -e con che esito- alla normativa vigente all'epoca della divisione che ha dato origine alla proprietà autonoma dei due fabbricati adiacenti attualmente di proprietà di Pietro e di Giuseppe e cioè al Codice civile del 1865.

Si deve richiamare in proposito l'insegnamento di questa Corte che, con la sentenza n.7369/1991, ha affermato che, in via generale, la disciplina della comunione e del condominio dettata dal Codice civile del 1865 è stata abrogata dall'entrate in vigore dell'attuale Codice civile, il quale regola compiutamente l'intera materia, e che non si può prospettare un <<contrasto con il divieto di irretroattività della legge posto dall'art. 11 disp. prel. cod. civ.>>, poiché le facoltà contenute nel diritto di proprietà ben possono essere limitate o soppresse dalla legge sopravvenuta (nel caso esaminato nella sentenza richiamata si discuteva del diritto di sopraelevazione) e poiché criterio di riferimento deve essere quello -già evidenziato da Cass. 12.11.1959 n. 3344 e dalle sentenze di legittimità che l'hanno preceduta, espressamente citate nella sentenza n.7369/91-,

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

secondo cui <<la condizione giuridica delle cose, il contenuto, l'estensione e l'esercizio dei diritti reali sono regolati dalla legge nuova>> vigente all'epoca in cui sorge controversia in relazione ad essi. L'orientamento interpretativo emergente dalla pronuncia richiamata era stato già articolato nella sentenza della Corte n.964/1983 (<<L'art. 554 del codice civile del 1865, circa i diritti del proprietario dell'ultimo piano di un edificio, come in genere la disciplina della comunione e del condominio dettata da tale codice, è stato abrogato dall'attuale codice civile, il quale regola compiutamente l'intera materia, e, pertanto, in difetto di espressa disposizione transitoria, non può trovare applicazione nella controversia attinente all'individuazione dei suddetti diritti, ancorché si tratti di fabbricato preesistente>>), ed è stato poi ribadito con una successiva pronuncia, la n.5948/98 (che, nella motivazione, richiama espressamente la sentenza n.7369/1991 per ribadire l'applicabilità delle "nuove" disposizioni), che ha ritenuto applicabile l'art. 1117 cod. civ. del 1942 ad una controversia riguardante un condominio sorto nella vigenza del codice civile del 1865, ribadendo che -anche nel caso, appunto, di condominio sorto prima del 1942, la norma richiamata <<attribuisce ai titolari di singoli piani o porzioni di piano dell' edificio la comproprietà di beni, impianti e servizi - indicati espressamente o per "*relationem*" - in estrinsecazione del principio "*accessorium sequitur*" principale, per propagazione ad essi dell' effetto traslativo delle proprietà solitarie, sul presupposto del collegamento - strumentale, materiale o funzionale, in quanto necessari per l' esistenza o per l' uso, ovvero perché destinati ad esso o al servizio - con queste, se manca o non dispone diversamente il relativo titolo traslativo>>; se però <<il proprietario dell' intero fabbricato, all' atto del frazionamento di questo mediante le predette proprietà, attribuisce agli acquirenti di esse la comproprietà soltanto su alcuni beni - nella specie portone, atrio e scale da terra al tetto - non si determina la contitolarità anche su altri beni - quali i muri maestri

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

aggettanti sul portone, sull' atrio e sulle scale - che quindi rimangono di sua esclusiva proprietà>>.

Le indicazioni emergenti dalle pronunce richiamate permettono di affermare che, a prescindere dalla data -che può essere antecedente all'entrata in vigore del codice civile del 1942- in cui è stata frazionata l'originaria unica proprietà su un immobile o su immobili, con creazione di unità immobiliari autonome, l'individuazione della proprietà, esclusiva o condominiale, sui beni con finalità strumentale rispetto alle proprietà individuali o condominiali deve avvenire prima di tutto attraverso il riscontro delle disposizioni negoziali sulla cui base l'originaria unica proprietà viene ad essere frazionata in più unità immobiliari; in assenza di indicazioni negoziali esplicite, occorre fare riferimento alla normativa che individua e regola le parti comuni dell'edificio, che è quella vigente all'epoca del sorgere della controversia riguardante i beni considerati strumentali e non quella esistente all'epoca del frazionamento dell'originaria proprietà unica e/o del formarsi del condominio.

Occorre a questo punto evidenziare che l'art.1117 c.c. considera oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio -o di più edifici, per l'estensione operata ora dall'art.1117 bis c.c. e, in precedenza, dall'interpretazione giurisprudenziale che il legislatore ha trasfuso nella norma-, una serie di beni indicati ai quali attribuisce carattere di accessorietà/strumentalità rispetto alle proprietà individuali: la norma non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, perché detta presunzione può 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 -senza eccezioni nemmeno ove il titolo sia costituito da un decreto di trasferimento del Giudice dell'Esecuzione: cfr. Cass. n.1615/2024-. La situazione di condominio, regolata dagli artt. 1117 e

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

seguenti del Codice civile, si attua, infatti, sin dal momento in cui si opera il frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del frazionamento e del trasferimento della prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto.

Dopo il frazionamento dell'iniziale unica proprietà, generante la situazione di condominio edilizio (con correlata operatività della presunzione ex art. 1117 c.c. di comunione "pro indiviso" di tutte quelle parti del complesso che, per ubicazione e struttura, fossero - in tale momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio), solo l'esistenza nel titolo originario di una chiara ed univoca volontà di riservare ad una unità immobiliare di proprietà esclusiva un determinato bene rientrante nel novero di quelli indicati dall'art.1117 c.c. può superare la presunzione di comunione emergente dalla stessa norma. Diversamente, la comproprietà delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art 1117 c.c. sorge, per effetto della trascrizione dei singoli atti di acquisto di proprietà esclusiva -i quali comprendono *pro quota*, senza che ci sia bisogno di specifica indicazione, le parti comuni-.

La Corte di merito dà atto che nel contratto di divisione del 1903 non vi sono indicazioni riguardanti la scala di cui si discute e il ballatoio e, valorizzando anche la specifica indicazione nell'atto della comunione su altri beni (alcune corti), ne trae la conseguenza della proprietà esclusiva sui beni indicati in capo a Giuseppe sul presupposto che essi sarebbero compresi nel fabbricato di cui al mappale 211 sub 1, senza alcun approfondimento sulle caratteristiche strumentali del bene rispetto alle proprietà originariamente facenti capo ad un unico soggetto e valorizzando altresì un frazionamento che si assume non concordato e che si afferma essere risalente peraltro solo al 2012: risulta in tal modo violato il disposto dell'art.1117 c.c. che, a differenza di quanto ritenuto dalla Corte d'Appello con l'applicazione delle norme del codice civile del 1865, è

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

la norma da prendere a riferimento per la valutazione di sussistenza dei presupposti per il ricorrere di una situazione di condominio o di supercondominio e che pone una presunzione fondata sulle caratteristiche funzionali dei beni elencati, richiedente l'esclusione esplicita, in forma scritta nei termini sopra evidenziati, della comproprietà e non viceversa.

Tutte le questioni ulteriori oggetto dei motivi di ricorso in esame, non specificamente trattate, rimangono assorbite nelle considerazioni sopra svolte.

5. Con il terzo motivo di ricorso Pietro lamenta la <<violazione e falsa applicazione di norme di legge (art. 360, co.1, n. 3 c.p.c., art. 116 c.p.c.) vizio di omessa o insufficiente motivazione (art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c.) omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione fra le parti (art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c.) nullità della sentenza (art. 360 co. 1 n. 4 c.p.c.; artt. 132 e 161 c.p.c.)>>

La Corte di merito avrebbe mal interpretato le risultanze della relazione tecnica, perché il Tecnico d'Ufficio non avrebbe mai affermato l'inesistenza del Condominio, identificando invece numerosi collegamenti tra i fabbricati, e non avrebbe mai affermato l'esistenza di una scala interna sul mappale 740, essendo stata detta scala individuata sul mappale 741, di proprietà del ricorrente ma estraneo al fabbricato di cui è causa. Ribadito altresì che per l'accesso al locale di sgombero al secondo piano del fabbricato di proprietà del ricorrente il transito sarebbe sempre stato effettuato attraverso la scala e il ballatoio, gli immobili di cui ai mappali 740 e 211 non sarebbero diversi e distinti e non si svilupperebbero verticalmente, trattandosi di parti di un unico immobile con punti di collegamento in maniera orizzontale.

Il motivo è assorbito dalle considerazioni sopra svolte per l'accoglimento dei primi due motivi di ricorso.

6. con il quarto motivo di ricorso Pietro lamenta la <<violazione e falsa applicazione di norme di legge (art. 360, co.1, n. 3

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

c.p.c., art. 116 c.p.c.) vizio di omessa o insufficiente motivazione (art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c.). omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione fra le parti (art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c.). nullità della sentenza (art. 360 co. 1 n. 4 c.p.c.; artt. 132 e 161 c.p.c.)>>.

il ricorrente contesta la valorizzazione delle prove testimoniali effettuata dalla Corte di merito per confermare l'esclusione della natura comune degli immobili di cui si discute e la negazione del fatto che nel 1903 le scale in contestazione e il ballatoio fossero gli unici accessi al locale di sgombero al secondo piano della proprietà individuato al mappale 740, senza considerare invece che l'esito delle prove orali avrebbe fornito più di un elemento circa l'esistenza di enti in regime di condominialità tra i fabbricato delle parti. Tutto ciò determinerebbe, secondo il ricorrente, la nullità della sentenza per motivazione apparente, rilevante ex art.360 co 1 n.4 c.p.c. o quantomeno la violazione del disposto dell'art.116 c.p.c., rilevante ex art.360 co 1 n.3 c.p.c., o l'omissione dell'esame di un fatto discusso decisivo, consistente nella circostanza dell'essere i beni in contestazione l'unico accesso al locale di sgombero al secondo piano, rilevante ex art.360 co 1 n.5 c.p.c.

Il motivo è assorbito dalle considerazioni sopra svolte per l'accoglimento dei primi due motivi di ricorso.

7. Il quinto motivo di doglianza lamenta la <<violazione e falsa applicazione di norme di legge (art. 360, co.1, n. 3 c.p.c., art. 116 c.p.c.) vizio di omessa o insufficiente motivazione (art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c.). omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione fra le parti (art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c.). nullità della sentenza (art. 360 co. 1 n. 4 c.p.c.; artt. 132 e 161 c.p.c.) violazione e falsa applicazione di norme di legge (art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c., art. 1158 c.c.)>>.

La Corte d'Appello avrebbe aderito acriticamente alle indicazioni del CTU sulle condizioni di ballatoio e scale in relazione alla loro possibilità

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

d'uso, ai fini dell'usucapione della comproprietà, senza considerare l'esito delle prove testimoniali in ordine all'esercizio del passaggio. La scarsa manutenzione rilevata dal CTU non avrebbe potuto essere un elemento da valorizzare per escludere l'uso regolare e per escludere l'*animus* per usucapire la comproprietà. Anche per i profili in esame il ricorrente evidenzia un vizio di motivazione, ribadito ancora una volta l'omesso esame del fatto decisivo, discusso, costituito dall'uso ultracinquantennale dei beni di cui si discute per l'accesso al locale di sgombero al secondo piano.

Anche questo motivo, che presuppone l'esito negativo dell'accertamento della comunione della scala ex art.1117 c.c., è assorbito dall'accoglimento dei primi due motivi di ricorso.

8. Con il sesto motivo di critica Pietro prospetta un <<vizio di omessa o insufficiente motivazione (art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c.). omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione fra le parti (art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c.). nullità della sentenza (art. 360 co. 1 n. 4 c.p.c.; artt. 132 e 161 c.p.c.) violazione e falsa applicazione di norme di legge (art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c., art. 1158 c.c.) nullità della sentenza o del procedimento (art. 360 co. 1 n. 4 c.p.c., artt. 112 e 116 c.p.c.)>>.

Il ricorrente contesta la decisione d'appello quanto al mancato riconoscimento dell'acquisto per usucapione della servitù di passaggio anche sulla scala esterna e su tutto il ballatoio: in proposito la Corte di merito non avrebbe considerato quanto emerso in ordine all'uso ultraventennale del passaggio attuato anche attraverso gli enti evidenziati. Pure per i profili in esame la sentenza impugnata sarebbe viziata quanto alla motivazione, non avendo la Corte di merito dato alcun conto delle emergenze delle prove testimoniali ed avendo altresì errato nella valutazione della sussistenza dell'*animus* in relazione al disposto dell'art.1158 c.c. Rileva ancora Pietro che egli aveva chiesto -in

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

via subordinata- il riconoscimento della servitù di passaggio a favore dell'immobile di cui al mappale 740, a carico della scala esterna, del ballatoio e della scala interna al fabbricato di cui al mappale 211 sub 1, mentre non ha mai chiesto il riconoscimento del diritto reale richiamato a favore del solo sottotetto presente nel mappale 740 e limitatamente alla scala interna e alla porzione di ballatoio per accedervi: ciò comporterebbe anche una difformità tra la domanda proposta e la pronuncia della Corte di merito.

Pure il motivo in esame è assorbito dall'accoglimento dei primi due, perché presuppone l'inesistenza di diritti di comproprietà del ricorrente sulla scala e sul ballatoio.

9. Con il settimo motivo di ricorso Pietro critica la sentenza della Corte d'Appello di Venezia per <<vizio di omessa o insufficiente motivazione (art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c.). omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione fra le parti (art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c.). nullità della sentenza (art. 360 co. 1 n. 4 c.p.c.; artt. 132 e 161 c.p.c.) violazione e falsa applicazione di norme di legge (art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c., art. 1158 c.c.) nullità della sentenza o del procedimento (art. 360 co. 1 n. 4 c.p.c., artt. 112 e 116 c.p.c.)>>.

Il ricorrente aveva chiesto che fosse accertata la sua proprietà esclusiva sulla porzione di portico antistante la cantina di sua proprietà, per titolo o per usucapione quindicennale o ventennale: in via subordinata aveva chiesto che fosse dichiarata la comunione del portico, <<per titolo o per usucapione quindicennale o ventennale>> e solo in estremo subordine aveva chiesto fosse accertata l'esistenza di un diritto di servitù di passaggio. La Corte d'Appello avrebbe totalmente obliterato la domanda di accertamento della proprietà fondata sul titolo e avrebbe esaminato solo la domanda di accertamento dell'intervenuto acquisto della proprietà per usucapione, respingendola. La Corte di merito avrebbe altresì del tutto omesso di valutare la domanda subordinata, pure formulata, volta

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

all'accertamento della comproprietà sull'area, per titolo o per intervenuto acquisto per usucapione. Sarebbe stata comunque omessa qualsiasi considerazione del fatto che il ricorrente, e prima di lui suo padre, non si sarebbero limitati, nel tempo, a transitare sulla porzione di portico in esame ma avrebbero sempre provveduto alla sua manutenzione e alla sistemazione in loco di beni e materiali di vario genere.

Il motivo è fondato.

In relazione alla porzione di portico indicata Pietro aveva chiesto che fosse accertata la proprietà esclusiva sulla stessa, per titolo o per usucapione, o, in via subordinata, l'accertamento della comunione, per titolo o per usucapione, sulla stessa area. A fronte dell'accertamento della proprietà esclusiva sulla porzione di portico in contestazione ad opera del primo Giudice, la Corte di merito si è limitata ad accogliere l'appello sul punto, affermando che la proprietà esclusiva dell'attore appellato sul bene <<va disattesa; invero le prove testimoniali, ad avviso della Corte, non sono univoche a sostegno della pretesa di proprietà maturata per usucapione>>.

In effetti, la Corte si limita ad un'affermazione apodittica sulla non univocità delle prove quanto all'acquisto di una proprietà esclusiva sulla porzione di portico antistante alla cantina, mentre riconosce la servitù di passaggio perché riconosciuta dallo stesso appellante controricorrente e comunque usucapita sulla base delle testimonianze, essendo del resto il passaggio attraverso il portico l'unico modo di accesso alla cantina.

Non risultano esaminate, nonostante la loro riproposizione dichiarata nella sentenza, le domande di accertamento della proprietà esclusiva dell'area per titolo o della comproprietà dell'area per titolo -che è la stessa divisione del 1903- o per usucapione, pure formulate dal ricorrente e, se se ne volesse ipotizzare un implicito rigetto, la motivazione sul punto si dovrebbe considerare totalmente e ingiustificatamente omessa, non essendo le domande fondate su un prospettato titolo suscettibili di

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

assorbimento nel rigetto della domanda di acquisto della proprietà per usucapione -lo potrebbe essere solo la domanda di acquisto per usucapione della comproprietà-.

10. Con l'ottavo motivo di ricorso Pietro si duole della <<violazione e falsa applicazione di norme di legge (art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c., art. 2043 c.c.) omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione fra le parti (art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c.)>>.

Secondo il ricorrente, la Corte di merito avrebbe erroneamente respinto la domanda risarcitoria proposta, non tenendo conto che per l'accatastamento operato unilateralmente da Giuseppe egli non aveva potuto provvedere nei termini di legge all'accatastamento urbano della sua cantina.

Anche questo motivo è assorbito, non apparendo in tesi irrilevante per la valutazione della domanda risarcitoria l'individuazione della situazione della proprietà o comproprietà sui beni oggetto della rettifica individuata come generatrice di danno.

11. In conclusione, debbono essere accolti, per quanto di ragione, il primo, il secondo e il settimo motivo di ricorso, con assorbimento dei rimanenti. La sentenza della Corte d'Appello di Venezia deve essere conseguentemente cassata, con rinvio alla stessa Corte che si dovrà attenere ai seguenti principi di diritto: -il rapporto di condominialità dell'art. 1117 cod. civ. si può ritenere applicabile estensivamente nel caso di parti comuni non di uno stesso edificio (condominio verticale) ma di edifici limitrofi (condominio orizzontale) e/o autonomi, nell'ipotesi di beni stabilmente ed oggettivamente destinati funzionalmente al godimento delle diverse proprietà autonome; -a prescindere dalla data, che può essere antecedente all'entrata in vigore del codice civile del 1942, in cui è stata frazionata l'originaria unica proprietà su un immobile o su immobili, con creazione di unità immobiliari autonome, l'individuazione della

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

proprietà, esclusiva o condominiale, sui beni con finalità strumentale rispetto alle proprietà individuali o condominiali così determinate deve avvenire, in assenza di indicazioni negoziali esplicite, attraverso il riferimento alla normativa che individua e regola le parti comuni dell'edificio, che è quella vigente all'epoca del sorgere della controversia riguardante i beni considerati strumentali e non quella esistente all'epoca del frazionamento dell'originaria proprietà unica e/o del formarsi del condominio (il momento della frammentazione dell'originaria proprietà è invece il tempo al quale fare riferimento per l'individuazione degli eventuali beni aventi carattere di oggettiva accessorietà rispetto alle proprietà originate dalla frammentazione); -l'art.1117 c.c., che considera oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio (o di più edifici, per l'estensione operata ora dall'art.1117 bis c.c. e, in precedenza, dall'interpretazione giurisprudenziale che il legislatore ha trasfuso nella norma), una serie di beni indicati ai quali attribuisce carattere di accessorietà/strumentalità rispetto alle proprietà individuali, non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, ma pone una presunzione che può 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.

Il Giudice del rinvio deciderà anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

PQM

La Corte Suprema di Cassazione accoglie per quanto di ragione il primo, il secondo e il settimo motivo di ricorso, assorbiti i rimanenti, cassa e rinvia alla Corte d'Appello di Venezia che, in diversa composizione, provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 5335/2019
Numero sezionale 1674/2025
Numero di raccolta generale 15811/2026
Data pubblicazione 22/05/2026

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, il 5 giugno 2025.

Il Consigliere	Il Presidente
Tiziana Maccarrone	Milena Falaschi

Firmato Da: TIZIANA MACCARRONE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3e80d6c6a8f334629bf7f66dbd9adf96 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c