ILCASO.it

Numero registro generale 2433/2023
Numero sezionale 1413/2026
Numero di raccolta generale 16556/2026
Data pubblicazione 27/05/2026

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

MAURO MOCCI	- Presidente -	PROPRIETA'
VINCENZO PICARO	- Consigliere -	
STEFANO OLIVA	- Consigliere Rel. -	Ud. 26/05/2026 – CC
CESARE TRAPUZZANO	- Consigliere -	R.G.N. 2433/2023
FRANCESCO CORTESI	- Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 2433-2023 proposto da:

D GIUSEPPA, per sè e come erede di STI GIOVANNI, nonché STI CATERINA e STI AGOSTINO, eredi di STI GIOVANNI, elettivamente domiciliati in ROMA, , nello studio dell'avv. , che li rappresenta e difende unitamente all'avv.

- ricorrenti -

contro

STE DOMENICA, rappresentata e difesa dall'avv.

– controricorrente e ricorrente incidentale –

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123

ILCASO.it

Numero registro generale 2433/2023
Numero sezionale 1413/2026
Numero di raccolta generale 16556/2026
Data pubblicazione 27/05/2026

avverso la sentenza n. 683/2022 della CORTE DI APPELLO di GENOVA, depositata in data 14/06/2022;

udita la relazione della causa svolta in camera di consiglio dal Consigliere Oliva

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione del 29.3.2011 Domenica Ste evocava in giudizio Giuseppa D e Giovanni Sti innanzi il Tribunale di Imperia, esponendo di aver acquistato la proprietà di un immobile giusta decreto di aggiudicazione del Tribunale di Imperia del 15.5.2009 e di aver proposto ricorso ex art. 700 c.p.c. per poter avere accesso alle cantine e ai box afferenti all'immobile di sua proprietà, a fronte dell'ostruzione della rampa carrabile ad opera dei convenuti, ottenendo la tutela interdittale; chiedeva quindi accertarsi il suo diritto di comproprietà su rampa di accesso al seminterrato, box e cantine, nonché sull'accesso carrabile a servizio del fabbricato mediante la quale si accede all'area antistante l'entrata dello stesso.

Nella resistenza dei convenuti il Tribunale, con sentenza n. 623/2019, accoglieva in parte la domanda, dichiarando l'attrice comproprietaria dell'area carrabile antistante l'edificio.

Con la sentenza impugnata, n. 683/2022, la Corte di Appello di Genova rigettava tanto il gravame principale interposto dagli originari convenuti, quanto quello incidentale formulato dall'attrice, confermando la decisione di prime cure.

La Corte distrettuale confermava in particolare sia la statuizione di prime cure, quanto al riconoscimento della comproprietà sull'area esterna del fabbricato, trattandosi di spazio pertinenziale all'edificio, sia quella concernente il rigetto della domanda di riconoscimento della comproprietà delle cantine e dei box, in presenza di un titolo idoneo a vincere la presunzione di condominialità di detti cespiti.

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123

Numero registro generale 2433/2023
Numero sezionale 1413/2026
Numero di raccolta generale 16556/2026
Data pubblicazione 27/05/2026

Propongono ricorso per la cassazione della predetta decisione Giuseppa D , in proprio e quale erede di Giovanni Sti , unitamente agli altri eredi dello stesso, Caterina Sti e Agostino Sti , affidandosi a due motivi.

Resiste con controricorso Domenica Ste , spiegando a sua volta ricorso incidentale affidato ad un unico motivo.

In prossimità dell'adunanza camerale, ambo le parti hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, i ricorrenti principali lamentano la violazione o falsa applicazione degli artt. 112 c.p.c., 832, 1027 e 1117 c.c. in relazione all'art. 360, primo comma, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ravvisato la sussistenza della comproprietà della rampa carrabile di accesso all'area esterna del fabbricato, a fronte di una domanda di parte attrice volta soltanto ad ottenere il riconoscimento di una servitù di passaggio sulla stessa.

La censura è infondata.

La Corte di Appello ha evidenziato che Domenica Ste aveva chiesto, in prime cure, accertarsi che l'accesso al fabbricato deve avvenire mediante la rampa carrabile che conduce all'entrata dello stesso, ed ha interpretato tale domanda, ritenendo che in essa fosse compresa l'invocazione dell'accertamento della comproprietà dell'area controversa (cfr. pag. 5 della sentenza impugnata). Trattasi di interpretazione del contenuto della domanda, non implausibile, in relazione al quale va data continuità al principio secondo cui quel che rileva, ai fini della ricostruzione del contenuto della domanda giudiziale, è l'identificazione del cd. *"bene della vita"* in relazione al quale viene invocata tutela. Sotto questo profilo, va infatti considerato che la modificazione di uno od entrambi degli elementi costitutivi,

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123

ILCASO.it

rappresentati dal *petitum* e dalla *causa petendi*, non comporta la proposizione di una domanda diversa, e dunque la violazione dell'art. 112 c.p.c., "*… sempre che la domanda così modificata risulti comunque connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio e senza che, perciò solo, si determini la compromissione delle potenzialità difensive della controparte, ovvero l'allungamento dei tempi processuali*" (Cass. Sez. U, Sentenza n. 12310 del 15/06/2015, Rv. 635536). Poiché nella specie, come accertato dalla Corte distrettuale, le parti sin dal principio si sono confrontate sul medesimo *thema decidendum*, alla base del quale vi era la contestazione circa il diritto della originaria attrice di utilizzare l'accesso carrabile all'edificio in cui si trova l'immobile a lei aggiudicato, non si configurano né lesione del diritto di difesa, né dilatazione dei tempi del giudizio.

A quanto precede va aggiunta la decisiva considerazione che "*La rilevazione e l'interpretazione del contenuto della domanda è attività riservata al giudice di merito, sicché non è deducibile la violazione dell'art. 112 c.p.c., quale errore procedurale rilevante ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c., quando il predetto giudice abbia svolto una motivazione sul punto, dimostrando come la questione sia stata ricompresa tra quelle oggetto di decisione, attenendo, in tal caso, il dedotto errore al momento logico relativo all'accertamento in concreto della volontà della parte*" (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 27181 del 22/09/2023, Rv. 668673; negli stessi termini anche Cass. Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 31546 del 03/12/2019, Rv. 656493, secondo la quale "*… l'erronea interpretazione della domande e delle eccezioni non è censurabile ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., perché non pone in discussione il significato della norma ma la sua concreta applicazione operata dal giudice di merito, il cui apprezzamento, al pari di ogni altro giudizio di fatto, può essere esaminato in sede di*

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123

ILCASO.it

legittimità soltanto sotto il profilo del vizio di motivazione, ovviamente entro i limiti in cui tale sindacato è ancora consentito dal vigente art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c."). Nel caso di specie, la Corte di Appello ha interpretato la domanda proposta in primo grado motivando adeguatamente sul punto, onde non si configura neppure il vizio da ultimo richiamato.

Con il secondo motivo, invece, i ricorrenti principali denunziano la violazione o falsa applicazione degli artt. 102 c.p.c. e 1117 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe trascurato di considerare il fatto che al giudizio non hanno partecipato tutti i comproprietari della rampa carrabile esterna della quale si è accertata la comproprietà.

La censura è infondata.

La Corte di Appello ha accertato che l'area di cui si controverte, in quanto destinata all'accesso al fabbricato e dunque ad esso legata da un vincolo pertinenziale, è di proprietà comune a tutti i partecipanti al condominio (cfr. pagg. 5 e ss. della sentenza impugnata). Non vi è stata quindi alcuna pronuncia, da parte del giudice di merito, atta a costituire, in capo alla originaria attrice, un diritto in contrasto con quelli spettanti, sull'area comune di cui si discute, a tutti gli altri partecipanti al condominio. Sul punto, va data continuità al principio secondo cui *"Qualora un condomino agisca per l'accertamento della natura condominiale di un bene, non occorre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini, se il convenuto ne eccepisce la proprietà esclusiva, senza formulare un'apposita domanda riconvenzionale e, quindi, senza mettere in discussione –con finalità di ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato– la comproprietà degli altri soggetti partecipanti al condominio"* (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 27957 del 04/10/2023, Rv.

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123

ILCASO.it

669006; conf. Cass. Sez. U, Sentenza n. 25454 del 13/11/2013, Rv. 628056).

Passando all'esame dell'unico motivo del ricorso incidentale, con esso viene contestata la violazione o falsa applicazione dell'art. 1107 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe errato nel non ravvisare la proprietà comune anche del locale seminterrato adibito a box e cantina e della relativa rampa di accesso.

La censura è fondata.

La Corte di Appello ha rigettato la domanda sul presupposto che il locale seminterrato, riscontrato come non suddiviso dal C.T.U. incaricato in prime cure, non fosse compreso nel titolo autorizzativo dell'edificio e dunque dovesse presumersi di natura abusiva. Su tale premessa, ha escluso la configurazione del vincolo pertinenziale tra lo stesso e l'edificio.

Al contrario, la Corte distrettuale avrebbe dovuto accertare se, nel primo titolo costitutivo del condominio, vi fosse, o meno, una riserva sulla proprietà del vano seminterrato di cui si discute, poiché solo in tal caso avrebbe potuto escluderne la natura di bene comune a tutti i partecipanti al condominio, essendo del tutto ininfluente, a tal fine, la circostanza che il cespite sia, o meno, abusivo. Va considerato, sul punto, che i rapporti tra proprietà individuale e proprietà condominiale sono regolati dal principio secondo cui *"In tema di condominio negli edifici, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 c.c. non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo e cioè sia collegato, strumentalmente,*

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123

Numero registro generale 2433/2023
Numero sezionale 1413/2026
Numero di raccolta generale 16556/2026
Data pubblicazione 27/05/2026

materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che ne affermi la proprietà esclusiva darne la prova" (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20593 del 07/08/2018, Rv. 650001; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11195 del 07/05/2010, Rv. 613094).

Nell'ambito del predetto rapporto, alcun rilievo assume la circostanza che un determinato spazio, comunque condominiale in funzione della sua natura e destinazione di fatto, non sia stato indicato nel regolamento dell'ente di gestione. Infatti *"La presunzione legale di condominialità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 c.c., la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune sia dalla concreta destinazione di esso al servizio comune, con la conseguenza che, per vincere tale presunzione, il soggetto che ne rivendichi la proprietà esclusiva ha l'onere di fornire la prova di tale diritto; a tal fine, è necessario un titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene, mentre non sono determinanti le risultanze del regolamento di condominio, ne' l'inclusione del bene nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva di un singolo condomino"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5633 del 18/04/2002, Rv. 553833; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8152 del 15/06/2001, Rv. 547520, che esclude la natura decisiva dei dati catastali, dotati di mera valenza indiziaria).

Ne deriva il rigetto del ricorso principale, l'accoglimento del ricorso incidentale, la cassazione della sentenza in relazione alla censura accolta ed il rinvio della causa alla Corte di Appello di Genova, in diversa composizione, perché sia accertata la proprietà, comune o individuale, del locale seminterrato oggetto della domanda della ricorrente

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123

ILCASO.it

incidentale, facendo esclusivo riferimento al contenuto del primo atto costitutivo del condominio.

Stante 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 principali, di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso principale, accoglie il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata, in relazione alla censura accolta, e rinvia la causa alla Corte di Appello di Genova, in differente composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13, comma *1-quater,* del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti principali, 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 Seconda Sezione Civile, addì 26 maggio 2026.

IL PRESIDENTE
Mauro Mocci

Firmato Da: MAURO MOCCI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 991df6f5f05d123