



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Antonio Scarpa

Presidente

Mauro Criscuolo

Consigliere

Chiara Besso Marcheis

Consigliere

Valeria Pirari

Consigliere Rel.

Cesare Trapuzzano

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.15/04/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 8498-2021 proposto da:

G ANNUNZIATA e S MICHELE, rappresentati e difesi
dall'avvocato ed elettivamente domiciliati in Roma,
, presso lo studio dell'avvocato ,

- *ricorrenti* -

contro

D CARMELA, rappresentata e difesa dall'avvocato
e con il medesimo elettivamente domiciliata in Roma,
, presso lo studio dell'avvocato ;

- *controricorrente* -

A VITTORIO, nella qualità di erede di Carmela D ,
rappresentato e difeso dall'avv. , in sostituzione dell'avv.

- *intervenuto* -

avverso la sentenza n. 228/2021 della Corte d'Appello di Napoli,
depositata il 22/01/2021;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/4/2026 dal Consigliere Relatore Dott.ssa Valeria Pirari.

Rilevato che:

Con atto di citazione del 10/4/2003, Michele S e Annunziata G convennero in giudizio, davanti al Tribunale di Torre Annunziata, Carmela D , rappresentando di aver subito danni ocasionati dalle numerose infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo a livello annesso all'appartamento di proprietà di quest'ultima e chiedendo l'accertamento della responsabilità esclusiva della stessa, la sua condanna al risarcimento dei danni materiali e da mancato uso dell'immobile e a provvedere alla riparazione e impermeabilizzazione della parte di terrazzo o di immobile di sua esclusiva proprietà.

Costituitasi in giudizio, Carmela D eccepì l'inammissibilità della domanda, atteso che aveva già proposto analoga domanda, in via riconvenzionale, in altro giudizio nei confronti dei coniugi S -G e che, pertanto, l'accertata assenza di qualsivoglia sua responsabilità per danno da infiltrazioni era coperta da giudicato.

Nel corso del giudizio, gli attori instaurarono un procedimento per danno temuto ex art. 1172 c.c., in esito al quale fu accertato che le infiltrazioni provenivano da piccoli ripostigli posti sul terrazzo, sicché il giudice ne ordinò l'eliminazione a spese di Carmela D . In sede di reclamo, il Tribunale stabilì che il riparto delle spese dovesse essere disciplinato dall'art. 1126 c.c. nella misura di 1/3 a carico del proprietario del lastrico e di 2/3 a carico dei proprietari dei piani sottostanti.

Con sentenza n. 1922/2017, pubblicata il 30/6/2017, il Tribunale di Torre Annunziata accertò e dichiarò la responsabilità di Carmela D per i danni subiti, pari a euro 2.400,00, da attribuire alla stessa nella misura



di 1/3; condannò la convenuta al pagamento della somma di 1/3 di euro 2.400,00 e delle spese di lite e di c.t.u.

Il giudizio di gravame, instaurato dai coniugi S e G, si concluse, nella resistenza di Carmela D, che propose appello incidentale, con la sentenza n. 228/2021, pubblicata il 22/1/2021, con la quale la Corte d'Appello di Napoli rigettò l'appello principale e accolse quello incidentale, dichiarando compensate tra le parti le spese di lite del doppio grado e quelle del procedimento cautelare e ponendo *pro quota* a carico di entrambe le parti le spese di c.t.u.

Per quanto qui rileva, i giudici di merito accertarono che le infiltrazioni erano dovute a una non idonea impermeabilizzazione e a un inadeguato sistema di deflusso delle acque e che tale condizione, in assenza di prove, non era causata da fatto diretto della proprietaria esclusiva del lastrico, con la conseguenza che la ripartizione dei costi di riparazione andava effettuata sulla base dei criteri di cui all'art. 1126 c.c.; escludono la ravvisabilità dei presupposti per l'accoglimento della domanda risarcitoria riferita al mancato utilizzo, a fini abitativi, del vano sottostante, non avendo questo le caratteristiche per poter essere considerato tale e non essendo stato provato il suo mancato utilizzo; e accolsero il ricorso incidentale sulle spese, liquidate senza tener conto dell'esito della lite, provvedendo alla loro compensazione in ragione della soccombenza reciproca sulle svariate questioni trattate.

2. Avverso questa sentenza, Michele S e Annunziata G propongono ricorso per cassazione sulla base di due motivi, illustrati anche con memoria; resiste con controricorso Carmela D, mentre, in data 12/3/2026, ha depositato comparsa Vittorio A, quale erede della predetta, nel frattempo deceduta.



Considerato che:

1. Con il primo motivo di ricorso, si lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1126 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3, c.p.c., per avere i giudici di merito ripartito le spese di ripristino secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., e per avere respinto la domanda ex art. 96 c.p.c. in quanto avevano ritenuto lo stanzino di proprietà degli attori di ridotte dimensioni e dunque non utilizzabile ai fini abitativi.

Ad avviso dei ricorrenti, i giudici non avevano considerato che il condominio in questione era minimo, in quanto composto da due sole unità abitative, e che il lastrico solare sovrastava la propria unità immobiliare soltanto in parte, mentre non avevano valutato che sarebbe stata da applicare, in via analogica, la norma di cui all'art. 1125 c.c., in modo tale da dare pari incidenza alle funzioni di separazione in senso orizzontale, di sostegno e di copertura.

Il primo motivo è fondato nei termini che seguono.

Occorre innanzitutto respingere le eccezioni di inammissibilità del motivo per novità della questione afferente al c.d. condominio minimo e per difetto di autosufficienza.

Quanto al primo rilievo, è vero che la questione che implichi un accertamento di fatto e che non sia menzionata nel provvedimento impugnato impone alla parte ricorrente, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo avesse fatto, onde consentire a questa Corte di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la censura stessa (Cass., Sez. 6-5, 13/12/2019, n. 32804; Cass., Sez. 6-1, 13/6/2018, n. 15430), non essendo consentita la prospettazione di nuove questioni di diritto o contestazioni che modifichino il *thema decidendum* e implichino indagini e accertamenti di fatto non



effettuati dal giudice di merito, anche ove si tratti di questioni rilevabili d'ufficio (Cass., Sez. 2, 15/3/2022, n. 12877; Cass., Sez. 2, 06/06/2018, n. 14477). È altresì vero, però, che tale principio non trova spazio nella specie, giacché la questione prospettata attiene all'individuazione del criterio di riparto da seguire per il pagamento delle spese di ripristino del lastrico solare in presenza di un condominio composto da sole due unità immobiliari, pacifico tra le parti, e, dunque, all'esatta sussunzione della fattispecie concreta in quella astratta, senza involgere accertamenti di fatto.

Non può neppure dirsi che la censura non rispetti il requisito di specificità dei motivi, che, secondo il più recente orientamento nomofilattico, deve essere interpretato in maniera elastica (Cass. 11325/2023), in conformità all'evoluzione della giurisprudenza di questa Corte – oggi recepita dal nuovo testo dell'art. 366, primo comma, n. 6 c.p.c., come novellato dal d.lgs. n. 149 del 2022 – e alla luce dei principi stabiliti nella sentenza CEDU del 28 ottobre 2021 (*Succi e altri c. Italia*), che lo ha ritenuto compatibile con il principio di cui all'art. 6, par. 1, della CEDU, a condizione che, in ossequio al criterio di proporzionalità, non trasmodi in un eccessivo formalismo, così da incidere sulla sostanza stessa del diritto in contesa (Cass. 12481/2022). Nel caso in esame la censura supera la soglia della specificità nel senso che si è detto, avendo i ricorrenti individuato il punto della decisione reputato ingiusto di cui hanno precisato il presupposto fattuale e la sussunzione giuridica.

Venendo al merito, si osserva, innanzitutto, che il condominio minimo è quello composto da due soli partecipanti e che la disciplina applicabile al medesimo, come anche di recente confermato Cass., Sez. 2, 16/4/2018, n. 9280, è quella del condominio di edifici, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, quanto, a fortiori, con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti (anche Cass. Sez. U, 31/1/2006, n. 2046;



Cass. 26/5/1993, n. 5914; Cass. 12/10/2011, n. 21015), con la conseguenza che la quota di partecipazione alla spesa gravante sui proprietari delle porzioni esclusive site all'interno di un edificio condominiale deve essere determinata in base all'art. 1123 c.c., tenendo anzitutto conto del valore della proprietà esclusiva, valore che preesiste anche alla formazione della tabella millesimale, la quale ha una funzione non costitutiva ma meramente ricognitiva e valutativa (tra le tante, Cass. 31/3/2017, n. 8520; Cass. 9/8/2011, n. 17115).

In caso di lastrico solare o terrazza a livello, opera, peraltro, la deroga di cui all'art. 1126 c.c., in virtù del quale *«quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno»*.

Questa norma, obbligando a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare o terrazzo di uso esclusivo, nella misura di due terzi, «tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve», si riferisce, come chiarito da Cass., Sez. 2, 5/11/2021, n. 32103, «a coloro ai quali appartengono unità immobiliari di proprietà individuale comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire, alle quali, pertanto, esso funge da copertura, con esclusione dei condomini ai cui appartamenti il lastrico stesso non sia sovrapposto (cfr. Cass. Sez. 2, 28/08/2020, n. 18045; Cass. Sez. 6-2, 07/10/2019, n. 24927; Cass. Sez. 6 - 2, 10/05/2017, n. 11484; Cass. Sez. 2, 04/06/2001, n. 7472; Cass. Sez. 2, 15/04/1994, n. 3542; Cass. Sez. 2, 16/07/1976, n. 2821 del Cass. Sez. 2, 29/01/1974, n. 244). L'obbligo di partecipare alla ripartizione dei cennati due terzi della spesa non deriva, quindi, dalla sola, generica, qualità di partecipante del condominio, ma dall'essere



proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante alla terrazza o al lastrico oggetto della riparazione (Cass. Sez. 2, 19/10/1992, n. 11449; Cass. Sez. 2, 03/05/1993, n. 5125; Cass. Sez. 2, 15/04/1994, n. 3542)».

Come chiarito dalle Sezioni unite di questa Corte, con la sentenza del 10/5/2016, n. 9449, il criterio dettato dalla disposizione in esame, che costituisce un parametro legale rappresentativo di una situazione di fatto correlata all'uso e alla custodia del bene, opera anche in caso di danni da infiltrazione all'appartamento sottostante proveniente dal lastrico solare non comune a tutti i condomini, costituendo questo, per una parte, bene di uso o proprietà esclusiva e, per altra parte, bene destinato a svolgere una funzione anche nell'interesse dell'intero edificio, di cui costituisce copertura, o della parte di questo a essa sottostante, con la conseguenza che responsabili dei danni sono, al contempo, sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, sempreché manchi la prova della riconducibilità del danno a fatto esclusivo del titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare o di una parte di questo.

In virtù di tale principio e sempre salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno (Cass., Sez. 2, 7/2/2017, n. 3239), il proprietario o utente del lastrico solare partecipa alla spesa di rifacimento dello stesso, oltreché per un terzo quale utente esclusivo, come si è visto, anche, ove proprietario di appartamento su due livelli, per due terzi in proporzione del valore millesimale dell'unità sita nella colonna sottostante al lastrico (Cass., Sez. 2, 23/01/2014, n. 1451), così come è tenuto a contribuire in ragione di due terzi ex art. 1126 c.c. anche



il condòmino che subisca danni alla propria unità immobiliare, tenuto conto, per l'appunto, della preminente funzione di copertura svolta dal suddetto lastrico o terrazza a vantaggio del proprio immobile (Cass., Sez. 3, 28/10/2025, n. 28528; Cass., Sez. 6 - 2, 24/06/2021, n. 18187).

Il criterio derogatorio descritto dall'art. 1126 c.c. non opera però nei casi in cui il lastrico solare di proprietà o di uso esclusivo costituisca copertura di una sola unità immobiliare sottostante, come nella specie.

L'applicazione dell'art. 1126 c.c. anche a tale fattispecie vanificherebbe, infatti, la *ratio* della disposizione, la quale, come chiarito da Cass., Sez. 6-2, 14/9/2017, n. 21337, «intende dare maggiore rilievo all'*utilitas* ricavabile dal bene ulteriore a quella insita nella generale funzione di copertura, sicché essa mira non soltanto a compensare il più rapido deterioramento del lastrico dovuto al diuturno calpestio sullo stesso, quanto soprattutto a non far gravare iniquamente sui soli condomini, ai quali il lastrico serve da copertura, una spesa che avvantaggia in maniera particolare chi da esso è in grado di trarre altri e diversi vantaggi», giacché, applicando il criterio previsto dalla medesima norma anche ai casi in cui il lastrico solare copra una sola unità immobiliare, il proprietario della stessa andrebbe a pagare i due terzi della spesa di rifacimento di un bene di cui il proprietario del lastrico in proprietà o uso esclusivo si avvantaggiano in maggior misura.

Tale considerazione conduce allora a ritenere applicabile anche alla fattispecie in esame il principio affermato dalla citata Cass., Sez. 6-2, 14/9/2017, n. 21337, per il diverso caso in cui il cortile o viale di accesso all'edificio condominiale funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condòmino, allorché si è detto che, ai fini della ripartizione delle relative spese, non si può ricorrere al criterio previsto dall'art. 1126 c.c. (sul presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, a una terrazza a livello), ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione



analogica dell'art. 1125 c.c., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi, con l'uso esclusivo della stessa, determina la necessità dell'inerente manutenzione, sia in quanto tale disposizione costituisce una declinazione particolare del disposto di cui all'art. 1123, secondo comma, c.c., sia in quanto in tal modo si viene a dare pari incidenza alle funzioni di separazione in senso orizzontale di sostegno e di copertura svolte dalla res.

A questo principio non si è attenuta la Corte di merito, la quale, dopo avere escluso, in fatto, la sussistenza di una responsabilità esclusiva della proprietaria del lastrico solare, derivando il danno dalla mancata solerzia di entrambi i condomini nell'apprestare tempestivamente ricostruzioni e riparazioni, ha ritenuto che le spese andassero ripartite sulla base dell'art. 1126 c.c. e non, come detto, dell'art. 1125 c.c. Occorre, invece, applicare il seguente principio di diritto:

"In tema di condominio negli edifici, nel caso di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare (o dalla terrazza a livello) di proprietà o di uso esclusivo di uno dei condomini che copra una sola unità immobiliare, il riparto delle spese di riparazione deve essere effettuato secondo il criterio di cui all'art. 1125 c.c., costituente una particolare declinazione di quello sancito dall'art. 1123 c.c., e non secondo il criterio derogatorio di cui all'art. 1126 c.c., venendo meno, in tale situazione, la ratio sottesa a quest'ultima disposizione, che è quella di non far gravare iniquamente sui condomini serviti dalla copertura una spesa che avvantaggia in modo particolare colui che tragga da tale porzione immobiliare vantaggi ulteriori rispetto a quelli derivanti dalla funzione di copertura della stessa".

2. Con il secondo motivo di ricorso, si lamenta l'omessa pronuncia su fatti decisivi e oggetto di discussione tra le parti, nonché la violazione e falsa applicazione del combinato disposto di cui agli artt. 112 c.p.c., 2051 e 2043 c.c., in relazione all'art. 360, commi terzo e quinto, c.p.c., perché la



Corte di merito aveva dichiarato cessata la materia del contendere sulla base della fattura di euro 2.274,69, attestante l'intervenuta esecuzione dei lavori di riparazione della terrazza, senza considerare che con la doglianza era stata evidenziata l'esecuzione non a regola d'arte degli stessi, l'esubero dei costi sostenuti rispetto a quelli calcolati dal c.t.u. per le medesime riparazioni e la mancata dimostrazione dell'avvenuto pagamento dei lavori, del computo metrico e dei materiali utilizzati. Inoltre, l'omesso esame della lettera del foliaro degli atti della produzione in appello e le raccomandate, con cui si lamentava la ricomparsa sul soffitto di una macchia di umidità, avevano condotto i giudici a respingere la domanda risarcitoria.

Il motivo presenta profili di inammissibilità e di infondatezza.

L'omessa pronuncia su alcuni dei motivi di appello - così come l'omessa pronuncia su domanda, eccezione o istanza ritualmente introdotta in giudizio - risolvendosi nella violazione della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato, allorché la domanda sia ovviamente ammissibile, non conseguendo in tal caso l'obbligo del giudice di pronunciarsi nel merito (Cass., Sez. 5, 16/7/2021, n. 20363), integra un difetto di attività del giudice di secondo grado, che deve essere fatto valere dal ricorrente attraverso la specifica deduzione del relativo *error in procedendo*, ovverosia della violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, n.4, cod. proc. civ., la quale soltanto consente alla parte di chiedere e al giudice di legittimità - in tal caso giudice anche del fatto processuale - di effettuare l'esame, altrimenti precluso, degli atti del giudizio di merito e, così, anche dell'atto di appello (Cass., Sez. L, 13/10/2022, n. 29952; Cass., Sez. 5, 31/7/2024, n. 21444).

Tale violazione non è comunque ravvisabile nella specie, atteso che i giudici di merito hanno preso posizione sulla censura riferita alla reiterata richiesta di condanna della parte all'esecuzione dei lavori di impermeabilizzazione del terrazzo di copertura, sostenendo che i lavori



erano stati eseguiti secondo le indicazioni del c.t.u. nominato nel procedimento cautelare, con conseguente cessazione della materia del contendere.

Quanto, invece, alla doglianza riferita alla non corretta esecuzione delle predette lavorazioni, non riportata in sentenza, i ricorrenti non hanno assolto all'onere, su di loro gravante, di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche di indicare specificamente in quale atto del giudizio precedente lo avessero fatto, onde consentire a questa Corte di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la censura stessa (Cass., Sez. 6-5, 13/12/2019, n. 32804; Cass., Sez. 6-1, 13/6/2018, n. 15430), non essendo consentita la prospettazione di nuove questioni di diritto o contestazioni che modifichino il *thema decidendum* e implicino indagini e accertamenti di fatto non effettuati dal giudice di merito, anche ove si tratti di questioni rilevabili d'ufficio (Cass., Sez. 2, 15/3/2022, n. 12877; Cass., Sez. 2, 06/06/2018, n. 14477).

Quanto, infine, ai danni patiti, la questione, per come prospettata, più che costituire una omessa pronuncia, sconfessata dalla stessa sentenza, che prende, invece, espressa posizione sugli stessi, allorché evidenzia la sostanziale non abitabilità della porzione immobiliare interessata dal fenomeno infiltrativo e la mancata dimostrazione del suo utilizzo, tende a ottenere una rivisitazione del compendio probatorio, la quale, come è noto, è preclusa a questa Corte di legittimità.

In definitiva, va accolto il primo motivo e respinto il secondo, con cassazione della sentenza impugnata e rinvio alla Corte d'Appello di Napoli, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.



P.Q.M.

Accoglie il primo motivo di ricorso, rigetta il secondo, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'Appello di Napoli, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 15/4/2026.

Il Presidente
Antonio Scarpa

