

12656-20



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

Maria Rosaria San Giorgio

- Presidente -

Ubaldo Bellini

- Consigliere -

Aldo Carrato

- Consigliere -

Antonio Scarpa

- Consigliere -

Annamaria Casadonte

- Rel.Consigliere -

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 22/10/2019 -  
CC

R.G.N.7666/2015

Rep. *ET*  
*Cae. 12656*

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 7666-2015 proposto da:

Condominio "Residenza Sabrina" elettivamente domiciliato in  
Roma via G. Mercalli n. 80 presso lo studio dell'avv. Massimo  
Romeo che lo rappresenta e difende anche disgiuntamente con  
l'avv.to Giovanni Marradi;

**- ricorrente -**

**contro**

Clematis s.r.l.

**- intimata -**

avverso la sentenza n. 1074/2014 della Corte d'appello di  
Genova , depositata il 06/08/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio  
del 22/10/2019 dal Consigliere Annamaria Casadonte;

**rilevato che:**

*2225/173*

-il presente giudizio di legittimità trae origine dal ricorso tempestivamente proposto dal Condominio "Residenza Sabrina" nei confronti della sentenza pronunciata dalla Corte d'appello di Genova che aveva respinto l'impugnazione avverso la pronuncia di primo grado che aveva escluso l'estinzione del diritto di superficie della società Clematis s.r.l. ( d'ora in poi solo Clematis) sul lastrico solare, accertando di converso che detta porzione immobiliare con lo spazio sovrastante erano oggetto di proprietà esclusiva della stessa società;

-l'accertamento era stato richiesto dalla Clematis che assumeva di essere proprietaria del lastrico di copertura dell'edificio condominiale, delle rampe di accesso e relativi pianerottoli;

-in tale veste la società aveva conseguito presso il Comune di Sarzana il permesso per la realizzazione di lavori di sopraelevazione a fronte dei quali, però, il Condominio aveva negato il nulla osta previsto dall'art. 20 del regolamento condominiale, diniego che Clematis assumeva illegittimo, previo accertamento che la sopraelevazione non comprometteva la stabilità, nè l'estetica, nè la signorilità dell'edificio condominiale;

- con sentenza parziale il Tribunale di La Spezia rigettava l'eccezione del Condominio costituitosi e dichiarava l'esistenza in capo alla società della proprietà esclusiva del lastrico solare ai sensi dell'art. 1127 cod. civ. ;

-proposto gravame da parte del Condominio soccombente avverso detta pronuncia parziale, la corte territoriale confermava la correttezza della sentenza di prime cure, stante l'esistenza del titolo di proprietà esclusiva, ricostruito alla stregua della successione dei titoli di trasferimento relativi al lastrico solare, alle scale ed ai pianerottoli a partire

dall'originario proprietario dell'area e costruttore dell'immobile società Sabrina di Ieno Ferrarini;

-la cassazione della pronuncia d'appello è chiesta dal Condominio sulla base di due motivi;

-non ha svolto attività difensiva la società Clematis;

***considerato che:***

-con il primo motivo, il ricorrente denuncia, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ. la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1127, 952 e 954 cod. civ. per avere la corte d'appello travisato il concetto di proprietà indicato nell'art. 1127 cod. civ. che nel caso non si accompagna alla proprietà del suolo sul quale sorge l'edificio dovrebbe intendersi come diritto di superficie ai sensi dell'art. 952 cod. civ., dal momento che in tal caso il suolo o lo stabile su cui poggia il lastrico solare appartiene ai condomini;

-la conclusione sarebbe desumibile da un orientamento giurisprudenziale, erroneamente non applicato dalla corte distrettuale, che avrebbe dovuto condurre la corte distrettuale ad inquadrare il diritto invocato dalla Clematis in quello di superficie, per poi accertarne l'estinzione per non uso ventennale (cfr. Cass. 10498/1994);

-con il secondo motivo si ribadisce la censura di violazione degli articoli 1117, 1127, 952 e 954 cod. civ. e si denuncia, ulteriormente, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ., l'omesso esame della circostanza che la società Clematis non aveva acquistato la proprietà del suolo su cui sorge il fabbricato condominiale, che, non solo non era contemplato in nessuno degli atti di trasferimento considerati dalla corte distrettuale ma che, inoltre, risultava dal regolamento condominiale inserito sin dal primo rogito, quale proprietà comune ed indivisibile tra i proprietari;

- i due motivi possono essere esaminati congiuntamente e sono infondati;
- le censure del ricorrente trascurano infatti la decisiva circostanza che nel caso di specie il lastrico solare è stato ritenuto, in ossequio al disposto dell'art. 1117 cod. civ., sottratto al regime delle parti comuni;
- la corte territoriale ha, infatti, statuito che il lastrico solare è, in virtù di validi titoli dettagliatamente esaminati, escluso dalle parti comuni per essere rimasto, sin dalla costituzione del fabbricato condominiale, nella proprietà esclusiva del proprietario originario e tale conclusione non è stata attinta dal ricorrente;
- tanto premesso la ricostruzione della corte territoriale appare corretta non potendo essere condiviso l'assunto del ricorrente secondo cui il potere sul lastrico solare che non si accompagna alla proprietà del suolo su cui sorge il fabbricato condominiale, deve essere (comunque) ricondotto ad un diritto di superficie che, nel caso di non uso ventennale si estingue ai sensi dell'art. 954 cod. civ.;
- al contrario, il principio giurisprudenziale invocato dal ricorrente (cfr. Cass. 19498/1994) non risulta pertinente perchè affermato nell'ambito di una controversia in cui il diritto di sopraelevazione accedeva alla proprietà del suolo sul quale era costruito il fabbricato e spettava anche a soggetto diverso da colui che invocava il diritto di sopraelevare;
- corretto è quindi il principio di diritto richiamato dalla corte territoriale per scrutinare il caso in esame e secondo il quale la colonna d'aria (cioè lo spazio sovrastante il lastrico solare) non costituisce oggetto di diritti, quindi non è oggetto di proprietà autonoma rispetto alla proprietà esclusiva del lastrico e, pertanto, la proprietà della colonna d'aria va intesa come

diritto in capo al proprietario del lastrico, che ha la facoltà di utilizzare senza limitazione alcuna lo spazio sovrastante mediante sopraelevazione (cfr. Cass. 22032/2004);

- poichè nel caso di specie a fronte dell'allegata e dimostrata proprietà esclusiva del lastrico solare in capo alla Clematis, nessuna prova è stata fornita dell'asserito diritto di superficie - che quale diritto reale di godimento è connotato da tipicità e trae la sua fonte da un contratto, da un testamento o dall'usucapione - la conclusione assunta dalla corte d'appello appare corretta;

- la pronuncia ha, infatti, chiarito che la proprietà della colonna d'aria non costituisce oggetto di un diritto autonomo rispetto a quella del lastrico solare, ma va intesa come contenuto del diritto del proprietario di utilizzare lo spazio sovrastante;

- tale diritto compete, prosegue la pronuncia, o al titolare esclusivo del lastrico solare o al proprietario dell'ultimo piano, in deroga al principio dell'accessione di cui all'art. 934 cod. civ., e non è subordinato alla circostanza che il titolare sia anche proprietario esclusivo del fondo sul quale l'edificio è costruito, nè ad un atto di assenso degli altri condomini, salvo l'osservanza degli specifici limiti contenuti nel regolamento condominiale;

- per completezza di esame è utile ricordare che l'indennità di sopraelevazione, cui è tenuto il proprietario che si avvalga di tale facoltà, trova la sua *ratio* nell'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva (cfr. Cass. Sez. Un. 16794/2007);

- in definitiva, alla luce delle considerazioni sin qui svolte, le censure del ricorrente non possono trovare accoglimento e dunque il ricorso è destinato al rigetto;

-nulla va disposto sulle spese atteso il mancato svolgimento di attività difensiva da parte della società intimata;  
- ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.p.r. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale , a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso. Nulla spese .

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

Roma, così deciso nella camera di consiglio della Seconda sezione civile del 22 ottobre 2019.

Il Presidente

Maria Rosaria San Giorgio

C. CANCELLIERE  
D. TRIBUNO

Depositato in Cancelleria



oggi

25 GIU 2020