



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Antonio Scarpa	Presidente
Tiziana Maccarrone	Consigliere
Cristina Amato	Consigliere
Remo Caponi	Relatore
Dario Cavallari	Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.06/10/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 24495/2022 R.G. proposto da:

██████████ Srl, difesa dall'avvocato ██████████

-ricorrente-

contro

Condominio Di Via ██████████ ██████████ ██████████

-intimati-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 3475/2022 depositata il 23/05/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 06/10/2026 dal Relatore Remo Caponi.

FATTI DI CAUSA

Nel 2014 ██████████ ██████████ proprietaria di un appartamento in un edificio in condominio, conveniva la ██████████ s.r.l., proprietaria dell'appartamento sovrastante, e il Condominio dell'edificio dinanzi al Tribunale di Roma, per la conferma del provvedimento cautelare che aveva ordinato alla società di eseguire i lavori al proprio balcone, dal quale



provenivano infiltrazioni d'acqua nel suo appartamento, e per il risarcimento dei danni.

Il Tribunale confermava il provvedimento cautelare nella parte relativa ai lavori sul balcone, di proprietà esclusiva della società, e condannava questa al risarcimento del danno, liquidato in € 8.975,77; compensava le spese.

La società ha proposto appello, chiedendo in via principale l'accertamento della responsabilità esclusiva del Condominio e in via subordinata il riparto delle spese di riparazione del terrazzo secondo la disciplina dei lastrici solari. Ha invocato una sentenza della Corte di appello (n. 76/2008), passata in giudicato, che aveva riconosciuto la funzione di copertura del terrazzo rispetto all'edificio, e ha sostenuto che la parte frontale esterna del terrazzo, componente della facciata con funzione anche decorativa, è parte comune. L'appellata ha proposto appello incidentale, chiedendo il risarcimento del danno non patrimoniale e la cessazione delle immissioni d'acqua dall'impianto di irrigazione del terrazzo, domande che il Tribunale aveva rigettato, e la condanna della società alle spese di primo grado e di consulenza; in via condizionata all'accoglimento della domanda di restituzione proposta dalla società nei suoi confronti, ha chiesto che le somme pretese fossero poste a carico del Condominio.

La Corte di appello, con la sentenza in epigrafe, ha rigettato la domanda principale, negando rilievo alla sentenza invocata, resa tra parti diverse e sui danni di un'altra unità abitativa, ed escludendo che il frontalino del balcone avesse prevalente funzione decorativa. Ha accolto la domanda subordinata: tratta dalle fotografie allegate alla consulenza tecnica d'ufficio la funzione di parziale copertura del terrazzo rispetto al salone dell'appellata, ha posto il danno per un terzo a carico della società e per due terzi a carico del Condominio, con lo stesso riparto per le spese anticipate dall'appellata per l'esecuzione dei lavori, e ha accertato il diritto della società al rimborso dal Condominio di quanto pagato in eccedenza. Ha rigettato l'appello incidentale, ha compensato per metà le spese della fase sommaria



e dei due gradi fra l'appellata, da un lato, e il Condominio e la società, dall'altro, condannando questi ultimi in solido al pagamento della metà residua, e ha posto le spese della consulenza tecnica a carico di ciascuna parte per un terzo.

Ricorre per cassazione la [REDACTED] s.r.l. sulla base di cinque motivi; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e il Condominio sono rimasti intimati. La ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Con il primo motivo si denuncia la nullità della sentenza per violazione dell'art. 111, co. 6, Cost., dell'art. 132, co. 2, n. 4) c.p.c. e dell'art. 118 disp. att. c.p.c., per avere la Corte di appello rigettato la domanda principale con una motivazione meramente apparente. Si sostiene che la sentenza in epigrafe, posta a raffronto con quella di primo grado, ne ripete gli argomenti sulla sentenza n. 76/2008 e sulla funzione del frontalino, invertendone soltanto l'ordine, senza confutare le critiche del motivo d'appello, che il ricorso trascrive, sull'efficacia riflessa di quel giudicato, sulla documentazione condominiale, sulle relazioni del consulente, sulle fotografie e sull'ordinanza con cui il Tribunale, nel 2010, aveva rigettato la domanda cautelare della società contro il Condominio; si richiama la giurisprudenza di legittimità sulla motivazione *per relationem* della sentenza d'appello e sul minimo costituzionale della motivazione.

Il motivo è infondato.

La sentenza in epigrafe ha negato rilievo alla sentenza n. 76/2008, «poiché relativa a controversia intercorsa tra parti diverse e riguardante danni subiti da una diversa unità abitativa»; ha escluso la prevalente funzione decorativa del frontalino, «rilevandosi dalle foto allegate all'elaborato peritale [...] che trattasi piuttosto di elemento strutturale funzionale al corretto deflusso delle acque pluviali»; ha tratto dalla stessa documentazione fotografica la funzione di parziale copertura del terrazzo e, su questo punto, ha riformato la decisione di primo grado applicando l'art.



1126 c.c. È una *ratio decidendi* propria e riconoscibile, che attinge il minimo costituzionale della motivazione (Cass. SU 8053/2014): la condivisione di alcuni approdi del primo giudice, accompagnata dall'esposizione delle ragioni che la sorreggono, non integra apparenza della motivazione, e l'obbligo di motivare non impone al giudice d'appello di confutare partitamente ogni argomento e ogni risultanza addotti dall'appellante.

2. - Il secondo e il terzo motivo, connessi, si esaminano congiuntamente.

Con il secondo motivo si denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio costituito dalla funzione di copertura del terrazzo in uso alla ████████ che è stato oggetto di discussione tra le parti. Si sostiene, in subordine al primo motivo, che la sentenza n. 76/2008, passata in giudicato, ha accertato che il terrazzo funge da copertura dell'intero edificio ed è perciò parte comune, con le spese di manutenzione e la responsabilità per i danni a carico del Condominio; che quel giudizio riguardava lo stesso terrazzo, sovrastante tanto l'appartamento del condomino che vi era parte quanto, specularmente, quello dell'attrice; che il fatto era controverso, perché il Condominio e l'attrice distinguevano la parte aggettante del terrazzo, origine delle infiltrazioni, da quella con funzione di copertura, mentre l'intero terrazzo è aggettante; che il fatto, considerato insieme alle altre risultanze (i documenti prodotti con la seconda memoria istruttoria, le relazioni del consulente, i disegni e le fotografie, l'ordinanza cautelare del 2010), avrebbe condotto ad attribuire al Condominio l'intera responsabilità. Si aggiunge che la decisione contraddice quella sentenza, perché sottopone lo stesso terrazzo per una parte all'art. 1117 c.c. e per l'altra all'art. 1126 c.c.

Con il terzo motivo si denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio costituito dalla funzione ornamentale dei frontalini e, più in generale, dei balconi dell'edificio condominiale, funzione che è stata oggetto di discussione tra le parti. Si sostiene, sempre in subordine al primo motivo, che la funzione estetica dei frontalini risultava dalla relazione del consulente



tecnico del giudizio cautelare, che li descrive coperti da elementi ornamentali in travertino, e dalle difese della società, secondo le quali i frontalini, parte terminale del solaio, assolvono insieme alla funzione di gocciolatoio e a quella estetica in un edificio riconducibile allo stile dell'architetto [REDACTED] connotato da balconi aggettanti a pianta ottagonale sovrapposti per piani; che il fatto era controverso, perché il Condominio e l'attrice ne negavano il pregio ornamentale; che, se esaminato, avrebbe condotto a qualificare i frontalini come parti comuni ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c., con il riparto delle spese di riparazione fra tutti i condomini in proporzione al valore delle rispettive proprietà, secondo la giurisprudenza di legittimità sugli elementi decorativi dei balconi.

I motivi sono inammissibili.

Entrambi i fatti sono stati esaminati. Della funzione di copertura del terrazzo la Corte di appello ha tenuto conto due volte: negando che la sentenza n. 76/2008 potesse spiegare effetti nella presente controversia, e traendo dalla documentazione fotografica della consulenza la «funzione di parziale copertura del terrazzo di [REDACTED] srl rispetto al locale salone di [REDACTED]», che ha posto a fondamento del riparto ai sensi dell'art. 1126 c.c. Della funzione del frontalino ha escluso la prevalenza decorativa, qualificandolo come elemento strutturale (si veda, da ultimo, Cass. 21865/2026, punto 1.1. delle Ragioni della decisione). L'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo «qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice» (Cass. SU 8053/2014, cit. § 1), e il vizio non consente di sollecitare un nuovo apprezzamento delle prove e della consulenza.

Quanto alla sentenza n. 76/2008, la Corte di appello non ne ha omesso l'esame: ne ha escluso l'efficacia per la diversità delle parti e dell'oggetto. Né è un fatto storico la contraddizione con quella sentenza, che riguarda la disciplina applicata e non un accadimento.



Gli elementi aggiunti con la memoria non mutano il quadro. La qualificazione dell'edificio come opera di rilevante interesse architettonico e la corrispondenza fra il Condominio e la Sovrintendenza non sono dedotte nel terzo motivo; e l'efficacia diretta della sentenza n. 76/2008 nei confronti del Condominio, che di quel giudizio fu parte, è una prospettazione nuova, che la memoria non può introdurre e che contrasta con l'atto d'appello, nel quale la stessa società, ammessa la diversità delle parti, invocava di quella sentenza un'efficacia soltanto riflessa.

3. - Con il quarto motivo si denuncia la violazione del disposto degli artt. 1117, n. 3) e 1123 c.c., per avere la Corte di appello, in conseguenza dei vizi denunciati con i due motivi precedenti, disconosciuto la funzione di copertura condominiale del terrazzo e le caratteristiche ornamentali del fabbricato e dei componenti della facciata, disapplicando le norme che riconducono alle parti comuni le opere e i manufatti destinati all'uso comune e ne regolano il riparto delle spese.

Il motivo è infondato.

La censura dipende dichiaratamente dai motivi precedenti e ne segue la sorte. La qualificazione del frontalino come elemento strutturale, e non come elemento decorativo dell'intero edificio, è un accertamento di fatto, insindacabile in sede di legittimità se non sotto i profili dell'omessa valutazione circa un fatto decisivo o del carattere meramente apparente della motivazione, che il ricorso ha fatto valere senza successo con i motivi precedenti; e la funzione di copertura riconosciuta al terrazzo ha condotto la Corte di appello ad applicare l'art. 1126 c.c., che regola appunto il concorso nelle spese dei condomini ai quali il lastrico o la terrazza di uso esclusivo serve di copertura (si vedano Cass. 21865/2026; Cass. 21572/2026). Rispetto a questi accertamenti, il motivo non individua alcuna erronea interpretazione o applicazione delle norme evocate.

4. - Con il quinto motivo si denuncia la violazione degli artt. 91 e 92, co. 2, c.p.c., per avere la Corte di appello compensato per metà le spese della



fase sommaria e dei due gradi fra l'attrice, da un lato, e il Condominio e la società, dall'altro, e ripartito in parti uguali le spese di consulenza. Si sostiene che, pur dovendo le spese regolarsi in base all'esito complessivo della lite, l'erroneità dei provvedimenti cautelari e della sentenza di primo grado imponeva, riconosciuta fondata la tesi della società, la condanna del solo Condominio secondo il principio di soccombenza e l'esclusione della società dalle spese di consulenza.

Il motivo è infondato.

La censura presuppone l'accoglimento della tesi principale della ricorrente, la responsabilità esclusiva del Condominio, che il rigetto dei motivi precedenti esclude. Il sindacato di legittimità sulle spese è limitato ad accertare che esse non siano poste a carico della parte totalmente vittoriosa (cfr., tra le altre, Cass. 3878/2026); a fronte dell'esito complessivo del giudizio, la compensazione parziale e la ripartizione fra le parti delle spese della consulenza, disposta nell'interesse di tutte, sono rimesse al prudente apprezzamento del giudice di merito.

5. - Il ricorso è rigettato. Non vi è luogo a provvedere sulle spese, non avendo gli intimati svolto attività difensiva.

Ai sensi dell'art. 13 co. 1-*quater* d.p.r. n. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera della parte ricorrente, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il ricorso a titolo di contributo unificato a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera della parte ricorrente, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il ricorso a titolo di contributo unificato a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 06/10/2026.

Il Presidente

ANTONIO SCARPA

