

LA SENTENZA SPIEGATA

Due case, una scala

Il condominio che non sapevi di avere: la Cassazione e i beni comuni tra edifici separati

Cass. civ., Sez. II, 22 maggio 2026, n. 15811

Non conta dove sta il bene: conta a chi serve. E se l'atto che un secolo fa ha diviso la proprietà non dice chiaramente che quel bene resta di uno solo, la legge presume che sia comune.

Avv. Marcello Cantoni
novembre 2026

LA SENTENZA SPIEGATA

Due case, una scala

Il condominio che non sapevi di avere: la Cassazione e i beni comuni tra edifici separati

IN BREVE

Una scala, un ballatoio o un portico possono essere di tutti anche se stanno dentro il perimetro di una sola casa, e anche se le due case che servono sono separate, con muri, tetti e impianti distinti. Non conta dove sta il bene: conta a chi serve. E se l'atto che un secolo fa ha diviso la proprietà non dice chiaramente che quel bene resta di uno solo, la legge presume che sia comune. È il cuore della sentenza n. 15811 del 22 maggio 2026 della Cassazione. Qui la spieghiamo con esempi e senza gergo.

La storia, semplificata

Siamo in Veneto. Un unico proprietario possiede un fabbricato antico e nel 1903 lo divide in due: due case affiancate, ciascuna con il suo tetto, ciascuna sviluppata in verticale per conto proprio. L'atto di divisione dice che le corti sono comuni. Di scale, ballatoio e loggiato non dice nulla. All'epoca vige ancora il codice civile del 1865: quello del 1942, con le sue norme sul condominio, non esiste.

Lungo una delle due case sale una scala esterna. In cima c'è un ballatoio: il corridoio con la ringhiera, tipico delle case di ringhiera e dei borghi, su cui si aprono le porte del primo piano. E da quel ballatoio si entra in tutte e due le case. Sotto, un portico copre anche l'accesso a una cantina.

Per decenni la scala la usano tutti e nessuno si fa domande. Poi scale e ballatoio vengono accatastati nella particella di uno solo dei due vicini. Da lì il passo è breve: la scala è mia, dice; l'altro ci passa solo perché glielo lascio fare.

L'altro va in tribunale. Chiede che si accerti che scale e ballatoio sono comuni, di tutti e due. In subordine, se non fossero comuni, chiede di averne usucapito la metà, o almeno di avere una servitù di passaggio. Lo stesso per la porzione di portico davanti alla cantina.

I dettagli sono semplificati; la sostanza è quella della vicenda decisa dalla Corte.

Primo round: il titolo del 1903 decide tutto

La Corte d'appello di Venezia ragiona così. La proprietà è nata da un atto del 1903; quell'atto va letto con le regole del suo tempo, dunque con il codice del 1865. L'art. 1117 del codice attuale, che presume comuni scale, cortili e portoni, non c'entra. E se nel 1903 si è scritto che le corti sono comuni, senza dire lo stesso delle scale, vuol dire che le scale comuni non sono. Risultato: la scala resta della casa che la ospita; al vicino viene riconosciuta qualche servitù di passaggio, e basta.

Sembra logico. La Cassazione dice invece che è il metodo a essere sbagliato, annulla la sentenza e rimanda tutto alla Corte d'appello, in diversa composizione, perché rifaccia i conti con tre regole.

ATTENZIONE

La Cassazione non ha deciso che la scala è comune. Ha deciso **come si deve ragionare** per stabilirlo. Sarà il giudice del rinvio a verificare, con quelle regole, se scale e ballatoio servono davvero a entrambe le case. È comunque molto: le regole del gioco, da oggi, sono queste.

Regola 1. Il condominio non ha bisogno di un palazzo

Quando pensiamo a un condominio immaginiamo un palazzo con le scale dentro e dieci campanelli. Ma per la legge il condominio non è un tipo di edificio: è un rapporto tra beni. Ci sono parti che servono a tutti (scale, cortili, androni, tetti) e parti che servono a uno solo (gli appartamenti). Le prime sono comuni, le seconde no.

Questo rapporto può esistere anche tra edifici separati. Lo dice l'art. 1117-bis c.c.: le regole del condominio si applicano, in quanto compatibili, anche quando più edifici hanno parti comuni. In gergo si parla di *supercondominio* o di *condominio orizzontale*: due villette con un vialetto unico, tre case a schiera con un solo cortile, due fabbricati antichi con una sola scala.

La Cassazione lo ripete con forza. Non serve che le due case siano un corpo unico. Non serve che abbiano impianti in comune. Non serve nemmeno che la scala stia a cavallo del confine. Serve un **legame di funzione**: il bene deve essere, per come è fatto e per dove sta, destinato in modo stabile e oggettivo a servire tutte e due le proprietà.

ESEMPIO

Due case affiancate, A e B. La scala esterna è tutta dentro il perimetro di A, ma porta all'unica porta del primo piano di B. Quella scala serve anche B, e non per gentilezza: senza, il primo piano di B non si raggiunge. Il fatto che i muri della scala siano i muri di A non chiude la questione.

Controesempio. Sul retro di A c'è un cortile. Il proprietario di B ci passa per comodità, per scaricare la spesa, ma ha il suo regolare accesso dalla strada. Qui manca il legame oggettivo. La vicinanza, da sola, non basta.

Regola 2. La data dell'atto non congela la legge

È il punto più nuovo della sentenza. L'atto è del 1903: la lite si giudica allora con il codice del 1865? No.

La Corte distingue due momenti. Il primo è quello in cui la proprietà si è spezzata, nel nostro caso il 1903. Serve a una cosa sola: capire com'erano i luoghi allora e che cosa era accessorio a che cosa. È la fotografia. Il secondo è quello in cui nasce la lite sul diritto, oggi. Serve a stabilire con quali regole si legge quella fotografia. E le regole sono quelle in vigore oggi: la condizione giuridica delle cose, il contenuto e l'esercizio dei diritti reali seguono la legge vigente nel momento in cui vengono contestati.

Non è una legge retroattiva. Nessuno riscrive l'atto del 1903 né cancella gli effetti che ha prodotto. Si prende la situazione così com'è ancora adesso (due case, una scala che serve entrambe) e la si qualifica con la legge di adesso. L'atto storico conta, per quello che dice. Per quello che non dice, parla il codice del 1942.

Perché è importante? Perché una parte enorme del patrimonio immobiliare italiano nasce da divisioni ereditarie di cent'anni fa, da frazionamenti stratificati, da atti che di scale e passaggi non parlano mai. Con il ragionamento della Corte d'appello tutte quelle situazioni resterebbero inchiodate a un codice che non esiste più.

Regola 3. Il titolo vince, ma solo se parla chiaro

L'art. 1117 c.c. dice che scale, cortili, androni, portoni e in genere le parti necessarie all'uso comune sono di proprietà comune, «se non risulta il contrario dal titolo». È una presunzione: si parte dall'idea che siano comuni, e chi sostiene il contrario deve dimostrarlo.

Ma quanto è forte? Qui la Cassazione è netta: non è una presunzione debole, che cade davanti a qualsiasi indizio. La si vince in un modo solo: con il titolo, e precisamente con l'atto che ha diviso la proprietà originaria e ha fatto nascere la situazione condominiale. In quell'atto deve esserci una volontà **chiara e univoca** di riservare proprio quel bene a uno solo.

Due conseguenze pratiche.

I. **Il silenzio non è una riserva.** Se l'atto del 1903 descrive le due case e della scala non dice nulla, quel nulla non la rende di uno solo. Nemmeno il fatto che l'atto dichiari comuni le corti, e taccia sulle scale, vale come esclusione: un conto è tacere, un altro è riservare. Un atto che tace lascia operare la legge, e la legge presume la comunione.

II. **Contano gli atti giusti.** La riserva va cercata nell'atto genetico, quello che ha separato le proprietà. Non in una compravendita del 1985 che descrive la casa «con annessa scala»: chi vendeva non poteva vendere più di quello che aveva, e se la scala era comune, comune resta.

ESEMPIO

Titolo che vince. Il notaio del 1903 scrive: «La scala esterna e il ballatoio restano di esclusiva proprietà di Alvise; Bortolo avrà diritto di passarvi per accedere al primo piano». Partita chiusa: la presunzione cade, la scala è di Alvise, Bortolo ha una servitù.

Titolo che non vince. Lo stesso notaio scrive: «Ad Alvise la casa verso il vicolo, con tutto quanto vi è annesso e pertinente». Formula generica, nessuna menzione della scala, nessuna riserva. La presunzione resiste.

E il catasto? Non decide niente

Molte liti nascono qui. Il catasto mette la scala nel mappale 123, quindi la scala è del proprietario del 123. Ragionamento sbagliato, e la Cassazione lo dice senza giri di parole.

Il catasto serve a identificare gli immobili e a tassarli. Non è un registro della proprietà e non trasferisce diritti. Una planimetria può essere stata ridisegnata da un geometra negli anni Settanta per una pratica edilizia senza che nessun notaio abbia mai spostato un metro quadro da un proprietario all'altro. Il frazionamento catastale è un indizio da mettere sul tavolo insieme agli altri, non la prova regina. A maggior ragione quando lo ha fatto una sola delle parti, per conto suo.

Vale soprattutto per i complessi antichi, dove le particelle sono state fuse, soppresse e ricostituite più volte. Per capire di chi è una scala bisogna mettere in fila: l'atto originario di divisione; gli atti successivi; com'è fatto il posto; a che cosa serve il bene; se esistono accessi alternativi; e solo alla fine le mappe catastali, come conferma e non come fonte.

Comunione o servitù? Prima la domanda giusta

Uso la scala del vicino per entrare in casa mia: che diritto ho? La risposta istintiva è «una servitù di passaggio». La Cassazione dice: piano, quella domanda viene dopo.

Prima bisogna chiedersi se la scala è una **parte comune**. Se lo è, non sto passando sulla proprietà di un altro: sto usando una cosa anche mia. Solo se la scala non è comune ha senso parlare di servitù: da titolo, per usucapione o per destinazione del padre di famiglia.

La differenza non è di etichetta.

SE LA SCALA È COMUNE

Sono comproprietario. Partecipo alle spese, ma anche alle decisioni. Nessuno può chiuderla, trasformarla o cederla da solo. Non si divide (art. 1119 c.c.). Il diritto sulla scala è legato alla casa e non vi si può rinunciare per non pagare (art. 1118 c.c.).

SE HO SOLO UNA SERVITÙ

La scala è del vicino. Io ho il diritto di passare, e basta. Le spese seguono altre regole (art. 1069 c.c.). Il vicino resta padrone del bene, con il solo limite del mio passaggio: può usarla come vuole, purché non mi impedisca di passare.

E l'usucapione? Vent'anni di passaggio non sono una chiave universale. Se la scala è comune, non c'è niente da usucapire: ci passo perché è anche mia. Se non è comune, posso ragionare di servitù per usucapione, che per il passaggio richiede opere visibili e permanenti (art. 1061 c.c.): una scala in pietra lo è. Vale anche all'inverso: chi usa da solo una scala comune per vent'anni non ne diventa per questo proprietario esclusivo. Tra comproprietari l'uso di uno è compatibile con il diritto degli altri; per usucapire la quota altrui serve un possesso esclusivo e inequivoco, che neghi apertamente il diritto degli altri.

In pratica: che cosa cambia

Per chi compra una casa antica. Non fermatevi all'ultimo atto e alla planimetria. Chiedete l'atto genetico, quello che ha diviso la proprietà per la prima volta, e fatelo leggere: parla di scale, cortili, passaggi, portici? Se tace, quei beni potrebbero essere comuni anche se il catasto li disegna dentro la vostra particella. O viceversa: la scala «del vicino» potrebbe essere anche vostra.

Per chi è già in lite. Prima di impostare una causa su usucapione o servitù, verificate se il bene è già comune per legge. Le domande vanno messe nell'ordine giusto: prima la comunione, poi il resto.

Per chi amministra. Due o tre fabbricati con una scala, un cortile o un vialetto in comune formano un condominio orizzontale: valgono, in quanto compatibili, le regole su uso, conservazione e ripartizione delle spese. Che ci sia o no un amministratore.

Per i tecnici. Perizie e testimonianze devono puntare ai fatti che contano: com'erano i luoghi quando la proprietà si è divisa; chi usava il bene e per quale funzione; se l'uso era necessario o solo comodo; se esistevano accessi alternativi; se le opere erano oggettivamente rivolte a più edifici.

I limiti: non tutto è comune

La sentenza non dice che ogni cosa posta tra due edifici si presume comune. La destinazione al servizio di più proprietà va provata in concreto, nel caso specifico. E non basta l'uso attuale: conta il rapporto oggettivo tra il bene e le proprietà servite, letto alla luce del titolo, della struttura e della funzione.

Né la sentenza toglie forza al titolo. Il titolo può derogare alla presunzione; deve solo farlo in modo chiaro. Non con una mappa catastale, non con il silenzio, non con un atto successivo che non ha mai trasferito nulla.

Quattro domande veloci

Il vicino ha accatastato la scala nella sua particella. Ora è sua?

No. Il catasto identifica e tassa, non trasferisce. Se la scala serve stabilmente anche alla vostra casa e l'atto originario non la riserva a lui, la presunzione di comunione resta in piedi.

L'atto di divisione è del 1890 e di scale non parla. Vale il vecchio codice?

No. Per decidere che cosa è comune oggi si applica il codice attuale (artt. 1117 e 1117-bis c.c.). L'atto antico serve a capire com'erano i luoghi e a verificare se contiene una riserva espressa.

Le due case non hanno niente in comune: tetti separati, impianti separati. Può esserci un condominio?

Sì, se almeno un bene (una scala, un cortile, un passaggio) è destinato per funzione a servire entrambe. Basta quel bene per far scattare le regole del condominio, in quanto compatibili.

Uso la scala da trent'anni e nessuno ha mai detto niente. L'ho usucapita?

Dipende da che cosa è la scala. Se è comune, non c'è niente da usucapire: la usate perché è anche vostra. Se è del vicino, trent'anni di passaggio con opere visibili possono aver fatto nascere una servitù per usucapione, non la proprietà. E chi usa da solo una scala comune non ne diventa proprietario senza un possesso esclusivo e inequivoco.

IN UNA FRASE

> *I muri dividono le case. Le scale, i cortili e i ballatoi spesso le tengono insieme. E quando un atto di cent'anni fa non dice chiaramente il contrario, la legge presume che quello che serve a tutti sia di tutti.*

LE NORME IN GIOCO

Art. 1117 c.c. Elenca le parti comuni dell'edificio (suolo, tetto, scale, portoni, cortili, impianti…) e le presume di proprietà comune, salvo che il titolo dica il contrario.

Art. 1117-bis c.c. Estende le regole del condominio, in quanto compatibili, ai casi in cui più unità immobiliari, più edifici o più condomìni hanno parti comuni.

Art. 1118 c.c. Il diritto di ciascuno sulle parti comuni è proporzionale al valore della sua unità; non vi si può rinunciare per sottrarsi alle spese.

Art. 1119 c.c. Le parti comuni non si dividono, salvo che la divisione non renda più scomodo l'uso a ciascuno e tutti siano d'accordo.

Art. 1061 c.c. Le servitù apparenti, come un passaggio con opere visibili e permanenti, si possono acquistare per usucapione o per destinazione del padre di famiglia.

La sentenza: Cass. civ., Sez. II, 22 maggio 2026, n. 15811 (Pres. Falaschi, Rel. Maccarrone), che cassa con rinvio Corte d'appello di Venezia n. 1887/2018.

Testo a scopo divulgativo: non sostituisce l'esame del caso concreto.