CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE – SEZIONE SECONDA CIVILE

Ordinanza n. 27653 del 2026

Camera di consiglio del 13 ottobre 2026 – depositata in cancelleria il 23 ottobre 2026

Ricorso iscritto al n. 25114/2022 R.G. – avverso Corte d'appello di Genova n. 301/2022, depositata il 18 marzo 2022

Presidente Antonio Scarpa – Consigliere relatore Rossana Giannaccari

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta da:

Dott. SCARPA Antonio - Presidente

Dott. GIANNACCARI Rossana - Consigliere Rel.

Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere

Dott. OLIVA Stefano - Consigliere

Dott. TRAPUZZANO Cesare - Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 25114/2022 R.G. proposto da:

Condominio P(Omissis) in G in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Raffaele De Luca Tamajo unitamente agli avvocati Maddalena Paroletti, Paolo Iasiello, Franco Toffoletto e Federica Paternò

-ricorrente-

Contro

A.A., rappresentato e difeso dall'avvocato Alberto Cuomo Ulloa

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Genova n. 301/2022 depositata il 18/03/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 13/10/2026 dal Consigliere Rossana Giannaccari.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. A.A. convenne in giudizio dinanzi al Tribunale di Genova il Condominio P(Omissis) per chiedere di accertare e dichiarare che l'immobile di cui la medesima era proprietaria, sito in V – ubicato sul fronte opposto della piazzetta antistante l'edificio di (Omissis) -, non faceva parte del condominio convenuto; conseguentemente chiese dichiararsi la nullità e/o l'inesistenza delle delibere di approvazione delle spese adottate in data 18/11/2014 ed in data 14/12/2015, nonché di tutte le altre delibere

nelle quali detto immobile era stato a qualsiasi titolo ritenuto come facente parte del (Omissis).

L'attrice espose:

- di essere proprietaria dell'appartamento int. 6 del caseggiato sito in Genova, (Omissis) e di un locale situato sul fronte opposto alla piazzetta antistante l'appartamento, avente accesso dal civico Omissi di (Omissis);

- detto locale era distaccato dall'edificio di (Omissis) ed aveva in comune unicamente l'impianto idrico e la piazzetta privata;

- le originarie tabelle millesimali del (Omissis) non comprendevano detto locale mentre le delibere impugnate, nell'approvare il consuntivo relativo agli anni 2013 e 2014, avevano inserito il locale di (Omissis) 3R nel (Omissis).

1.1. Nel contraddittorio con il (Omissis), il Tribunale di Genova rigettò la domanda.

1.2. La sentenza del Tribunale venne impugnata da A.A. innanzi alla Corte d'Appello di Genova che, nel contraddittorio con il Condominio, con sentenza del 18.3.2022, accolse la domanda attrice.

La corte territoriale statuì che l'immobile sito in (Omissis) 3R non faceva parte del (Omissis) e che, di conseguenza, erano nulle non solo le delibere di approvazione dei riparti delle spese del 18/11/14 e del 14/12/15 ma anche tutte le delibere nelle quali detto locale era stato ritenuto come facente parte del citato Condominio.

2. Avverso la sentenza della Corte d'Appello ha proposto ricorso per cassazione il (Omissis) sulla base di cinque motivi.

A.A. ha resistito con controricorso.

Il ricorso è stato avviato alla trattazione in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380-bis.1 cod. proc. civ.

In prossimità dell'udienza in camera di consiglio le parti hanno depositato memoria illustrativa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione dell'art. 112 c.p.c., perché la Corte d'Appello avrebbe omesso di pronunciarsi sull'eccezione di inammissibilità dell'appello per assenza della parte argomentativa idonea a confutare tutte le ragioni indicate dal Tribunale.

2. Con il secondo motivo di ricorso si denunzia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4 c.p.c., la violazione dell'art. 342 c.p.c., poiché l'appello non sarebbe connotato dal requisito della specificità in quanto privo dell'esposizione delle argomentazioni volte a contestare le motivazioni sulle quali era basata la sentenza di primo grado.

2.1 I motivi, che per la loro connessione vanno trattati congiuntamente, sono infondati.

La Corte d'Appello ha implicitamente rigettato l'eccezione di inammissibilità dell'appello per difetto di specificità perché ha ritenuto che le argomentazioni riportate e poste a sostegno del gravame fossero idonee a censurare la decisione di primo grado, tanto che, dopo aver riportato il contenuto dell'atto d'appello, lo ha accolto nel merito.

Non è ravvisabile, pertanto, né il vizio di omessa pronuncia sull'eccezione di inammissibilità del gravame, né il vizio di carenza di specificità.

3. Con il terzo motivo di ricorso, si deduce la nullità del procedimento e della sentenza impugnata, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4 c.p.c., la violazione degli artt. 102 e 354 c.p.c. per omessa integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini del (Omissis) che, in relazione all'azione di accertamento negativo dell'appartenenza del locale avente accesso dal civico 3R di (Omissis), rivestirebbero la qualifica di litisconsorti necessari. La statuizione dell'omessa integrazione del contraddittorio sarebbe rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio, con conseguente rimessione degli atti al primo Giudice, ai sensi dell'art. 354 c.p.c.

4. Con il quarto motivo, si denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., la violazione degli artt. 1117 e 1117 bis cod. civ., per avere la Corte d'Appello erroneamente ritenuto che per la costituzione di un condominio tra edifici a sé stanti, che hanno in comune alcune opere od impianti, non fosse sufficiente l'oggettiva conformazione dei beni ma occorresse anche un titolo costitutivo del condominio.

5. Con il quinto motivo, si deduce, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ., la violazione dell'art. 100 cod. proc. civ., il difetto di interesse ad agire di A.A. perché la decisione del Tribunale sulla nullità delle delibere si fonderebbe su due rationes decidendi - la mancanza di legittimazione attiva dell'attrice e l'inammissibilità della domanda perché generica – e l'appello aveva censurato solo la prima ratio decidendi.

5.1 Il terzo motivo è fondato, con assorbimento dei restanti.

5.2. La domanda di A.A. ha ad oggetto l'accertamento negativo dell'appartenenza dell'immobile di Vico Omissis al Condominio di (Omissis).

L'attrice aveva chiesto di accertare, con efficacia di giudicato, che detto locale non facesse parte del condominio e che non fosse perciò dovuto il pagamento delle relative spese condominiali.

5.3. La domanda di accertamento negativo della qualità di condomino, in quanto inerente all'inesistenza del rapporto di condominialità, ex art. 1117 c.c., va proposta nei confronti di tutti i condomini, stante la loro condizione di comproprietari dei beni comuni. Si versa, infatti, in una situazione di litisconsorzio necessario perché il giudice è chiamato a decidere su una situazione che implica una statuizione in ordine a titoli di proprietà confliggenti fra loro e la statuizione incide sul diritto "pro quota" o esclusivo di ciascun condomino, sicché la decisione assume valenza solo se resa nei confronti di tutti i soggetti partecipanti al condominio (Cass., n. 11592/2026; Cass., n. 4697/2020).

Solo nell'ipotesi in cui l'accertamento sull'esistenza o l'inesistenza dell'appartenenza del bene al condominio avvenga in via incidentale, il giudizio può svolgersi nei confronti dell'amministratore del condominio, senza la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condomini (Cass. n. 35794 del 2021; n. 20612 del 2017); diversamente, laddove vi sia, come nel caso in esame, esplicita domanda di una delle parti volta alla pronuncia con efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, devono essere chiamati in causa tutti i condomini, versandosi in una situazione di litisconsorzio necessario.

5.4. La Corte d'Appello, a fronte di una domanda di accertamento negativo dell'appartenenza del locale di (Omissis) 3R al Condominio di (Omissis) avrebbe dovuto integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, che rivestivano la qualifica di litisconsorti necessari.

In ipotesi di mancata partecipazione di un litisconsorte necessario al giudizio di merito, è consolidato l'indirizzo giurisprudenziale secondo il quale si determina la nullità del giudizio stesso, rilevabile anche di ufficio in ogni stato e grado, imponendo l'annullamento della pronuncia emessa, con conseguente rimessione della causa al giudice di prime cure (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 18127 del 26/07/2013; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 8825 del 13/04/2007; Cass., Sez. Un., Sentenza n. 3678 del 16/02/2009; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 3866 del 26/02/2004).

5.5. Deve essere, pertanto, dichiarata la nullità sia della sentenza del Tribunale di Genova che della Corte d'Appello, con rimessione della causa innanzi al Tribunale di Genova, in persona di diverso magistrato, previa riassunzione del giudizio nei termini di legge nei confronti di tutti i condomini del Condominio (Omissis).

6. Il giudice di rinvio provvederà sulle spese dell'intero procedimento, comprese quelle di legittimità.

P.Q.M.

La Corte rigetta i primi due motivi di ricorso, accoglie il terzo motivo e dichiara assorbiti i restanti; dichiara la nullità della sentenza di primo grado e della sentenza d'appello con rinvio, anche per le spese del presente giudizio, innanzi al Tribunale di Genova, in persona di diverso magistrato.

CONCLUSIONE

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 13 ottobre 2026.

Depositato in Cancelleria il 23 ottobre 2026.