ILCASO.it

Numero registro generale 32402/2019
Numero sezionale 2327/2025
Numero di raccolta generale 6624/2026
Data pubblicazione 19/03/2026

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.25/09/2025 PU

MILENA FALASCHI	Presidente
GIUSEPPE TEDESCO	Consigliere Rel.
ANTONIO SCARPA	Consigliere
GIUSEPPE FORTUNATO	Consigliere
RICCARDO GUIDA	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 32402/2019 R.G. proposto da:

TOMMASO, rappresentato e difeso da sé stesso e dagli avvocati

-ricorrente-

contro

ANNA MARIA rappresentata e difeso dall'avvocato unitamente all'avvocato

-controricorrente-

nonché contro

SALERNO CONDOMINIO DI MARIA CARMELA EREDI DI RENATA, ALESSANDRA , MAURIZIO EMILIA

-intimati-

avverso la SENTENZA di CORTE D'APPELLO SALERNO n. 790/2019 depositata il 05/06/2019.

Firmato Da: GIUSEPPE TEDESCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5976ade20828b59a6b7d6e7da9be1c22 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 32402/2019
Numero sezionale 2327/2025
Numero di raccolta generale 6624/2026
Data pubblicazione 19/03/2026

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 25/09/2025 dal Consigliere GIUSEPPE TEDESCO.

Udito il Procuratore generale in persona del dott. Tommaso Basile, che ha concluso chiedendo l'accoglimento del primo motivo, assorbiti i restanti.

Udito l'avv. per il ricorrente.

FATTI DI CAUSA

Tommaso proprietario di una unità immobiliare compresa nel Condominio di di Salerno, chiese, tramite l'amministratore, il consenso per apportare una modifica a una finestra sul muro perimetrale, al fine di poter raggiungere la diversa scala del condominio e così poter utilizzare l'ascensore installato, dietro autorizzazione dell'assemblea, in essa a spese di alcuni dei condomini, il tutto passando attraverso una passerella da costruirsi in appoggio alla parete condominiale, in collegamento con una terrazza giardino costituente una pertinenza del proprio alloggio.

L'assemblea condominiale, con delibera del 3 maggio 2001, negò l'autorizzazione richiesta. Il impugnò allora la delibera dinanzi al Tribunale di Salerno, chiedendo l'accertamento del suo diritto ad eseguire gli interventi intesi a consentirgli l'uso dell'ascensore. Costituitisi il Condominio e la condomina Anna Maria, contumaci gli altri convenuti (Maria Carmela, Emilia, Maurizio, Alessandra, Renata), il Tribunale annullò la delibera per difetto di motivazione, ma ritenne di non poter fare altro, tenuto conto dei limiti al sindacato giurisdizionale sul merito delle delibere assembleari.

Contro la decisione propose appello il lamentando in primo luogo che il Tribunale, pur avendo accertato la proprietà della

Firmato Da: GIUSEPPE TEDESCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5976ade20828b59a6b7d6e7da9be1c22 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 32402/2019
Numero sezionale 2327/2025
Numero di raccolta generale 6624/2026
Data pubblicazione 19/03/2026

terrazza-giardino in capo al ricorrente, aveva omesso di riportare la statuizione nel dispositivo; l'appellante ha inoltre censurato la decisione per non avere provveduto sulle ulteriori domande, in quanto avrebbe erroneamente ritenuto che fossero state proposte in subordine rispetta istanza di annullamento della delibera.

La Corte d'appello di Salerno, nel contraddittorio con il Condominio, Anna Maria e Maria Carmela, rigettò l'appello, per le seguenti ragioni: considerò inammissibile la domanda attorea di accertamento della proprietà della terrazza-giardino, in quanto, nonostante fosse stata proposta alla prima udienza di trattazione, non rifletteva un'eccezione dei convenuti, i quali avevano contestato la proprietà della terrazza-giardino sotto il profilo della legittimazione, ponendo quindi una mera attività difensiva, che non abilitava l'attore a proporre una nuova domanda. In quanto alle altre domande, la Corte d'appello affermò che l'annullamento della delibera ne comportava l'assorbimento, non avendo l'autorità giudiziaria il potere di sostituirsi all'assemblea nella verifica della legittimità della pretesa del singolo condomino.

Per la cassazione della decisione Tommaso ha proposto ricorso sulla base di sei motivi, illustrati da memoria.

Anna Maria ha resistito con controricorso, depositando anche la memoria.

Gli altri condomini, chiamati nel giudizio di merito, restano intimati.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denunzia violazione degli artt. 34, 99 e 112 c.p.c. e dell'art. 2909 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 e n. 4 c.p.c. Il motivo propone le seguenti censure:

Firmato Da: GIUSEPPE TEDESCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5976ade20828b59a6b7d6e7da9be1c22 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 32402/2019
Numero sezionale 2327/2025
Numero di raccolta generale 6624/2026
Data pubblicazione 19/03/2026

a) l'accertamento della proprietà esclusiva della terrazza/giardino, per effetto della contestazione dei convenuti, era divenuto una questione pregiudiziale, sulla quale era diritto dell'attore chiedere una pronunzia con efficacia di giudicato, sulla quale la Corte d'appello aveva il dovere di pronunziare;

b) motivazione apparente della statuizione di inammissibilità della supposta nuova domanda, non avendo la Corte di merito chiarito il perché le deduzioni di controparte, che avevano negato la proprietà dedotta dall'attore, non integrassero la nozione di eccezione;

c) le eccezioni, considerate dall'art. 183 c.p.c., comprendono le eccezioni in senso lato e così ogni deduzione intesa a ottenere il rigetto della domanda altrui;

d) le deduzioni della di essere lei e non l'attore proprietaria della terrazza-giardino, costituiva eccezione in senso stretto, che consentiva l'introduzione della domanda di accertamento.

La censura sub a) è fondata e il suo accoglimento comporta l'assorbimento delle altre censure di cui al motivo in esame. Invero, la decisione della Corte di merito, nella parte in cui ha negato l'ammissibilità della domanda dell'attore, è in palese contrasto con il principio, recentemente affermato dalle Sezioni Unite, secondo il quale «In caso di esercizio dell'azione negatoria della servitù, di cui all'art. 949 c.c., in un processo soggetto alle regole previgenti rispetto alle modifiche di cui all'art. 3, comma 12, lett. i), e comma 13, lett. b), del d.lgs. n. 149 del 2022, l'attore, anche a fronte della contestazione del diritto di proprietà operata dal convenuto con la comparsa di risposta, può proporre domanda di accertamento del suddetto diritto con efficacia di giudicato, ai sensi dell'art. 34 c.p.c., non solo nell'udienza di cui all'art. 183 c.p.c. ma anche con la prima

Firmato Da: GIUSEPPE TEDESCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5976ade20828b59a6b7d6e7da9be1c22 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 32402/2019
Numero sezionale 2327/2025
Numero di raccolta generale 6624/2026
Data pubblicazione 19/03/2026

memoria *ex* art. 183, comma 6, c.p.c.» (Cass. S.U. n. 11455/2025)». Invero, già in precedenza questa Corte aveva chiarito, con specifico riferimento al giudizio di impugnazione avverso una delibera assembleare, ex art. 1137 c.c., che «la questione dell'appartenenza, o meno, di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, ovvero della titolarità comune o individuale di una porzione dell'edificio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità *ex* art. 1117 c.c., può formare oggetto di un accertamento meramente incidentale, funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale, ma privo – in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c. - di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, svolgendosi il giudizio ai sensi dell'art. 1137 c.c. nei confronti dell'amministratore del condominio, senza la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario» (Cass. n. 35794/2021).

2. Il secondo motivo denunzia violazione degli artt. 99, 112, 342 e 356 c.p.c. e dei principi in tema di assorbimento delle domande, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c.: è oggetto di censura la statuizione della Corte d'appello, secondo cui, una volta accolta la domanda di annullamento della delibera, le altre domande restavano assorbite.

Il terzo motivo denunzia violazione dell'art. 2909 c.c. e dell'art. 112 c.p.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c. Con tale motivo si denunzia la violazione del giudicato, che è ravvisato in quelle affermazioni della sentenza di primo grado con le quali si riconosceva la legittimità degli interventi che l'attore intendeva eseguire. Si assume inoltre che la Corte di merito è incorsa in un errore di

Firmato Da: GIUSEPPE TEDESCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5976ade20828b59a6b7d6e7da9be1c22 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 32402/2019
Numero sezionale 2327/2025
Numero di raccolta generale 6624/2026
Data pubblicazione 19/03/2026

interpretazione della domanda, laddove aveva ritenuto che questa riguardasse una modifica dell'uso della cosa comune, mentre la controversia riguardava il diritto del singolo a un particolare utilizzo della cosa comune.

Il quarto motivo denunzia violazione degli artt. 1362, 1367 e 1369 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.: è riproposta la stessa questione sollevata posta con il motivo precedente sotto il profilo di una violazione dei canoni ermeneutici nell'interpretazione del regolamento condominiale, non rientrando invero la fattispecie nell'ambito dell'art. 2 del regolamento di condominio, che contempla l potere dell'assemblea in ordine alle modifiche della cosa comune.

Con quinto motivo, coordinato al precedente, se denunzia la violazione degli artt. 833, 1102, 1137, 1138, 1175, 1346, 1375, 1429, 1421 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.: se davvero il significato della norma regolamentare fosse quello riconosciuto dalla Corte d'appello, la stessa norma sarebbe nulla in quanto impositiva di un divieto contrario all'art. 1102.

Con il sesto motivo si sostiene che l'accoglimento del ricorso importa la cassazione della decisione anche per quanto riguarda la regolamentazione delle spese.

3. È fondato il secondo motivo e il suo accoglimento comporta l'assorbimento delle censure di cui ai restanti motivi. È decisivo il richiamo dei seguenti principi:

a) «Qualora un esborso relativo ad innovazioni non debba essere ripartito fra i condomini, per essere stato assunto interamente a proprio carico da uno di essi, trova applicazione la disposizione generale dell'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune

Firmato Da: GIUSEPPE TEDESCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5976ade20828b59a6b7d6e7da9be1c22 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 32402/2019
Numero sezionale 2327/2025
Numero di raccolta generale 6624/2026
Data pubblicazione 19/03/2026

- purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condòmini di farne uguale uso secondo il loro diritto - e può, perciò, apportare alla stessa, a proprie spese, le modificazioni necessarie a consentirne il migliore godimento» (Cass. n. 21462/2018).

c) «La norma di cui all'art. 1120 c.c. nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune. Ne consegue che, ricorrendo dette condizioni, il condomino ha facoltà di installare a proprie spese nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini, e può far valere il relativo diritto con azione di accertamento, in contraddittorio degli altri condomini che contestino il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo» (Cass. n. 3508/1999).

Nella specie, la sentenza impugnata non è in linea con tali principi, perché la domanda di accertamento, proposta nei confronti dei condomini, aveva una sua autonomia rispetto all'impugnazione della

Firmato Da: GIUSEPPE TEDESCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5976ade20828b59a6b7d6e7da9be1c22 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 32402/2019
Numero sezionale 2327/2025
Numero di raccolta generale 6624/2026
Data pubblicazione 19/03/2026

delibera, essendo fondata sull'art. 1102 c.c., conseguendone l'illegittimità dell'assorbimento improprio ritenuto dalla Corte d'appello: «l'assorbimento di una domanda in senso proprio ricorre quando la decisione sulla domanda assorbita diviene superflua, per sopravvenuto difetto di interesse della parte che, con la pronuncia sulla domanda assorbente, ha conseguito la tutela richiesta nel modo più pieno, mentre quello in senso improprio è ravvisabile quando la decisione assorbente esclude la necessità o la possibilità di provvedere sulle altre questioni, ovvero comporta un implicito rigetto di altre domande. Ne consegue che l'assorbimento erroneamente dichiarato si traduce in una omessa pronunzia» (Cass. 12193/2020).

4. Non può darsi seguito infine, al rilievo, proposto dalla controricorrente nella memoria, del difetto di contraddittorio per la presenza di altri condomini, non citati. Si ricorda che la non integrità del contraddittorio è rilevabile, anche d'ufficio, in qualsiasi stato e grado del procedimento e, quindi, anche in sede di giudizio di legittimità, nel quale la relativa eccezione può essere proposta, anche per la prima volta, nel solo caso in cui il presupposto e gli elementi di fatto posti a fondamento della stessa emergano *ex sé* dagli atti del processo di merito, senza la necessità di nuove prove e dello svolgimento di ulteriori attività; in tal caso, tuttavia, la parte che eccepisce la non integrità del contraddittorio ha l'onere non soltanto di indicare le persone che debbono partecipare al giudizio quali litisconsorti necessari e di provarne l'esistenza, ma anche quello di indicare gli atti del processo di merito dai quali dovrebbe trarsi la prova dei presupposti di fatto che giustificano la sua eccezione (Cass. n. 25305/2008; n. 18110/2011). Nella stessa prospettiva è stato chiarito, ad ogni modo, che la circostanza dell'esistenza di altri

Firmato Da: GIUSEPPE TEDESCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5976ade20828b59a6b7d6e7da9be1c22 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c

Numero registro generale 32402/2019
Numero sezionale 2327/2025
Numero di raccolta generale 6624/2026
Data pubblicazione 19/03/2026

soggetti che avrebbero dovuto partecipare al processo non può essere dedotta, per la prima volta, con la memoria di replica di cui all'art. 378 c.p.c. (Cass. n. 593/2001).

5. In conclusione, accolti i primi due motivi, nei sensi di cui sopra, assorbiti i restanti, la sentenza impugnata va cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio alla Corte d'appello di Salerno, in diversa composizione, la quale esaminerà le domande sulla base dei ricordati principi; ad essa si demanda, altresì, la liquidazione delle spese di lite.

P.Q.M.

La Corte accoglie, nei sensi di cui in motivazione, il primo motivo e il secondo motivo; dichiara assorbiti i restanti motivi; cassa la sentenza in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per la liquidazione delle spese di legittimità, innanzi alla Corte d'appello di Salerno, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 25 settembre 2025.

Il consigliere estensore — Il Presidente

GIUSEPPE TEDESCO — MILENA FALASCHI

Firmato Da: GIUSEPPE TEDESCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5976ade20828b59a6b7d6e7da9be1c22 - Firmato Da: MILENA FALASCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7aaf7eb1dd26977c