



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto:

PROPRIETA'

Ud.09/07/2025 CC

MAURO MOCCI	Presidente
GIUSEPPE GRASSO	Consigliere
VINCENZO PICARO	Consigliere Rel.
VALERIA PIRARI	Consigliere
REMO CAPONI	Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 26981/2022 R.G. proposto da:

CONDOMINIO di
rappresentato e difeso anche disgiuntamente dall'avvocato

,
-ricorrente principale e controricorrente al ricorso incidentale-

contro

ALBERGO S.N.C. DI
rappresentata e difesa dall'avvocato

,
-controricorrente e ricorrente incidentale-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di GENOVA
n.370/2022 depositata il 5.4.2022.



Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 9.7.2025 dal
Consigliere VINCENZO PICARO.

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione del 2017, il Condominio di
conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale
di Genova, la Albergo SNC di
(d'ora in poi per brevità Albergo SNC),
sostenendo che il caseggiato del condominio era confinante,
tramite un cortile che costeggiava il fabbricato adibito a passaggio
pedonale, di moto e veicoli, con la proprietà della menzionata
società, che il confine era rappresentato da una linea longitudinale
in materiale lapideo di colore differente rispetto alla restante
pavimentazione, e che la società convenuta si era appropriata del
suddetto cortile, largo circa un metro e mezzo, che partiva da via
, a fianco del quale vi era una fascia di terreno
effettivamente di proprietà della Albergo SNC.

Pertanto, l'attore chiedeva l'accertamento della proprietà
condominiale della striscia di terreno in contestazione e la libertà
della stessa da diritti della convenuta, con la condanna della
predetta al risarcimento dei danni subiti attribuendo alla
controparte la rimozione delle marmette di delimitazione delle due
proprietà che erano state previste in occasione dei lavori di
ripavimentazione dell'intera area compresa fra i fabbricati delle
parti.

Costituitasi, la Albergo SNC chiedeva il rigetto delle
domande avversarie e, in via riconvenzionale, l'accertamento della
sua proprietà esclusiva dell'intero distacco, ivi compresa la porzione
di terreno oggetto della pretesa attrice, per intervenuta
usucapione.

Istruita la causa, con sentenza n. 73/2020, il Tribunale di Genova
respingeva le domande attoree ed accoglieva la riconvenzionale di
usucapione, con condanna della parte soccombente al pagamento



delle spese di lite. Sul punto, il Tribunale rilevava che l'istruttoria esperita aveva consentito di affermare che la Albergo SNC aveva fornito prova di aver esercitato il possesso sull'intero distacco che divideva i rispettivi fabbricati delle parti fin dal 1955, avendo utilizzato tale area come parcheggio ed avendo fatto installare il cancello di accesso al distacco di cui deteneva le chiavi da oltre trent'anni.

Avverso questa sentenza proponeva appello il Condominio, al quale resisteva l'Albergo SNC, che chiedeva la conferma della sentenza gravata.

Con la sentenza n. 370/2022 del 16.3/5.4.2022, la Corte d'Appello di Genova rigettava l'appello, e compensava le spese processuali, in ragione del contrasto giurisprudenziale esistente nella Suprema Corte in ordine alla sussistenza, o meno, del litisconsorzio necessario di tutti i condomini e non del solo amministratore condominiale nelle cause aventi ad oggetto l'usucapione di un bene condominiale.

Avverso questa sentenza, il Condominio ha proposto ricorso a questa Corte affidandosi a tre motivi e la Albergo SNC ha resistito con controricorso, contenente ricorso incidentale condizionato.

Nell'imminenza della camera di consiglio del 9.7.2025, il ricorrente ha depositato memoria ex art. 380 bis.1 c.p.c..

RAGIONI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va respinta l'eccezione di inammissibilità del ricorso, per carenza di legittimazione dell'amministratore condominiale a presentarlo, per difetto di autorizzazione espressa della maggioranza dei condomini del Condominio di

Dal prodotto verbale assembleare dell'1.7.2022 risulta che soltanto tre condomini su nove presenti, rappresentanti 291,06/1000, hanno votato a favore del conferimento dell'incarico da parte del



Condominio all'avvocato _____, in aggiunta al già
incaricato avvocato _____, per la proposizione del ricorso in
cassazione, e tale delibera, ancorché viziata per il mancato
raggiungimento delle maggioranze dei votanti e di almeno la metà
del valore dell'edificio ex art. 1136 commi 4° e 2° cod. civ. e quindi
annullabile, non é stata impugnata e risulta quindi produttiva di
effetti, salvi gli effetti dell'art. 1132 cod. civ. per i condomini
dissenzienti.

Va aggiunto che la proposizione dell'azione volta a tutelare la
pretesa proprietà condominiale sulla striscia di cortile, larga circa
un metro e mezzo, costeggiante il Condominio, rispetto alle
turbative e/o molestie ascritte alla Albergo _____ SNC,
proprietaria del fondo confinante, era un'azione conservativa,
certamente rientrante tra le attribuzioni dell'amministratore
condominiale ex art. 1130 cod. civ., e che rispetto alla domanda
riconvenzionale di usucapione avversaria, l'amministratore era
legittimato a difendere il Condominio ex art. 1131 comma 2° cod.
civ., essendo tale norma dettata allo scopo di facilitare i terzi che
avanzino pretese anche reali su beni che si assumono condominiali,
mentre non avrebbe potuto agire in giudizio in rivendica per il
preteso bene condominiale senza la preventiva autorizzazione dei
singoli condomini comproprietari.

1) Col primo motivo, articolato in riferimento ai nn. 3) e 4) dell'art.
360, primo comma c.p.c., il ricorrente sostiene la violazione e falsa
applicazione degli articoli 102, 161 e 354 c.p.c. e degli articoli
1158, 1130 e 1131 cod. civ. per mancata integrazione del
contraddittorio nei confronti dei singoli condomini comproprietari
del distacco cortilizio oggetto della domanda riconvenzionale di
usucapione della Albergo _____ SNC.

Il primo motivo del ricorso principale, attinente alla nullità delle
sentenze di primo e di secondo grado per la mancata integrazione
del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini (



parti comuni (legittimazione riferita anche alle azioni a carattere reale nella Relazione al Re n. 190 dei lavori preparatori del codice civile), e la previsione dell'art. 65 comma 1 disp. att. cod. civ., che in mancanza di amministratore, consente ai terzi che intendano iniziare, o proseguire una lite contro i partecipanti al condominio, di richiedere la nomina di un curatore speciale ex art. 80 c.p.c..

Ritiene però la Corte di dover dare continuità al più recente indirizzo (Cass. 16.10.2019 n. 26208; Cass. 14.12.2018 n. 3575; Cass. sez. un. 13.11.2013 n.25454; Cass. n. 2925/2001; Cass. n.7468/2000; Cass. n. 8119/1999) secondo il quale la pretesa dell'attore, estraneo al condominio, (nella specie la Albergo SNC) di accertamento di un suo diritto di proprietà esclusiva sul bene condominiale, poichè pregiudica i diritti dei condomini, esclude che essi possano restare estranei al giudizio e ne impone la partecipazione litisconsortile.

Le sezioni unite di questa Corte, infatti, (Cass. n. 25454/2013) si sono occupate di queste problematiche, con riguardo all'iniziativa promossa da un comproprietario o condomino contro altro condomino sul presupposto della condominialità del bene.

Si è osservato che in tal caso, qualora il convenuto si limiti a resistere, senza richiesta di accertamento con effetto di giudicato e quindi senza coinvolgere la posizione proprietaria di altri soggetti, non vi è necessità di chiamate litisconsortili. Sussiste per contro, si desume dall'insegnamento delle sezioni unite, litisconsorzio con tutti i condomini, qualora il convenuto resista e svolga una domanda riconvenzionale che miri ad affermare la personale proprietà esclusiva, negando quella comune.

Una sentenza che affermasse la proprietà esclusiva in confronto di un solo condomino sarebbe infatti *inutiliter data*.

Alla stregua di questa lettura - e portandola al diverso caso odierno - si potrebbe affermare che la domanda di un terzo (non di un comproprietario, come più di frequente si riscontra nella casistica)



il quale, agendo contro il condominio, si affermi **proprietario** esclusivo e pretenda di farlo con una domanda mirante al giudicato di accertamento deve svolgersi in contraddittorio con tutti i condomini, stante la condizione di comproprietari dei beni comuni e la portata delle azioni reali, che incidono sul diritto *pro quota* o esclusivo di ciascun condomino, avente reale interesse a contraddire (cfr, sull'interesse in concreto al litisconsorzio, Cass. sez.un. n. 11523/2013).

Dal momento che il vizio processuale in questione avrebbe determinato, se rilevato in appello, come richiesto, oltre alla nullità della sentenza del Tribunale di Genova, anche il rinvio al giudice di primo grado ex art. 354 comma 1° c.p.c., non potendosi far perdere ai condomini pretermessi un grado di giudizio, l'impugnata sentenza va cassata con rinvio al Tribunale di Genova in diversa composizione, affinché prendano parte al giudizio tutti i condomini.

2) Col secondo motivo, articolato in riferimento ai nn. 4) e 5) dell'art. 360, primo comma c.p.c., il ricorrente principale sostiene la violazione e falsa applicazione dell'art. 111 comma sesto della Costituzione e dell'art. 949 cod. civ. per mancato esame della domanda di *negatoria servitutis* ex art. 949 cod. civ. proposta in via principale dal Condominio, non scrutinata dal primo Giudice e ritenuta dal Giudice di secondo grado apoditticamente assorbita senza esplicitazione delle ragioni logico-giuridiche che l'hanno fatta ritenere tale e senza indicare da quale altra domanda essa risulterebbe "assorbita".

3) Col terzo motivo, articolato in riferimento al n. 3) dell'art. 360, primo comma c.p.c., il ricorrente principale sostiene la violazione e falsa applicazione degli artt. 1158 e 2697 cod. civ. per aver omesso e/o errato nell'individuare l'Albergo SNC come soggetto legittimato a proporre la riconvenzionale di usucapione.

Il secondo ed il terzo motivo del ricorso principale, inerenti rispettivamente alla nullità delle sentenze di primo e di secondo



grado per il mancato esame dell'azione ex art. 949 cod. civ., ritenuta assorbita a causa dell'accoglimento della riconvenzionale di usucapione, ed alla ritenuta inammissibilità della domanda di usucapione della corte condominiale avanzata dalla Albergo SNC, devono ritenersi assorbiti per effetto dell'accoglimento del primo motivo dello stesso ricorso.

1A) Col primo ed unico motivo del ricorso incidentale condizionato, la Albergo lamenta:

- a) la violazione degli artt. 342, 348, 348 bis e 348 ter c.p.c. (in relazione all'art. 360 comma primo n. 3 c.p.c.), per omesso esame prioritario dell'eccezione di inammissibilità dell'appello avversario;
- b) l'omesso esame di fatto decisivo (in relazione all'art. 360 comma primo n. 5 c.p.c.), risultante dal verbale d'assemblea del 10.12.2020, da cui emerge che l'amministratore ha chiesto la ratifica *ex post* della decisione di impugnare la sentenza di primo grado, senza ottenere il voto favorevole della maggioranza dei condomini;
- c) la violazione degli articoli 1131, 1132 e 1136 cod. civ. (in relazione all'art. 360 comma primo n. 3 c.p.c.), per l'omesso rilievo che, in assenza del voto favorevole della maggioranza assembleare minima, non si poteva ravvisare alcuna delibera, con la conseguenza che l'operato dell'amministratore non andava considerato come ratificato e, pertanto, l'appello doveva essere dichiarato inammissibile;
- d) la violazione degli articoli 1362, 1363 e 1364 cod. civ., collegati all'art. 1131 cod. civ., (in relazione all'art. 360 comma primo n. 3 c.p.c.), laddove la sentenza impugnata non ha rilevato che l'assemblea condominiale in principio aveva autorizzato solo l'avvio della mediazione, e non dell'azione giudiziaria, atteso che il richiamo all'adozione di ogni iniziativa utile, ex art. 1364 cod. civ., non poteva essere applicato oltre i limiti espressamente posti dalla



delibera, la quale aveva conferito mandato solo per attività stragiudiziali.

L'unico motivo del ricorso incidentale condizionato, inerente all'omessa declaratoria di inammissibilità dell'azione ex art. 949 cod. civ. e dell'appello del Condominio per la mancata autorizzazione dei condomini, é infondato.

Come già sopra evidenziato, infatti, sia l'azione a tutela del bene condominiale ex art. 949 cod. civ. esercitata dall'amministratore condominiale, sia la difesa contro la riconvenzionale di usucapione della Albergo SNC, erano azioni conservative di beni comuni rientranti nelle attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130 cod. civ., non richiedenti l'autorizzazione assembleare, e la proposizione dell'appello contro la sentenza sfavorevole di primo grado é stata ratificata dall'assemblea condominiale dell'1.7.2022, senza che la relativa delibera annullabile per difetto di maggioranza, sia stata annullata, ed abbia quindi perso la sua validità. Non risulta poi che la Albergo SNC, nel costituirsi nel giudizio di appello (vedi conclusioni riportate nella sentenza impugnata), abbia eccepito che l'amministratore condominiale abbia agito in primo grado in assenza di mandato assembleare per essere stato limitato l'incarico conferitogli all'attività stragiudiziale, sicché si tratta di questione nuova inammissibile in questa sede (vedi sull'inammissibilità delle questioni nuove *ex multis* Cass. ord. 25.6.2025 n. 17172; Cass. ord. 24.6.2025 n.16996).

Sulle spese processuali del giudizio di legittimità provvederà il giudice di rinvio, in base all'esito finale della lite.

Occorre dare atto che sussistono i presupposti processuali di cui all'art. 13 comma *1-quater* D.P.R. n. 115/2002 per imporre un ulteriore contributo unificato a carico della ricorrente incidentale, se dovuto.

P.Q.M.



La Corte di Cassazione, accoglie il primo motivo del ricorso principale del Condominio di _____, assorbiti il secondo ed il terzo motivo di tale ricorso, respinge il ricorso incidentale della Albergo _____ SNC di _____

Dà atto che sussistono i presupposti processuali di cui all'art. 13 comma *1-quater* D.P.R. n.115/2002 per imporre un ulteriore contributo unificato a carico della ricorrente incidentale, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio del 9.7.2025

Il Presidente

Mauro Mocci

