



SECONDA SEZIONE CIVILE

Consigliere

Ad.15/04/2026 CC

avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 3828/2020,
depositata il 10/11/2020.



Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 15/04/2026 dal Consigliere Chiara Besso Marcheis.

PREMESSO CHE

1. Nel 2010 i germani [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] hanno chiamato in giudizio il Condominio di Via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], impugnando la delibera condominiale adottata il 19 aprile 2010 dai condomini del fabbricato. Gli attori hanno chiesto di dichiarare che il terraneo in comproprietà non fa parte del Condominio e, per l'effetto e comunque in via gradata, sentir dichiarare nulla o annullare la delibera. Gli attori hanno sostenuto la nullità della delibera che aveva posto a loro carico una quota per lavori condominiali, in quanto il locale terraneo di loro proprietà, pur costituendo il piano terra del fabbricato, non andava considerato come facente parte del condominio, in quanto il loro dante causa aveva venduto ai costruttori del fabbricato unicamente il diritto di superficie sul lastrico del detto terraneo, terraneo che era quindi immobile a sé stante rispetto al condominio venutosi a creare successivamente con l'edificazione del fabbricato. Con sentenza n. 2597/2014 il Tribunale di Torre Annunziata, precisato che la causa aveva ad oggetto l'impugnativa della delibera assembleare, ha ritenuto fondata l'impugnativa e ha dichiarato la nullità della delibera impugnata.

2. La sentenza è stata impugnata da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che, premesso di essere autonomamente legittimata a appellare in qualità di proprietaria di due appartamenti dell'edificio condominiale, ha affermato con il primo motivo l'erroneità della ritenuta separazione materiale-giuridica del locale terraneo dalla restante porzione dell'edificio realizzato in sopraelevazione, riconosciuta legittima dalla sentenza impugnata; con il secondo motivo ha sostenuto la violazione da parte del primo giudice degli artt. 1117 e 1138 c.c. Con la sentenza n. 3828/2020 la Corte d'appello di Napoli ha respinto il gravame.

3. Avverso la sentenza ricorre per cassazione [REDACTED]



Resistono con controricorso [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] che anzitutto eccepiscono come il Condominio abbia prestato acquiescenza alla sentenza di primo grado, con conseguente difetto di *legitimatio ad causam* della ricorrente che non ha impugnato la delibera; inoltre, il condomino non è legittimato a proporre autonomo appello avverso la sentenza impugnata emessa nei confronti del Condominio quando oggetto di causa sia l'impugnativa di delibera assembleare volta a ripartire le spese condominiali e a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione condominiale.

Memoria è stata depositata dalla ricorrente e dai controricorrenti.

CONSIDERATO CHE

1. Preliminare all'esame dei tre motivi in cui è articolato il ricorso per cassazione è la verifica della legittimazione della ricorrente a proporre appello contestata dai controricorrenti.

L'eccezione è fondata. Gli attori avevano in primo grado proposto domanda di impugnativa di delibera assembleare, lamentando l'attribuzione a loro carico di una quota di spese per lavori condominiali. Quale fatto costitutivo della domanda gli attori avevano dedotto la loro proprietà del locale che costituisce il piano terra dell'edificio condominiale, nonché la mancata convocazione di tutti i condomini e ancora, in via subordinata, la mancata approvazione da parte dell'assemblea condominiale delle tabelle millesimali, non essendo gli attori stati convocati, sottolineando come l'approvazione di lavori di notevole entità andasse deliberata ai sensi del comma 2 dell'art. 1136 c.c. È vero che nelle conclusioni dell'atto di citazione è stato richiesto l'accertamento della comproprietà del terraneo e "per l'effetto e comunque in via gradata l'accertamento della invalidità della delibera". Tale domanda è però stata interpretata dal giudice d'appello quale impugnativa della delibera assembleare, con accertamento *incidenter tantum* della proprietà del bene in questione in capo agli attori. Il Tribunale di Torre Annunziata, che ha



precisato a pagina 2 che “la presente lite ha ad oggetto l’impugnativa della delibera assembleare”, si è infatti limitato (cfr. il dispositivo) a dichiarare la nullità della delibera impugnata. La decisione di primo grado non è stata censurata sotto questo profilo da [REDACTED] che, con il suo atto d’appello, ha contestato la pronuncia di accertamento della nullità della delibera assembleare.

Nel giudizio di impugnazione della delibera la legittimazione processuale passiva spetta esclusivamente all’amministratore, non trattandosi di azioni relative alla tutela o all’esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni: in tale giudizio il singolo condomino è legittimato a intervenire, ma, qualora il suo intervento sia volto, come nel caso in esame, a sostenere la validità della delibera impugnata, va qualificato come adesivo dipendente e quindi limitato allo svolgimento di attività accessoria e subordinata a quella della parte adiuvata, esclusa la possibilità di proporre gravame (cfr. al riguardo Cass. n. 2636/2021, Cass. n. 22952/2022 e Cass. n. 26711/2025).

Ciò significa che, a fronte della mancata proposizione dell’appello da parte del Condominio, la condomina [REDACTED] non aveva la legittimazione a proporre appello. La ricorrente in memoria sostiene che l’effetto pratico della conferma delle sentenze impugnate sarebbe la fuoriuscita dell’immobile dei [REDACTED] dal Condominio, con lesione dei diritti della ricorrente relativamente alle parti comuni dell’edificio. L’osservazione non è corretta in quanto, come si è sopra precisato, la pronuncia di primo grado del Tribunale di Torre Annunziata, destinata a passare in giudicato a seguito della cassazione della sentenza qui impugnata, concerne unicamente la nullità della delibera impugnata, essendo le affermazioni poste in essere dal Tribunale in relazione alla proprietà degli originari attori unicamente formulate *incidenter tantum*, senza dunque incidere sul diritto della ricorrente sulle parti comuni dell’edificio.



Poiché non poteva essere proposto l'appello formulato dalla condomina [REDACTED] la sentenza impugnata deve essere cassata senza rinvio, in quanto il processo non poteva proseguire, come dispone l'art. 382, ultimo comma, c.p.c., ed il ricorso per cassazione va dichiarato inammissibile.

2. Le spese del giudizio di cassazione e del giudizio d'appello, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115/ 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte cassa senza rinvio la sentenza impugnata, poiché il processo non poteva essere proseguito, e dichiara inammissibile il ricorso; condanna la ricorrente al pagamento delle spese in favore dei controricorrenti, che liquida per il giudizio d'appello in euro 3.700, oltre rimborso delle spese generali (15%) e accessori di legge, e per il presente giudizio in euro 3.400 di cui euro 200 per esborsi, oltre spese generali (15%) e accessori di legge.

Sussistono, ex art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115/2002, i presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sezione seconda civile, in data 15 aprile 2026.

Il Presidente
Antonio Scarpa

