

quale furono assunte iniziative volte a inibire il parcheggio di auto nel cortile condominiale interno, cortile di proprietà esclusiva della stessa [REDACTED] ma gravato da servitù di passaggio in favore del condominio. In particolare, fu decisa la sostituzione delle serrature dei due accessi carrabili al cortile, e ciò al fine di inibirne l'accesso ai condomini per scopi diversi dall'esecuzione di sfratti e lavori di ristrutturazione.

La domanda è stata rigettata dal giudice di primo grado.

La Corte d'appello di Napoli, adita dalla [REDACTED] s.r.l., con sentenza n. 3669/2019 del 22 giugno 2019), ha confermato la decisione, «pur dovendosi integrare e precisare la motivazione del giudizi di primo grado».

La decisione, assunta in sede di gravame, è fondata sulle seguenti considerazioni: a) la [REDACTED] è condomina dell'edificio, perché titolare di un immobile terraneo sito nel fabbricato condominiale; b) il condominio non comprende il cortile su cui affaccia il fabbricato condominiale, che è bene esclusivo della [REDACTED] e sul quale grava solo una servitù di passaggio a favore del condominio; c) posta tale duplicità della posizione soggettiva, la [REDACTED] avendo impugnato una delibera condominiale, ha, per forza di cose, fatto valere la sola posizione di condomina e non anche quella di proprietaria della cosa gravata di servitù; d) fatto è che, in tale prospettiva, la delibera non presenta alcun vizio, fermo restando il diritto della [REDACTED] di far valere, in separata sede, il suo diritto al piano accesso alla sua proprietà, non incompatibile con l'esercizio della servitù di passaggio in favore del condominio. In altre parole, secondo i giudici d'appello, il pregiudizio che il singolo può far valere in sede di impugnazione della delibera è esclusivamente quello correlato alla posizione di condomino: nella specie, in ipotesi, il pregiudizio relativo al terraneo



di proprietà esclusiva della [REDACTED] facente parte dell'edificio condominiale, e al diritto sulle parti comuni, mentre non sono vizi della delibera gli effetti pregiudizievoli che avrebbero potuto derivare da essa rispetto alla posizione di terzo, che è la posizione che compete alla [REDACTED] in relazione al cortile gravato da servitù.

Per la cassazione della decisione la [REDACTED] ha proposto ricorso affidato a due motivi.

Il Condominio resta intimato.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, proposto in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., la ricorrente lamenta che *«nonostante il richiamo ai motivi di appello, il collegio ha rigettato l'impugnazione non analizzando nessuno dei motivi d'appello, pur ritenendo di dover integrare e precisare la motivazione del giudice di primo grado»*.

Il secondo motivo proposto in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 e n. 5, c.p.c., richiama la decisione di primo grado, nella parte in cui il Tribunale, dopo avere ricordato il principio secondo il quale deve ritenersi nulla la delibera condominiale che abbia inciso sul diritto di proprietà esclusiva del singolo condomino, ha negato che tale ipotesi ricorresse nel caso in esame, risultando dal titolo che il condominio era titolare di un diritto di servitù sul cortile, ciò che legittimava il potere di disciplinarne l'esercizio. Si sostiene nel ricorso che, quando c'è la lesione del diritto di proprietà privata di un condomino, quest'ultimo è pianamente legittimato ad opporsi alla delibera assembleare, essendo irrilevante la distinzione, fatta propria dalla sentenza d'appello, tra il diritto correlato alla posizione di condomino e il diritto, in ipotesi coesistente con il primo, derivante dalla posizione del terzo proprietario di beni estranei al condominio. La



delibera che incide sul diritto di proprietà del singolo condomino è comunque nulla e può essere da quest'ultimo legittimamente impugnata.

2. I motivi da esaminare congiuntamente sono fondati. «In tema di condominio, le deliberazioni assunte dall'assemblea, aventi natura di atti negoziali espressione della maggioranza e non della volontà assembleare, devono avere ad oggetto le sole materie ad essa attribuite, le quali afferiscono alla gestione dei beni e dei servizi comuni, ma non anche ai beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi, come, nella specie, i muri perimetrali di proprietà esclusiva, quand'anche attraversati da tubazioni, canali e altro necessario al servizio degli alloggi soprastanti, rispetto ai quali operano semmai, in assenza di diversa, specifica pattuizione avente forma scritta, i criteri di cui all'art. 1069 c.c., sicché la deliberazione assembleare che approvi e ripartisca una spesa priva di inerenza alla gestione condominiale è affetta da nullità» (Cass. n. 16952/2022). «In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle e delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto» (Cass. S.U., n. 4806/2005).

La nullità di una delibera condominiale è disciplinata dall'art. 1421 c.c., a norma del quale chiunque vi ha interesse può farla valere e quindi anche il condomino che abbia partecipato, con il suo voto



favorevole, alla formazione di detta delibera, salvo che con tale voto egli si sia assunto o abbia riconosciuto una sua personale obbligazione (Cass. n. 5626/2002; n. 5814/2016).

3. Si capisce, pertanto, che la limitazione della legittimazione all'impugnazione della delibera ai soli condomini si giustifica allorché si paventi un'ipotesi di annullabilità della delibera. In questa ipotesi è chiaro che solo coloro nei cui confronti la delibera è vincolante sono, altresì, i soli interessati al corretto procedimento di formazione della volontà assembleare, essendo parti necessarie sia nella fase di convocazione, sia nella fase di costituzione del collegio, sia in quella di espressione del voto. Non vi è motivo, per contro, per negare la legittimazione anche di terzi ad impugnare una delibera affetta da nullità, potendo la stessa essere fatta valere, secondo i principi generali, mediante un'azione di mero accertamento, la quale è esperibile da chiunque vi abbia interesse. Invero, un soggetto terzo rispetto ai rapporti reali che legano i proprietari delle singole unità immobiliari ben può prospettare la titolarità di una situazione giuridica correlata, sul piano degli effetti, a una deliberazione nulla adottata dall'assemblea. Infatti, l'esigenza di tutela di terzi estranei alla compagine condominiale non può intendersi soddisfatta soltanto con gli strumenti disponibili in base al rapporto, reale o personale, leso dal condominio con l'approvazione della delibera nulla, o dall'azione risarcitoria quando l'esecuzione di tale delibera abbia cagionato un danno ingiusto. Vale pur sempre il principio che l'interesse ad agire previsto dall'art. 100 c.p.c., concretandosi in una situazione di vantaggio sostanziale da proteggere, non si intende ex se escluso dalla astratta esperibilità di azioni alternative di tutela della medesima situazione giuridica contro lo stesso o altro soggetto.



Ciò significa che la facoltà di agire, ad esempio, in rivendicazione, o in negatoria, o in confessoria *servitutis*, contro coloro che diano pratica attuazione ad un deliberato assembleare, utilizzando un bene in maniera da invadere la sfera patrimoniale individuale di un terzo (o anche di un singolo condomino, che assuma la lesione di un diritto proprio contrapposto a quello del condominio), non elimina l'interesse di quest'ultimo a proporre un'azione di mero accertamento della nullità della delibera condominiale che abbia autorizzato quell'utilizzazione, per farne dichiarare l'inefficacia nei suoi confronti (cfr. Cass. 28 aprile 1993, n. 5008; Cass. 6 maggio 1964, n. 1082).

4. Nel caso in esame il fondo servente apparteneva, in proprietà esclusiva, a uno dei condomini (la █████ s.r.l.), ma tale duplicità di posizione non valeva ad escludere l'applicabilità dei principi sopra indicati, in base ai quali il terzo proprietario è, in quanto tale, legittimato a far valere la nullità della delibera ai sensi dell'art. 1421 c.c. La Corte d'appello, pertanto, investita dall'impugnativa della delibera, non poteva disconoscere in astratto la legittimazione del condomino, proprietario del fondo servente, ma avrebbe dovuto verificare la validità della delibera in conformità ai motivi di impugnazione, con i quali fu sostenuta la nullità di essa in quanto incidente sul fondo servente oggetto proprietà esclusiva. L'estraneità del fondo servente al condominio era, sotto questo profilo, irrilevante. In accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata va quindi cassata, con rinvio innanzi alla Corte d'appello di Napoli, in diversa composizione, perché decida sull'appello in conformità ai principi sopra indicati. Alla corte di rinvio si demanda anche la liquidazione delle spese di legittimità.



P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per la liquidazione delle spese di legittimità, innanzi alla Corte d'appello di Napoli, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 23 ottobre 2025.

Il giudice estensore
GIUSEPPE TEDESCO

Il Presidente
MILENA FALASCHI

