

Corte di Cassazione, Sez. VI Civile, ordinanza 27 settembre 14 ottobre 2013, n. 23224.

Alcuni acquirenti di unità immobiliari, con riferimento ad alcune clausole di un regolamento di condominio predisposto dalla società costruttrice del fabbricato, redatte in epoca posteriore all'acquisto, hanno intrapreso un'azione giudiziaria diretta ad accertare l'inopponibilità delle stesse e la conseguente nullità ed inefficacia nei loro confronti. Trattavasi di norme regolamentari prive della natura indicata dal primo comma dell'art. 1138 c.c..

Nel caso di specie, la Suprema Corte ha ritenuto che non sussistessero i presupposti del litisconsorzio necessario.

La Cassazione ha ritenuto decisiva, a riguardo, la qualificazione dell'azione proposta, come azione di accertamento non avendo gli originari attori contestato, in via principale, la validità del regolamento condominiale, bensì la sua inopponibilità, nei loro confronti, in quanto redatto, dalla società costruttrice dell'immobile, in data posteriore all'acquisto.

Per l'effetto, dalla natura della domanda in concreto avanzata, riconducibile a quella di un'azione di mero accertamento, consegue l'insussistenza dell'ipotesi di litisconsorzio necessario.

Anche la giurisprudenza della Cassazione è orientata in tal senso (cfr., ad es., Cass. n. 5142 del 1999, nella quale si afferma che si versa in ipotesi di litisconsorzio necessario soltanto quando l'azione proposta sia costitutiva, e non anche quando si tratti di azione di accertamento o di condanna; cfr., anche, Cass. n. 16327 del 2002, in base alla quale nelle azioni di mero accertamento non è necessaria la partecipazione al giudizio di tutte le parti del rapporto sostanziale, in quanto non comportano alcuna modifica della situazione giuridica dipendente dal diritto controverso, essendo l'inscindibilità connessa solo alle azioni costitutive; in senso conforme cfr. Cass. n. 3240 del 1973; Cass. n. 1898 del 1972; Cass. n. 2580 del 1975 e Cass. n. 2239 del 1985).

È bene precisare che, comunque, il principio di diritto espresso dalla Corte romana, secondo cui il regolamento di condominio attiene alla disciplina di un rapporto plurisoggettivo tra i contitolari di porzioni comprese in un medesimo edificio e, quindi, non può essere dichiarato inefficace solo relativamente ad alcuni dei partecipanti senza incidere, necessariamente, sulla sfera patrimoniale dei restanti condomini, è un principio astrattamente valido, come tale incontestabile, ma inapplicabile al caso concreto, trattandosi, come già ampiamente illustrato, di azione dichiarativa e non costitutiva.

Risulta determinante, nella fattispecie, la qualificazione della natura dell'azione proposta in relazione alla delimitazione dell'ambito della controversia riconducibile alla domanda così come formulata: cfr., anche, Cass. n. 3647 del 2004 e Cass. n. 14820 del 2007).