



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto:

SERVITU'

Ud.06/11/2025 CC

MILENA FALASCHI	Presidente
VINCENZO PICARO	Consigliere Rel.
VALERIA PIRARI	Consigliere
CRISTINA AMATO	Consigliere
REMO CAPONI	Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 27437/2022 R.G. proposto da:

CONDOMINIO DI ROMA VIALE G ,
elettivamente domiciliato in ROMA , presso
lo studio dell'avvocato , che lo rappresenta e
difende;

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO DI ROMA VIALE D ,
elettivamente domiciliato in ROMA ,
, presso lo studio dell'avvocato , che
lo rappresenta e difende;



nonchè contro

;

-intimati-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di ROMA n. 2562/2022 depositata il 19.4.2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 6.11.2025 dal Consigliere VINCENZO PICARO.

FATTI DI CAUSA

Con sentenza n. 10108/2014, il Tribunale di Roma accoglieva la domanda del Condominio di Roma via d , e dei condòmini dello stesso, di accertamento del diritto di passaggio pedonale e carrabile e di sosta su via V , con condanna del convenuto Condominio di Roma viale G a rimuovere la sbarra telecomandata apposta su tale via al confine con viale G ed i presidi metallici posti sui due varchi laterali pedonali. La sentenza di primo grado accoglieva, peraltro, anche la riconvenzionale del convenuto, condannando gli attori ad arretrare di 30 cm verso il Condominio di viale d , i propri dissuasori metallici, previo accertamento del confine tra la proprietà dei due condomini.

Avverso questa sentenza, il Condominio di Viale G proponeva appello principale, al quale resisteva il



Condominio di viale d _____, spiegando appello
incidentale, mentre i condòmini di quest'ultimo restavano
contumaci.

Nel giudizio di appello spiegava intervento adesivo autonomo il
Condominio di Roma, Via V _____, sostenendo che il
Condominio di Viale d _____ non potesse vantare alcun diritto
di passaggio sulla via oggetto di causa, in quanto via V _____ era
una strada privata di proprietà dei Condomini di viale G

_____, via V _____, via Ga _____ e via C _____ sulla base
dell'atto di vendita del notaio _____ del 27.7.1935.

Con la sentenza n. 2562/2022 del 30.3/19.4.2022, la Corte
d'Appello di Roma rigettava l'appello principale, ed in accoglimento
di quello incidentale, riformava la sentenza di primo grado nella
parte relativa alla condanna all'arretramento dei dissuasori.

In particolare, la Corte d'Appello riteneva non sussistere la prova
della proprietà esclusiva di via V _____ in capo al Condominio di
Viale G _____ in quanto non si era verificata la condizione
sospensiva apposta all'atto di vendita del notaio _____ del
27.7.1935, e l'eccezione riconvenzionale di usucapione del tratto di
via V _____ prossimo a viale G _____ dallo stesso formulata
non poteva essere esaminata, in quanto non era stato evocato in
giudizio il soggetto formalmente titolare di via V _____.

Avverso questa sentenza il Condominio di viale G

_____ ha proposto ricorso a questa Corte, affidato a cinque motivi,
mentre il Condominio di viale d _____, ha resistito
con controricorso, ed i condòmini di quest'ultimo ed il Condominio
di via V _____ sono rimasti intimati.

Nell'imminenza dell'adunanza in camera di consiglio del 6.11.2025,
il ricorrente ed il controricorrente hanno depositato memorie ex art.
380bis.1 c.p.c.



RAGIONI DELLA DECISIONE

1) Col primo motivo, articolato in riferimento al n. 3) dell'art. 360, primo comma c.p.c., il ricorrente lamenta la violazione degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., 102 e 354 c.p.c., in quanto la Corte d'Appello avrebbe dovuto dichiarare inammissibile la domanda per difetto di legittimazione dell'amministratore del Condominio di viale G , o quanto meno, ove avesse ritenuto sussistente tale legittimazione, avrebbe dovuto rilevare che doveva essere integrato il contraddittorio nei confronti dei singoli condòmini proprietari delle unità abitative facenti parte di quel condominio.

Il primo motivo di ricorso, attinente alla censura dell'impugnata sentenza per non avere disposto il rinvio al giudice di primo grado ex art. 354 c.p.c. ed all'asserita nullità della sentenza impugnata derivante dalla mancata partecipazione al giudizio di primo e di secondo grado dei condòmini del Condominio di Roma viale G

, indicati come litisconsorti necessari per l'avvenuto esercizio da parte degli originari attori dell'*actio confessoria servitutis* con richiesta di rimozione di opere comuni, non essendo in tale ipotesi sufficiente l'evocazione in giudizio dell'amministratore condominiale in loro rappresentanza ex artt. 1130 e 1131 cod. civ., motivo da ricondurre più propriamente non all'art. 360 comma primo n. 3) c.p.c., ma all'art. 360 comma primo n. 4) c.p.c., relativo alle nullità della sentenza e del procedimento, deve ritenersi infondato.

Va premesso che è infondata l'eccezione di parte controricorrente, secondo la quale avendo la sentenza impugnata accertato in motivazione la natura di strada pubblica di via V , parte ricorrente non potrebbe dolersi della mancata partecipazione al giudizio dei condòmini del Condominio di Roma viale G

, in quanto proprietario di via V sarebbe il Comune di Roma. In realtà non solo non è rinvenibile un chiaro



accertamento da parte della sentenza impugnata in ordine alla natura di strada pubblica di via V , ma l'*actio confessoria servitutis* che è stata esercitata presuppone la titolarità in capo alla parte attrice di un diritto di servitù di passaggio, che non sarebbe concepibile su via V se la stessa fosse considerata come una via pubblica, e la controversia che è stata introdotta senza convenire in giudizio il Comune di Roma, allo scopo di tutelare il preteso diritto di servitù di passaggio contro l'autore della turbativa, è palesamente una controversia tra privati, alla quale pur essendo stati svolti dal CTU anche accertamenti sulla natura di via V , il Comune di Roma era estraneo (vedi sul fatto che non si ponga una necessità di integrazione del contraddittorio nei confronti dell'ente pubblico proprietario nelle controversie tra privati nelle quali si discuta anche della natura pubblica, o di uso pubblico di una strada Cass. 26.9.2017 n. 22361; Cass., Sez. Un., n. 365/2000), dovendosi piuttosto stabilire se fosse, o meno indispensabile, come sostenuto in questa sede da parte ricorrente, la partecipazione al giudizio dei condomini del Condominio di viale G .

L'impugnata sentenza ha qualificato, a pagina 6 capoverso, l'azione esercitata dal Condominio di Roma viale d , e dai condomini dello stesso contro il Condominio di Roma viale G , autore della turbativa consistita nell'apporre una sbarra metallica telecomandata all'altezza dell'incrocio di via V con viale G e presidi metallici sui due varchi laterali pedonali di via V rifiutando di consegnare i relativi telecomandi agli attori, come un'azione petitoria volta all'accertamento del diritto di servitù di passaggio pedonale e carrabile con facoltà di sosta su via V ed alla rimozione dei suindicati sbarramenti metallici ostativi all'esercizio della servitù, e quindi come *actio confessoria servitutis ex art. 1079 cod. civ.* volta contemporaneamente a fare accertare il diritto di



servitù ed a farne cessare la turbativa mediante la rimozione di quegli sbarramenti, ma questi ultimi non erano funzionali all'esercizio della servitù di passaggio vantata dagli attori, in quanto al contrario costituivano semmai ostacolo al suo esercizio su via V , impedendo l'accesso carrabile e pedonale da viale G .

Orbene, il secondo comma dell'art. 1131 cod. civ., nel prevedere la legittimazione passiva dell'amministratore in ordine ad ogni lite avente ad oggetto interessi comuni dei condomini (senza distinguere tra azioni di accertamento ed azioni costitutive o di condanna), deroga alla disciplina valida per le altre ipotesi di pluralità di soggetti passivi, soccorrendo, così, all'esigenza di rendere più agevole ai terzi la chiamata in giudizio del condominio, senza la necessità di promuovere il litisconsorzio passivo nei confronti dei condomini. Pertanto, riguardo ad azioni negatorie e confessorie di servitù, la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio sussiste anche nel caso in cui l'azione sia diretta ad ottenere la rimozione di opere comuni (Cass. 5.11.2017 n. 133; Cass. 6.10.2005 n. 19460; Cass. 26.2.1996 n. 1485). A tale orientamento va assicurata continuità, non potendosi confondere il caso in cui l'*actio confessoria servitutis* implichi la rimozione degli ostacoli frapposti, da chi non ne aveva diritto, al legittimo esercizio del diritto reale, alla diversa ipotesi in cui l'*actio negatoria servitutis*, proposta contro il condominio, implichi la rimozione delle opere comuni, attraverso le quali la servitù venga esercitata (Cass. 31.7.2024 n. 21506). Solo in quest'ultimo caso, infatti, è necessaria la partecipazione al giudizio di tutti i condomini, perché si incide sui loro diritti individuali, alla luce del principio affermato da Cass. 6.12.2014 n. 12678 e da Cass. 6.12.1984 n. 6396.

2) Col secondo motivo, articolato in riferimento al n. 3) dell'art. 360, primo comma c.p.c., il ricorrente lamenta la violazione degli artt. 1079 e 2697 cod. civ., atteso che chi agisce in *confessoria*



servitutis deve fornire la dimostrazione rigorosa dell'esistenza del diritto di servitù vantato, onere non assolto dal Condominio controricorrente.

Il secondo motivo è fondato.

La sentenza impugnata, ancorché l'appellante Condominio di Roma viale G , oltre ad affermare la sua proprietà esclusiva su via V , avesse sostenuto anche l'insussistenza del diritto di servitù di passaggio pedonale e carrabile e di parcheggio su tale via da parte del Condominio di Roma viale d , e dei condomini attori dello stesso, e lamentato la cattiva valutazione delle prove documentali fornite (tra esse l'atto di cessione gratuita dal Demanio all'INCIS, poi IACP, poi ATER datato 16.12.1958, relativo all'area sulla quale era poi stato edificato il Condominio di viale d , indicata come confinante con via V dalla quale aveva accesso) e pur avendo espressamente qualificato l'azione degli originari attori come *actio confessoria servitutis*, anziché porre a carico degli stessi l'onere di provare il titolo costitutivo di quelle servitù per contratto, o per usucapione, o per destinazione del padre di famiglia (vedi sulla necessità di tale prova da parte dell'attore che abbia esercitato l'*actio confessoria servitutis* presumendosi il fondo, preteso come servente, libero da pesi e limitazioni: Cass. 14.1.2017 n. 472; Cass. 8.9.2014 n. 18890; Cass. 1.7.2004 n. 12008), ha concentrato la sua attenzione solo sulla mancata prova della proprietà esclusiva di via V da parte dell'appellante attraverso l'interpretazione fornita dell'atto pubblico del notaio del 27.7.1935 (che non riguardava i diritti pervenuti dal Demanio con l'atto di cessione gratuita del 16.12.1958 all'INCIS che aveva poi costruito il Condominio di viale d

appellato) e sull'inammissibilità dell'eccezione riconvenzionale di usucapione dallo stesso appellante riproposta. La sentenza impugnata ha poi fatto discendere dal difetto di prova della



proprietà esclusiva di via V ad opera dell'appellante, in via automatica, la conferma dell'*actio confessoria servitutis* accolta in primo grado, in tal modo di fatto addossando all'appellante, originario convenuto, l'onere di provare la mancanza del titolo di servitù vantato dagli originari attori, anziché porre a carico dei medesimi l'onere di dimostrarne l'esistenza.

3) Col terzo motivo, articolato in riferimento al n. 3) dell'art. 360, primo comma c.p.c., il ricorrente lamenta la violazione degli articoli 1372, secondo comma, 1079 e 2697 cod. civ., laddove la Corte distrettuale ha attribuito rilevanza decisiva all'atto del notaio del 27.7.1935, dal momento che tale atto non conteneva alcuna pattuizione diretta a limitare il diritto di proprietà del ricorrente, non prevedendo una costituzione di servitù di passaggio su via V in favore del Condominio di Viale d , che a quell'atto, al pari del suo dante causa INCIS, era estraneo.

4) Col quarto motivo, articolato in riferimento al n. 3) dell'art. 360, primo comma c.p.c., il ricorrente lamenta la violazione degli articoli 1362, 1367 e 2697 cod. civ., nella parte in cui la Corte distrettuale ha acriticamente recepito la CTU, rilevando che non fosse stato prodotto alcun titolo successivo all'atto del notaio che dimostrasse la destinazione a strada privata dell'area oggetto di causa, fornendo un'interpretazione contrastante con l'art. 4 lettera f) dell'atto del notaio del 27.7.1935, che ricomprendeva nell'area ceduta dal Demanio anche quella sulla quale era poi sorta via V nel tratto compreso tra viale G e via C , pur essendo subordinata la trasformazione della zona di rispetto indicata nell'atto in strada privata al verificarsi di una condizione poi non intervenuta.

5) Col quinto motivo, articolato in riferimento al n. 3) dell'art. 360, primo comma c.p.c., il ricorrente lamenta la violazione dell'art. 1079 cod. civ., avendo la Corte distrettuale violato il principio per



cui la semplice esistenza di opere visibili e permanenti non integra un autonomo modo di acquisto della servitù, per cui la mera esistenza di un cancello che collegava via V al terreno del Condominio di viale d , non era sufficiente a far ritenere esistente una servitù di passaggio su via V in favore del controricorrente.

Il terzo, quarto e quinto motivo del ricorso, per via dell'accoglimento del secondo motivo, che imporrà al giudice di rinvio di applicare correttamente il principio dell'onere probatorio all'*actio confessoria servitutis* previa valutazione delle prove fornite, concentrandosi innanzitutto sulla prova dell'esistenza della servitù invocata dagli originari attori, devono ritenersi assorbiti.

Il giudice di rinvio, che si individua nella Corte d'Appello di Roma, in diversa composizione, provvederà in base all'esito finale della lite anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, respinto il primo ed assorbiti i restanti, cassa l'impugnata sentenza in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte d'Appello di Roma, in diversa composizione, che provvederà anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il giorno 6.11.2025.

Il Presidente

Milena Falaschi

