

## Litisconsorzio - necessario - comunione e condominio

Comunione dei diritti reali  
Condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - parti comuni dell'edificio - in genere

Corte di Cassazione Sez. 2, Ordinanza n. 21950 del 30/07/2025 (Rv. 676014 - 01) Danni a parti dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva - Intervento sull'edificio condominiale volto alla modifica o demolizione di parti comuni - Contradditori necessari - Tutti i condomini - Necessità - Ragioni - Fattispecie. Nel giudizio volto a provocare una condanna alla modifica o demolizione di parti comuni dell'edificio condominiale a seguito di danni a parti di proprietà esclusiva, sono litisconsorti necessari tutti i condomini, sia perché l'edificio condominiale deve essere considerato come entità unitaria non divisibile pro quota rispetto agli interventi da effettuare sulle parti comuni, sia perché la realizzazione di opere sulle parti comuni volte a modificarne le caratteristiche incide sul diritto di comproprietà di tutti i condomini, con la conseguenza che una pronuncia di condanna ad un facere volto a modificare le caratteristiche del bene che ne è oggetto non potrebbe essere eseguita se non in presenza di un titolo esecutivo formato nei confronti di tutti i soggetti coinvolti. (Nella specie, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza di merito che, dopo avere accertato la contestualità tra la modifica dell'altezza e della volumetria di un locale sottotetto di proprietà di un condomino, da una parte, e i lavori di rifacimento della copertura dell'edificio effettuati dal Condominio, dall'altra, aveva ritenuto unico legittimato passivo il proprietario dell'unità immobiliare in cui erano stati realizzati i lavori di innalzamento della falda del tetto che avevano privato della veduta l'appartamento dell'attrice).