



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LUIGI GIOVANNI LOMBARDO	- Presidente -
MAURO MOCCI	- Consigliere -
MARIO BERTUZZI	- Consigliere -
VINCENZO PICARO	- Consigliere -
STEFANO OLIVA	- Rel.Consigliere -

PROPRIETA'

Ud. 15/09/2023 - CC

R.G.N. 9894/2017

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 9894-2017 proposto da:

GIOVANNI, elettivamente domiciliato in

- ricorrente -

contro

MARIA, elettivamente domiciliata in

- controricorrente -



nonchè contro

RENATO e ROSANNA, elettivamente domiciliati in

- controricorrente -

nonchè contro

CARMELA, rappresentata e difesa dall'avv.
e domiciliata presso la cancelleria della Corte di Cassazione

- controricorrente -

nonchè contro

- intimati -

avverso la sentenza n. 72/2017 della CORTE DI APPELLO di
MESSINA, depositata il 01/02/2017;

udita la relazione della causa svolta in camera di consiglio dal
Consigliere Oliva

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione notificato il 19.10.1995 Giovanni
evocava in giudizio la Immobiliare Acquacalda S.r.l., il Condominio
Altura ed i singoli condomini innanzi il Tribunale di Barcellona Pozzo di



Gotto, invocandone la condanna alla restituzione di un'area abusivamente occupata ed al risarcimento del correlato danno.

Si costituiva la società immobiliare, eccependo la propria carenza di legittimazione passiva per avere, nelle more, alienato a terzi le singole unità immobiliari comprese nel condominio Altura.

Si costituivano altresì il condominio predetto ed alcuni condomini, resistendo alla domanda.

Con sentenza n. 498/2009 il Tribunale accoglieva la domanda.

Con la sentenza impugnata, n. 72/2017, la Corte di Appello di Messina dichiarava nulla la decisione di prime cure, rimettendo le parti dinanzi il giudice di primo grado.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione Giovanni, affidandosi ad un unico motivo.

Resistono con separati controricorsi Maria, Renato e Rosanna, nonché Carmela.

Le altre parti intime non hanno svolto attività difensiva nel presente giudizio di legittimità.

In prossimità dell'adunanza camerale, il ricorrente ed i controricorrenti Maria, da un lato, e Renato e Rosanna, dall'altro lato, hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo, la parte ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 102, 354 c.p.c. e 1131 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ravvisato la nullità della sentenza di primo grado, sulla base della ritenuta mancata partecipazione al giudizio di tutti i condomini, in presenza di una domanda di accertamento della proprietà esclusiva di un'area che era stata legittimamente proposta nei confronti del condominio.



La censura è fondata, alla luce del principio –che merita di essere ribadito– secondo cui *"In tema di condominio negli edifici, la legittimazione passiva dell'amministratore, prevista dall'art. 1131, secondo comma, c.c., ha portata generale, in quanto estesa ad ogni interesse condominiale, e sussiste, pertanto, anche con riguardo alla domanda, proposta da un condomino o da un terzo, di accertamento della proprietà esclusiva di un bene, senza che sia necessaria la partecipazione al giudizio di tutti i condomini"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 28141 del 17/12/2013, Rv. 629919; conf. Cass. Sez. U, Sentenza n. 25454 del 13/11/2013, Rv. 628056). L'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti al condominio o alla comunione, infatti, presuppone che sia formulata una domanda, in via principale o riconvenzionale, idonea a mettere in discussione la comproprietà di una determinata porzione dell'edificio o di un'area ottenendo, sul punto, una pronuncia avente efficacia di giudicato. Questa ipotesi ricorre, ad esempio, nel caso in cui il singolo condomino, che sia stato convenuto dal condominio per il rilascio di uno spazio comune abusivamente occupato, proponga domanda riconvenzionale per l'accertamento della proprietà esclusiva sul detto bene: in questo caso, il contraddittorio va esteso a tutti i condomini, poiché la controdomanda incide sull'estensione dei diritti dei singoli partecipanti al condominio (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 6649 del 15/03/2017, Rv. 643380). Ove, invece, la questione dell'appartenenza, o meno, di un bene immobile ad un condominio, ovvero della sussistenza della titolarità comune o individuale di una porzione dell'edificio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c., formi oggetto di un accertamento meramente incidentale, privo (in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c.) di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli,



il giudizio si può svolgere nei confronti dell'amministratore del condominio, senza la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 35794 del 22/11/2021, Rv. 662910, concernente una fattispecie avente ad oggetto l'impugnazione avverso una delibera assembleare, ex art. 1137 c.c.).

Nel caso di specie, il condominio non aveva proposto alcuna domanda riconvenzionale di accertamento della natura comune dell'area controversa, ma si era limitato a formulare mera eccezione in tal senso. Di conseguenza, non sussisteva l'esigenza di integrare il contraddittorio, dovendosi dare, sul punto, continuità al principio secondo il quale, qualora un condomino agisca per l'accertamento della natura condominiale di un bene, non occorre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini, se il convenuto, come nel caso in esame, eccepisca la proprietà esclusiva, senza formulare un'apposita domanda riconvenzionale e, quindi, senza mettere in discussione –con finalità di ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato– la comproprietà degli altri soggetti partecipanti al condominio (cfr. Cass. Sez. U, Sentenza n. 25454 del 13/11/2013, Rv. 628056, cit.; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21685 del 14.10.2014, non massimata).

La Corte di Appello, dunque, ha errato nell'aver dichiarato nulla la decisione di prime cure, presupponendo l'esistenza di una condizione di non integrità del contraddittorio che, in effetti, non sussisteva.

Il ricorso va di conseguenza accolto, con cassazione della sentenza impugnata e rinvio della causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Messina, in differente composizione, affinché sia esaminato nel merito il gravame a suo tempo proposto avverso la decisione di prime cure.



PQM

la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Messina, in differente composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 15 settembre 2023.

IL PRESIDENTE
Luigi G. Lombardo

