



0004399/12

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. UMBERTO GOLDONI

- Presidente -

Dott. LUIGI PICCIALLI

- Consigliere -

Dott. ETTORE BUCCIANTE

- Consigliere -

Dott. CESARE ANTONIO PROTO

- Rel. Consigliere -

Dott. FELICE MANNA

- Consigliere -

Oggetto

DIRTTI REALI

UD 13/01/2012-CC

RGN 14518/2010
non 4399

Rep. CI

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 14518-2010 proposto da:

C M [redacted] C N
[redacted] C L [redacted]
C E ([redacted]), quali eredi della Signora
S L L G [redacted]
L F [redacted] elettivamente

domiciliati in ROMA, VIA CRESCENZIO 9, presso lo studio dell'avvocato AMATO EMILIANO, che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati GABRIELLA ARGENTIERO, ARGENTIERO CAMILLO giusta delega in calce al ricorso;

- ricorrenti -

contro

126
12



CONDOMINIO di VIA [REDACTED], MILANO, P [REDACTED]
M [REDACTED], A [REDACTED] C [REDACTED], G [REDACTED] M [REDACTED]
P [REDACTED] V [REDACTED] A [REDACTED] G [REDACTED], V [REDACTED] N [REDACTED];

- intimati -

avverso la sentenza n. 104/2010 della CORTE D'APPELLO di MILANO del 14/10/09, depositata il 20/01/2010;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 13/01/2012 dal Consigliere Relatore Dott. CESARE ANTONIO PROTO;

è presente il P.G. in persona del Dott. MAURIZIO VELARDI.

Ritenuto che ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c. il relatore nominato per l'esame del ricorso ha depositato la seguente relazione:

“Osserva in fatto

Con ricorso ex art. 688 c.p.c. il Condominio di via [REDACTED] proponeva denuncia di danno temuto in conseguenza di lavori di scavo che erano eseguiti nel confinante cortile di proprietà dei fratelli L [REDACTED] e, nel merito, chiedeva dichiararsi l'inesistenza di un diritto di transito veicolare attraverso l'androne del Condominio.

Il giudice rigettava il ricorso e convertiva il rito per l'esame del merito. I fratelli L [REDACTED] si costituivano e chiedevano il rigetto della domanda eccependo l'esistenza di una servitù di passaggio (acquisita per usucapione o destinazione del padre di famiglia) a carico del condominio esterno (sull'androne condominiale) e a vantaggio delle unità immobiliari del corpo di fabbrica interno.

Pendendo tale causa, i fratelli L [REDACTED] proponevano, nei confronti del predetto condominio, domanda diretta alla costituzione di servitù di passaggio coattivo attraverso l'androne condominiale.



Le due cause erano riunite e il Tribunale di Milano, con sentenza del 13/4/2004, respinte le domande del condominio di via [] e dichiarava l'esistenza del diritto di servitù di passaggio sia pedonale che veicolare, acquisito per usucapione, attraverso l'androne del condominio di via [] a favore del Condominio di [] [] - corpo interno e a carico del Condominio di via [] fronte strada; accertava, a favore dei proprietari delle unità immobiliari del corpo interno, alcuni connessi diritti ritenuti strumentali rispetto all'esercizio della servitù di transito.

Avverso la sentenza proponeva appello [M] (G []) deducendo che la sentenza era stata pronunciata contro un soggetto (l'amministratore del condominio fronte strada) privo di legittimazione passiva rispetto all'azione di riconoscimento della servitù, che andava ad incidere sui diritti dei singoli condomini e che, a loro volta, i fratelli [L] sarebbero stati privi di legittimazione attiva e di interesse ad agire rispetto a tale azione.

Il condominio di via Tito Livio 6 rimaneva contumace.

La Corte di Appello di Milano, con sentenza del 20/1/2010 dichiarava la nullità della sentenza di primo grado per difetto di integrità del contraddittorio e rimetteva gli atti al giudice di primo grado per l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini di via [].

La Corte territoriale riteneva che dai fratelli [L] fosse stata proposta una domanda riconvenzionale di riconoscimento della servitù di passo carraio riguardante (anche) i diritti dei singoli condomini nei confronti dei quali, quindi, avrebbe dovuto essere integrato il contraddittorio e che pertanto l'amministratore del condominio fosse privo di legittimazione passiva; riteneva inoltre che i fratelli [L] fossero privi di legittimazione attiva quanto all'azione proposta per la



costituzione della servitù a favore di tutti i condomini del corpo interno del condominio.

I fratelli [L] (per [S] [L] i suoi credi) propongono ricorso per cassazione fondato su tre motivi.

Osserva in diritto

Con il primo motivo i ricorrenti censurano la sentenza impugnata per violazione dell'art. 1131 comma 2 c.c. e dell'art. 102 c.p.c. in quanto:

- sarebbe stata ritenuta la carenza di legittimazione passiva dell'amministratore del condominio nei confronti del quale era stata proposta l'eccezione riconvenzionale volta all'accertamento della servitù di passaggio senza considerare che non era stata proposta una domanda, ma una semplice eccezione;
- sarebbe stato erroneamente applicato l'art. 1131 comma 2 c.c. che, diversamente da quanto ritenuto dalla Corte territoriale, consente di proporre anche azioni di natura reale nei confronti dell'amministrazione del condominio quando queste abbiano ad oggetto parti comuni dell'edificio.

Il motivo è fondato.

Secondo l'ormai consolidata giurisprudenza di questa Suprema Corte, cui si ritiene di doversi uniformare anche nel presente caso, la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio prevista dall'art. 1131 co. 2 c.c. per ogni lite avente ad oggetto interessi comuni dei condomini, senza distinzione tra azioni di accertamento ed azioni costitutive o di condanna, ed in deroga, quindi, alla disciplina applicabile per le altre ipotesi di pluralità di soggetti passivi e di litisconsorzio necessario, risponde all'esigenza di rendere più agevole per i terzi la chiamata in giudizio del condominio (Cass. 21/1/2004 n. 919).



È anche recentemente si è affermato che ai sensi dell'art.1131 secondo comma cod. civ., la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condomini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio, promosse contro il condominio da terzi o anche dal singolo condomino; in tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini (Cass. 10/11/2010 n. 22886).

Il principio erroneamente affermato dalla Corte di Appello, si risolve, quindi, in una disapplicazione della lettera e della stessa ratio dell'art. 1131 comma 2 c.c., norma che è appunto diretta a favorire il terzo che voglia iniziare un giudizio nei confronti di un condominio consentendogli di notificare la citazione al solo amministratore anziché a tutti i condomini, fermo restando ovviamente, che il problema qui posto concerne la capacità dell'amministratore di essere convenuto e non il diverso problema della legittimazione a resistere in giudizio, che attiene alla gestione della controversia da parte dei condomini.

Con il terzo motivo i ricorrenti censurano la sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 81, 100, 102 c.p.c anche in relazione agli artt. 1027, 1051, 1071,1105 e 1139 c.c. nella parte in cui viene richiesta una integrazione del contraddittorio anche dal lato attivo sull'assunto per il quale i non erano legittimati a richiedere l'accertamento della servitù di passo carraio anche a favore degli altri condomini del corpo interno.

Anche questo motivo è fondato: deve essere esclusa la necessità di integrazione del contraddittorio in un giudizio per la costituzione della



servitù di passo coattivo, instaurato da un comproprietario del fondo dominante, sia perchè ogni partecipante alla comunione può chiedere la costituzione di detta servitù a favore del fondo intercluso, sia per il principio dell'indivisibilità della servitù, dato che una volta riconosciute le condizioni per l'imposizione della servitù stessa, questa deve intendersi costituita attivamente e passivamente a favore ed a carico dei rispettivi fondi, con effetti che, concretandosi in una qualitas fundi, non possono essere circoscritti al solo condomino che ne richiese la costituzione (Cass. 29/1/1969 n. 247).

In conclusione, il ricorso può essere trattato in camera di consiglio, in applicazione degli artt. 376, 380 bis e 375 c.p.c. per essere accolto in considerazione della manifesta fondatezza del primo e del terzo motivo di ricorso, restando assorbito il secondo”.

Considerato che il ricorso è stato fissato per l'esame in camera di consiglio, che è stata effettuata la comunicazione alla parte costituita e la comunicazione al P.G. ;

Preso atto che gli intimati non si sono costituiti;

Considerato che il collegio condivide e fa proprie le argomentazioni e la proposta del relatore,

Che pertanto deve essere cassata la sentenza impugnata con rinvio ad altra sezione della Corte di appello di Milano che provvederà anche sulle spese;

P. Q. M.

La Corte di cassazione cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, ad altra sezione della Corte di Appello di Milano.

Così deciso in Roma il 13/1/2012 nella camera di consiglio della sesta sezione civile.

Il Presidente

(dr. Umberto Goldoni)

Il Funzionario Giudiziario
Dest. **Anna PANTALEO**

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

20 MAR 2012

Il Funzionario Giudiziario
Anna PANTALEO

