

R.G. N. 15003/06; 18033/06.

23449/12



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE

R.G. 15003/06;

18033/06.

Ud.23.11.2012.

Oggetto: condominio.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Roberto Triola

- Presidente

Dott. Gaetano Antonio Bursese

- Consigliere

Dott. Vincenzo Mazzacane

- Consigliere

Dott. Ippolisto Parziale

- Consigliere

Dott. Mario Bertuzzi

- Consigliere rel. est.

non 23449
REP. 2886

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

P [] B [] M [] A [] e F [] s.s., in persona del socio e amministratore sig.ra F [] Z [], rappresentati e difesi per procura a margine del ricorso dagli Avvocati Sergio Aragona e Paolo Pacifici, elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultimo in Roma, via Vallisneri n. 11.

Ricorrenti

contro

G [] D [], L [] F [], C [] E [], C [] C [], B [] R [], G [] R [] e G [] P [], residenti in Torino, rappresentati e difesi per procura a margine del controricorso dagli Avvocati Luciano Savia e Mario Menghini, elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultimo in Roma, via Vittoria Colonna n. 32.

Controricorrenti-Ricorrenti incidentali

e

C [] T []

Intimata

e

D [] V []

Intimato

2423/12

R.G. N. 15003/06; 18033/06.

e

S L

Intimata

avverso la sentenza n. 1720 della Corte di appello di Torino, depositata il 31 ottobre 2005;
 udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 23 novembre 2012 dal consigliere relatore dott. Mario Bertuzzi;
 udite le difese svolte dall'Avv. Paolo Pacifici per i ricorrenti principali e dall'Avv. Mario Menghini per i controricorrenti e ricorrenti incidentali;
 udite le conclusioni del P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Liberto Alberto Russo, che ha chiesto il ricorso principale sia rigettato e quello incidentale sia dichiarato assorbito.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione del 1996 G D L F, C E, C C B R G R e G P, proprietari di unità immobiliari del condominio di via _____ di Torino, agirono in giudizio nei confronti di C T in S, proprietaria di un fondo contiguo, P B, e M A proprietari di un'unità immobiliare nello stesso condominio, della F s.s., proprietaria di un basso fabbricato extracondominiale, e di S L proprietaria di un'unità immobiliare extracondominiale, esponendo che con sentenza del 19 novembre 1991 la Corte di appello di Torino aveva dichiarato la proprietà anche degli attori della porzione di suolo inedita destinata a cortile del loro condominio così come individuata nelle planimetrie allegate agli atti da cui era derivato il primo frazionamento dello stabile in questione, nonché del portone di ingresso carraio al predetto cortile, degli anditi, dell'androne e delle scale; che tale sentenza, passata in giudicato, esplicava piena efficacia nei confronti dei convenuti, quali parti originarie del giudizio ovvero successori a titolo particolare delle singole unità immobiliari. Ciò premesso, chiesero la condanna dei convenuti a rimuovere e sgomberare le porzioni dell'area cortilizia dagli stessi rispettivamente occupate con vari manufatti ed oggetti e,

R.G. N. 15003/06; 18033/06.

con riferimento alla [C], ad arretrare quanto edificato in violazione delle distanze legali.

I convenuti si opposero alla domanda, affermando che lo spazio da essi occupato era diverso dall'area cortilizia che la Corte torinese aveva riconosciuto di proprietà del condominio cui essi partecipavano.

Esaurita l'istruttoria anche mediante una consulenza tecnica d'ufficio, il Tribunale di Torino, con sentenza del 17 gennaio 2003, accertò che il giudicato invocato dagli attori si riferiva effettivamente a tutto il cortile dello stabile condominiale, cioè, in particolare, a tutta l'area rimasta ineditata descritta in catasto al foglio 148 mappale 301 e condannò i convenuti a demolire e rimuovere i manufatti realizzati in tale superficie e la convenuta [C] anche ad arretrare la propria costruzione a cinque metri dal confine.

[P] [B], [M] [A] la [F] s.s. e [D] [F]

quest'ultimo quale avente causa di [S] [L], proposero appello assumendo:

a) che il giudice di primo grado aveva errato nell'identificare l'area cortilizia oggetto di accertamento da parte della sentenza della Corte di appello del 1991, avvalendosi a tal fine in modo illegittimo delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, che aveva proceduto al relativo accertamento usando documenti non agli atti del giudizio, quali le planimetrie catastali; b) che la sentenza della Corte di appello del 1991 non era comunque opponibile ai convenuti, atteso che essa era stata adottata senza che nel relativo giudizio fossero evocati i condomini dell'edificio di via [], sorto anteriormente a quello di via [], il cui stabile si affaccia e trae aria e luce dal cortile in questione; che in ogni caso il giudicato non era opponibile alla società [F] e a [D] [V] non avendo i loro danti causa partecipato al giudizio in qualità di condomini del fabbricato di via []; c) che il giudicato era altresì inopponibile ai convenuti che avevano acquistato i loro beni nel corso del giudizio, atteso che la nota di trascrizione della domanda allora avanzata era nulla perché non identificava con la sufficiente chiarezza il bene in contestazione.

Proposero appello incidentale gli attori, chiedendo che fosse accertata la proprietà del condominio di via [] anche ad altri spazi a loro non attribuiti dalla pronuncia di primo grado.

R.G. N. 15003/06; 18033/06.

Con sentenza n. 1720 del 31 ottobre 2005 la Corte di appello di Torino rigettò l'appello principale, tranne che per la condanna all'arretramento emessa nei confronti della [C], che modificò parzialmente, ed accolse in parte quello incidentale, includendo nella superficie di proprietà degli attori anche una porzione di terreno a forma triangolare sita tra l'edificio di via [] e via []. La Corte torinese motivò la sua decisione, per quanto qui ancora interessa, affermando che la pronuncia impugnata aveva correttamente interpretato ed attuato la statuizione di accertamento contenuta nella sentenza della Corte di appello del 1991, la quale, a tal fine, aveva fatto riferimento all'atto di costituzione del condominio di via [] risultante dalla prima vendita avvenuta nel 1980, in cui veniva incluso, tra le parti comuni, il cortile come indicato nella planimetria allegata, cortile costituito da tutta la superficie rimasta ineditata facente parte dell'unico fondo ⁱⁿ cui era stato edificato lo stabile, descritto con il mappale 301, aggiungendo che quando venne costituito il condominio di via [] ai proprietari delle rispettive unità immobiliari non venne attribuita la proprietà di parte del cortile e che correttamente il giudice *a quo* si era avvalso, ai fini dell'accertamento demandatogli, dell'opera di un consulente tecnico, atteso che esso richiedeva un'indagine tecnica circa la situazione catastale esistente alla data di costituzione del condominio; che la sentenza del 1991 esplicava efficacia nei confronti degli odierni appellanti in quanto essi erano aventi causa di coloro che, nella veste di convenuti, avevano partecipato a quel giudizio, opponendosi alla domanda mediante rivendicazione della proprietà esclusiva dell'area di cortile dagli stessi rispettivamente occupata; che l'eccezione di non opponibilità del giudicato per la omessa partecipazione nel relativo giudizio dei partecipanti al condominio di via [] era non solo infondata, non rientrando alcuna parte del cortile tra i beni comuni del predetto condominio, ma anche inammissibile, non avendo l'atto di appello censurato in modo specifico la motivazione sul punto della sentenza di primo grado; che, infine, il motivo con cui gli appellanti avevano contestato l'opponibilità della sentenza del 1991 per la nullità della trascrizione della relativa domanda giudiziale era inammissibile, perché proposta per la prima volta con l'atto di gravame ed anche infondata, atteso che il bene oggetto della

R.G. N. 15003/06; 18033/06.

domanda era identificato e che, comunque, per quanti avevano acquistato dopo la predetta sentenza, la sua efficacia derivava direttamente dal giudicato. Per la cassazione di questa decisione, con atto notificato il 12 maggio 2006, ricorrono P B M A e la società F affidandosi a tre motivi.

G D, L F C E, C C B R
G R e G P resistono con controricorso e propongono a loro

volta ricorso incidentale sulla base di un unico motivo, cui le controparti hanno replicato con controricorso.

I ricorrenti in via incidentale hanno prodotto documenti e successivamente depositato memoria.

Motivi della decisione

Va preliminarmente disposta la riunione dei ricorsi ai sensi dell'art. 335 cod. proc. civ., in quanto proposti avverso la medesima sentenza.

I resistenti, in sede di memoria, eccepiscono la cessazione della materia del contendere, rappresentando che P B e M A hanno venduto, nelle more del giudizio, la loro proprietà senza includervi i beni in contestazione, e che, comunque, sia questi ricorrenti che la s.s. F hanno dato piena attuazione alla sentenza in base a quanto determinato dal giudice dell'esecuzione. I resistenti hanno anche depositato in giudizio i documenti diretti a dimostrare tali circostanze.

Sul punto questa Corte osserva che la produzione documentale deve ritenersi ammissibile ai sensi dello stesso art. 372, comma 1, cod. proc. civ., atteso che in sede di giudizio di legittimità possono essere prodotti documenti diretti ad evidenziare la cessazione della materia del contendere per fatti sopravvenuti alla proposizione del ricorso, tali da far venir meno l'interesse al ricorso stesso, restando tale produzione assoggettata alla regola dettata dal richiamato dell'art. 372, comma 2, cod. proc. civ. per il deposito dei documenti attinenti all'ammissibilità del ricorso o del controricorso (Cass. S.U. n. 14385 del 2007; Cass. n. 21122 del 2008; Cass. n. 15113 del 2006).

Ciò precisato, si rileva tuttavia che i fatti dedotti non rappresentano una situazione tale da determinare la cessazione della materia del contendere, atteso che la cessione dell'unità immobiliare e l'esecuzione della sentenza, per di più a seguito di processo esecutivo, costituiscono fatti inidonei a dimostrare in modo

R.G. N. 15003/06; 18033/06.

obiettivo, nel silenzio tenuto dalla controparte su punto, il venir meno dell'interesse dei ricorrenti ad una decisione di merito del loro ricorso.

L'eccezione va pertanto respinta.

Passando all'esame dei ricorsi, vanno esaminati insieme, per l'evidente connessione logica e giuridica, i primi due motivi del ricorso principale e l'unico motivo di quello incidentale.

Il primo motivo di ricorso principale avanzato da e la società denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 2909 cod. civ. ed omessa, contraddittoria e insufficiente motivazione, assumendo che la Corte di appello, così come il giudice di primo grado, è incorsa nella violazione dei limiti oggettivi del giudicato formatosi sulla sentenza del 1991, laddove ha identificato l'oggetto del suo accertamento nell'intera superficie inedificata del mappale catastalmente identificato come 301. Il giudice *a quo* ha aderito così alle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio espletata in primo grado, che però era pervenuta a tale conclusione non già in forza della sola sentenza del 1991, ma anche esaminando la planimetria allegata al primo atto di vendita del 1980, che aveva costituito il condominio di via . La consulenza suddetta avrebbe dovuto essere considerata nulla, in quanto al tecnico era stata demandata la risoluzione della questione, che era giuridica, dei limiti oggettivi del giudicato.

La Corte di merito è poi incorsa in errore nella stessa valutazione di tali planimetrie, che erano del tutto monche dei confini a nord e ad ovest dell'area indicata come cortile. Anche le planimetrie allegare agli atti di acquisto dei resistenti nulla dicono in ordine al confine est, in direzione del condominio di via .

Sotto altro profilo si aggiunge che l'affermazione della decisione impugnata, secondo cui la sentenza del 1991 indicava come cortile appartenente al condominio di via tutta l'area inedificata del mappale n. 301, appare contraria alla stessa *ratio* di tale ultima decisione, la quale aveva motivato la sua conclusione in ragione del rilievo che tale spazio aveva la funzione di dare aria e luce ai locali prospicienti, una volta considerato che il suddetto condominio non si affaccia sull'intera area, atteso che una parte di essa è prospiciente al condominio di via ed al basso fabbricato ora di proprietà della s.s.

R.G. N. 15003/06; 18033/06.

Il secondo motivo di ricorso denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 2909 cod. civ. ed omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, criticando la sentenza impugnata per avere erroneamente esteso l'efficacia del giudicato della sentenza della Corte di appello del 1991 alla s.s. [F], atteso che in tale giudizio avevano partecipato esclusivamente i condomini dello stabile di via [] e non soggetti ad esso estranei, costituendo solo un caso che gli allora proprietari e poi danti causa di [D] [V] e della società [F] [] fossero, al momento della citazione, titolari anche di unità immobiliari estranee al predetto condominio. In ogni caso la sentenza del 1991 doveva considerarsi *inutiliter data*, in quanto pronunciata senza la partecipazione dei condomini dell'adiacente condominio di via [], che erano litisconsorzi necessari.

Con l'unico motivo il ricorso incidentale lamenta che la sentenza impugnata non abbia dichiarato inammissibili, perché proposte per la prima volta con l'atto di appello, i primi due motivi di impugnazione, atteso che, quanto alla prima, la [F] s.s. nella propria memoria di costituzione in primo grado si era limitata ad eccepire l'inopponibilità della sentenza del 1991 in relazione alla particella 300 sub c).

Va premesso che il ricorso incidentale, contrariamente a quanto eccepito dai ricorrenti in via principale nel proprio controricorso, va considerato ammissibile, atteso che, pur essendo le parti proponenti risultate totalmente vittoriose nel merito, esse risultano soccombenti sulle questioni preliminari di inammissibilità dell'appello con riguardo alle censure riproposte con i primi due motivi del ricorso principale, implicitamente risolte in senso a loro sfavorevole dalla Corte di appello. Proprio perché investe questioni pregiudiziali all'esame dei motivi del ricorso principale, il ricorso incidentale va inoltre esaminato per primo, trovando applicazione anche nel giudizio di cassazione, ai sensi del rinvio operato dall'art. 141 disp. att. cod. proc. civ., la disposizione che impone al giudice, in sede di deliberazione della sentenza, di esaminare dapprima le questioni pregiudiziali proposte dalle parti (art. 276, comma 2, cod. proc. civ.) (Cass. n. 23113 del 2008; Cass. S.U. n. 212 del 2001).

Tanto premesso, il motivo del ricorso incidentale merita accoglimento con riguardo all'eccezione di inammissibilità del primo motivo del ricorso

R.G. N. 15003/06; 18033/06.

principale, mentre va disatteso con riguardo all'analoga eccezione avanzata nei confronti del secondo.

Dall'esame degli atti di causa, consentito a questa Corte in ragione della natura processuale della questione sollevata, e, in particolare, dalla lettura della comparse di costituzione e risposta depositate in primo grado da P [] B [] e M [] A [] e dalla s.s. F [] emerge infatti che nessuna di queste parti sollevò la questione relativa ai limiti oggettivi del giudicato formatosi sulla sentenza della Corte di appello di Torino del 1991. In tale atto P [] B [] e M [] A [] costituitisi congiuntamente in quanto comproprietari, si limitarono a contestare il fondamento dell'accertamento contenuto della sentenza del 1991, deducendo che esso era frutto di un equivoco sorto in sede di sopralluogo svoltosi nel corso della procedura pretorile, in cui non era stata rilevata la divergenza tra le planimetrie ed il reale stato dei luoghi. La società F [] dal canto suo, si difese assumendo l'infondatezza della pretesa degli attori per avere la Corte di appello fatto riferimento allo spazio insistente sul mappale n. 301 del foglio 148, laddove le opere realizzate da essa occupavano l'area corrispondente al mappale 300. Nessuna delle parti per contro contestò l'ambito oggettivo del giudicato fatto valere nei loro confronti, deducendo che la sentenza invocata dalle controparti non aveva riconosciuto la loro proprietà sull'intera area del cortile, ma solo su una parte di esso. Questa contestazione risulta proposta solo per la prima volta in appello e, risolvendosi essa in una eccezione in senso stretto, avrebbe dovuta essere dichiarata inammissibile, ai sensi dell'art. 345 cod. proc. civ., come modificato dall'art. 52 della legge 26 novembre 1990, n. 353, a decorrere dal 30 aprile 1995, applicabile nella fattispecie essendo stato il giudizio introdotto nel 1996.

Il primo motivo del ricorso principale, che ripropone la medesima questione, va pertanto dichiarato inammissibile e la sentenza impugnata, che ha rigettato la relativa eccezione, deve essere corretta nella sua motivazione, ai sensi dell'art. 384, comma 2 cod. proc. civ. (nella sua versione antecedente alla riforma di tale articolo introdotta dalla legge n. 40 del 2006, non applicabile nella fattispecie, essendo stata la sentenza impugnata pubblicata prima del 2 marzo 2006), dovendosi il corrispondente motivo di appello essere respinto perché inammissibile.

R.G. N. 15003/06; 18033/06.

Diversa conclusione merita l'eccezione di inammissibilità del secondo motivo del ricorso principale avanzata dai ricorrenti in via incidentale. La lettura della comparsa di risposta in primo grado della società [F] dimostra che l'eccezione di inefficacia del giudicato venne ritualmente sollevata dalla parte convenuta, la quale dedusse che la sentenza del 1991 era stata pronunciata senza il contraddittorio necessario dei partecipanti del condominio di via Lanfranchi 22 bis, prospiciente l'area in questione.

In tali limiti, nella misura in cui il ricorso principale ripropone la questione già posta in primo grado, il secondo motivo da esso avanzato può trovare ingresso in questo giudizio di legittimità, con conseguente rigetto, *in parte qua*, del ricorso incidentale.

Il motivo va però disatteso nel merito.

La statuizione di rigetto della censura adottata dalla sentenza impugnata merita di essere condivisa, poggiando sull'accertamento scaturente dal giudicato della sentenza di appello del 1991, secondo cui la proprietà dell'intero cortile apparteneva al condominio di via [] e sull'ulteriore presupposto di fatto, nemmeno contestato dal motivo, che " *allorché venne costituito il condominio di via [], agli acquirenti delle singole unità immobiliari non venne attribuito alcun diritto di proprietà sul cortile* ", con l'effetto che essi non potevano essere considerati contraddittori necessari nel giudizio relativo all'accertamento della proprietà dell'area contesa, correttamente svoltosi con la partecipazione di coloro che l'occupavano in parte e ne rivendicavano individualmente la proprietà.

Il terzo motivo del ricorso principale denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 2909 cod. civ., 111 e 345 cod. proc. civ. e 2653 n. 1 cod. civ. ed omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, censurando la decisione impugnata per avere ritenuto inammissibile, perché proposta per la prima volta con l'atto di appello, ed anche infondata l'eccezione degli odierni ricorrenti che avevano contestato l'opponibilità della sentenza del 1991 nei loro confronti in ragione della nullità della nota di trascrizione del relativo atto di citazione per indeterminatezza dei beni oggetto della domanda.

Si assume al riguardo che la statuizione di inammissibilità adottata sul punto è errata, essendo l'eccezione proposta non un'eccezione in senso stretto, ma, attenendo alla nullità dell'atto, un'eccezione rilevabile d'ufficio. Sotto altro

R.G. N. 15003/06; 18033/06.

profilo si deduce che la statuizione che ha dichiarato infondata nel merito l'eccezione non è motivata, se non con clausola di stile, ed è errata, atteso che la nota relativa manca di dati sufficienti per la identificazione dei beni, limitando a descrivere il bene oggetto della domanda come "*porzione di suolo individuata e destinata nelle planimetrie catastali a cortile*", senza indicazione dell'identificazione catastale e dei confini, in violazione delle prescrizioni poste dagli artt. 2659 e 2660 cod. civ., sicché essa non poteva assolvere alla funzione pubblicitaria riconnessa dalla legge alla nota di trascrizione delle domande giudiziali.

Il motivo è infondato.

La statuizione di inammissibilità adottata dal giudice di primo grado merita di essere condivisa, dovendo trovare conferma l'orientamento di questa Corte secondo cui la mancanza della trascrizione della domanda giudiziale, situazione a cui è del tutto assimilabile l'ipotesi di nullità della stessa per indeterminatezza del suo oggetto, deve essere dedotta dalla parte interessata e non può essere rilevata d'ufficio dal giudice, rimanendo la tutela assicurata dalla disciplina in materia pur sempre nell'ambito patrimoniale e privatistico, a garanzia delle posizioni soggettive delle parti e non di posizioni di interesse generale (Cass. n. 13824 del 2004; Cass. n. 994 del 1981). Ed invero l'atto di trascrizione della domanda giudiziale va qualificato come atto giuridico in senso stretto, a cui non sono applicabili, nemmeno in forza del rinvio operato dall'art. 1324 cod. civ., le disposizioni dettate in materia di contratti e, segnatamente, quella che prevede la rilevabilità d'ufficio della nullità (art. 1421 cod. civ.). Ne deriva che la relativa contestazione, risolvendosi in una eccezione in senso stretto, va incontro alla dichiarazione di inammissibilità ai sensi dell'art. 345 cod. proc. civ., se come nel caso di specie, è proposta per la prima volta in appello.

Il ricorso principale va pertanto respinto.

Le spese di giudizio, per il principio di soccombenza, vanno poste a carico dei ricorrenti in via principale e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

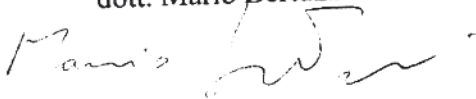
riunisce i ricorsi, accoglie nei limiti di cui in motivazione il ricorso incidentale e, per l'effetto, dichiara inammissibile il primo motivo del ricorso principale;

R.G.N. 15003/06; 18033/06.

rigetta il secondo e terzo motivo del ricorso principale; condanna in solido i ricorrenti principali al pagamento delle spese di giudizio, che liquida in euro 5.200, di cui euro 200 per esborsi, oltre accessori di legge.
Così deciso in Roma, il 23 novembre 2012.

Il Consigliere estensore

dott. Mario Bertuzzi



Il Presidente

dott. Roberto Triola



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 19 DIC. 2012



Valeria Neri

CASSAZIONE.net