

Civile Sent. Sez. 2 Num. 20453 Anno 2016

Presidente: MAZZACANE VINCENZO

Relatore: COSENTINO ANTONELLO

Data pubblicazione: 11/10/2016

SENTENZA

sul ricorso 5067-2012 proposto da:

[REDACTED],
[REDACTED],
elettivamente domiciliati in ROMA, VIA [REDACTED]
[REDACTED] presso lo studio dell'avvocato
[REDACTED], che li rappresenta e difende;

- **ricorrenti** -

contro

[REDACTED],
CONDOMINIO di Via [REDACTED], in persona
dell'Amministratore pro tempore;

2016

854

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

Q

- intimati -

avverso la sentenza n. 1903/2011 della CORTE D'APPELLO
di ROMA, depositata il 03/05/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 20/04/2016 dal Consigliere Dott. ANTONELLO
COSENTINO;

udito l'Avvocato [REDACTED], difensore del
ricorrente, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso
e delle difese esposte;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. IGNAZIO PATRONE che ha concluso per il rigetto del ricorso.

8

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I signori [redacted] ed [redacted] e [redacted] ricorrono contro i signori [redacted], [redacted], [redacted] e contro il Condominio dello stabile di via [redacted] per la cassazione della sentenza della corte d'appello di Roma che ha annullato, con rimessione delle parti in primo grado, la sentenza del tribunale di Roma che - rigettata la domanda principale degli odierni intimati, tendente a far accertare la proprietà condominiale di talune parti del detto stabile (indicate a pag. 2 della sentenza gravata, nella narrativa del processo, come *"un pozzo idrico e la rampa di accesso al magazzino situato al piano seminterrato del detto plesso condominiale"*) - aveva dichiarato, in accoglimento della domanda riconvenzionale dei signori [redacted] e [redacted], che questi ultimi avevano acquistato detti beni per usucapione.

La Corte d'appello di Roma ha annullato la sentenza di primo grado per aver pronunciato su una domanda di usucapione di beni in proprietà comune dei condomini dello stabile senza che fosse stato integrato il litisconsorzio necessario nei confronti di tutti i condomini.

Il ricorso per cassazione si articola su tre motivi.

Con il primo motivo, riferito ai nn. 3 e 5 dell'articolo 360 c.p.c., i ricorrenti denunciano la violazione e falsa applicazione degli articoli 102 e 354 c.p.c., nonché il vizio di omessa insufficiente e contraddittoria motivazione, in cui la sentenza gravata sarebbe incorsa affermando la nullità della sentenza di primo grado per omessa integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini in base alla mera presunzione, non supportata da alcun concreto riscontro, dell'esistenza di altri condomini, oltre quelli già presenti in causa.

Con il secondo motivo si denuncia la violazione dell'articolo 1158 c.c. e degli articoli 102 e 354 c.p.c., nonché il vizio di omessa insufficiente e contraddittoria motivazione, in cui la corte d'appello sarebbe incorsa disponendo l'integrazione del contraddittorio nei confronti di soggetti diversi da quelli che concretamente avevano manifestato interesse verso il bene in contestazione.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Con il terzo motivo si denuncia la violazione falsa applicazione dell'articolo 100 c.p.c. in cui la corte territoriale sarebbe incorsa non rilevando il difetto di legittimazione attiva del Condominio per avere quest'ultimo agito, in persona del relativo amministratore, a tutela di beni non contemplati dall'articolo 1117 c.c. e non asserviti all'uso delle singole unità immobiliari che compongono il fabbricato condominiale. Tali beni, secondo la prospettazione dei ricorrenti, sarebbero soggetti al regime di comunione ordinaria e non di proprietà condominiale, con la conseguenza che il Condominio non avrebbe titolo per partecipare ad un giudizio avente ad oggetto l'accertamento della relativa proprietà.

Nessuno degli Intimati si è costituito in questa sede.

Il ricorso è stato discusso alla pubblica udienza del 20.4.16, per la quale i ricorrenti hanno depositato memoria illustrativa ex art. 378 c.p.c. e nella quale il Procuratore Generale ha concluso come in epigrafe.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Col primo motivo di ricorso si assume che la sentenza gravata avrebbe errato nel giudicare non integro il contraddittorio senza alcuna evidenza processuale dell'esistenza di altri condomini oltre quelli già presenti in causa.

Al riguardo i ricorrenti argomentano che il tribunale aveva disposto l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini ponendo l'incombente prima a carico degli originari convenuti, attori in riconvenzione (i quali avevano dichiarato di non essere in grado di provvedere perché ignoravano l'identità di tutti i condomini e l'amministratore del condominio si era rifiutato di dar loro l'elenco dei partecipanti all'condominio) e poi a carico degli stessi originari attori (i quali non avevano neppur essi provveduto). Assumono quindi i ricorrenti che il fatto stesso che nessuna delle parti abbia provveduto all'integrazione dimostrerebbe che in concreto non ci sarebbero altri condomini nei cui confronti integrare il contraddittorio.

La censura è inammissibile perché introduce per la prima volta in sede di legittimità una questione di fatto (l'insussistenza di altri condomini, oltre quelli già presenti in giudizio) non dedotta in sede di merito.

Al riguardo è sufficiente considerare che nella stessa narrativa del ricorso per cassazione si riferisce (pag. 4) che nell'udienza del giudizio di primo grado, celebratasi in data 1.2.94 e destinata alla verifica dell'integrazione del contraddittorio precedentemente disposto dal tribunale, il procuratore degli odierni ricorrenti *"evidenziava l'impossibilità di procedere alla integrazione del contraddittorio in quanto i condomini destinatari della citazione erano rimasti ignoti e l'amministrazione condominiale si era rifiutata di fornire i nominativi"*. Nel giudizio di primo grado, quindi, gli odierni ricorrenti non affermarono che i condomini dello stabile erano già tutti presenti in giudizio, ma che i condomini nei cui confronti era stata disposta l'integrazione del contraddittorio *"erano rimasti ignoti"*; tanto che il tribunale ritenne di potersi pronunciare sulla domanda riconvenzionale di usucapione degli odierni ricorrenti non perché ritenne soddisfatta la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini ma sull'argomento che *"l'omessa estensione del contraddittorio ... non è di ostacolo alla pronuncia, atteso che viene a spiegare gli effetti soltanto verso i condomini che abbiano partecipato al giudizio"*. L'esistenza di altri condomini pretermessi costituisce dunque un fatto presupposto tanto dalla decisione di primo grado quanto dalla decisione di secondo grado, la cui contestazione non può essere dedotta in questa sede se non già prospettata in sede di merito; è fermo indirizzo di questa Corte, infatti, che il ricorrente che proponga in sede di legittimità una questione giuridica implicante un accertamento di fatto, che non risulti trattata nella sentenza impugnata o menzionata nelle conclusioni ivi trascritte, ha l'onere di allegare l'avvenuta deduzione della questione innanzi al giudice di merito (tra le tante, da ultimo, sent. n. 8206/16).

Il secondo motivo di ricorso va disatteso, perché l'assunto dei ricorrenti secondo cui non vi sarebbe ragione di sollecitare un soggetto *"che è rimasto indifferente e disinteressato per oltre vent'anni ... a difendere un diritto che evidentemente non ha interesse a reclamare"* (così pag. 10 del ricorso) urta

Conto di Cassazione - copia non ufficiale



contro il disposto dell'articolo 102 c.p.c., che prescrive che, quando una decisione non possa essere pronunciata che in confronto di più parti, queste debbano (agire o) essere convenute nello stesso processo, senza attribuire alcuna rilievo alla circostanza se le stesse si siano mostrate interessate o disinteressate alla *res litigiosa*. Il motivo va quindi disatteso, essendosi la sentenza gravata conformata alla costante giurisprudenza della Corte alla cui stregua sussiste litisconsorzio necessario tra tutti i condomini se colui che è stato convenuto da alcuni di essi, attori in rivendica del diritto di comproprietà su un bene comune, chiede in via riconvenzionale l'accertamento del suo diritto di proprietà esclusiva sul medesimo bene, perché l'eventuale accoglimento di questa domanda pregiudica i diritti dei condomini rimasti estranei al giudizio. (così, sentt. nn. 12439/00, 15547/05)

Con il terzo motivo di ricorso i ricorrenti lamentano la violazione dell'articolo 100 c.p.c., in cui la corte di appello sarebbe incorsa non rilevando la carenza di legittimazione attiva del Condominio. Si argomenta al riguardo che, trattandosi di beni non rientranti tra quelli di cui all'articolo 1117 c.c. e non asserviti alle singole proprietà condominiali, l'amministratore del Condominio non sarebbe stato legittimato ad agire per l'accertamento della proprietà condominiale dei medesimi.

Il Collegio osserva che - premesso che la questione relativa alla riconducibilità dei beni in questione nel novero di quelli di cui all'articolo 1117 c.c. non può essere scrutinata in questa sede, non risultando trattata nella sentenza impugnata e non avendo i ricorrenti indicato in quale atto del giudizio di merito la stessa sarebbe stata dedotta - va qui ricordato che la giurisprudenza di questa Corte ha più volte affermato che, in tema di condominio, le azioni reali da esperirsi contro i singoli condomini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale possono essere esperite dall'amministratore purché il medesimo sia stato autorizzato dall'assemblea ai sensi dell'articolo 1131, primo comma, c.c. (sentt. nn. 3044/09; 5147/03; 40/15) e sempre che si tratti da azioni volte alla difesa della proprietà comune e non alla sua estensione (cfr., per quest'ultima ipotesi, sent. n. 21826/13,



che subordina la legittimazione dell'amministratore del condominio ad agire per l'usucapione di area adiacente al fabbricato condominiale al rilascio di un mandato speciale da ciascun condomino).

Nella specie, l'azione esercitata dall'amministratore del condominio, insieme con alcuni condomini, è volta alla difesa della proprietà condominiale di taluni beni occupati dagli originari convenuti (che a propria volta deducono di averli acquistati per usucapione) e pertanto, non deducendosi in ricorso che l'amministratore abbia agito senza l'autorizzazione dell'assemblea, il terzo motivo non può trovare accoglimento.

Il ricorso va quindi, in definitiva, rigettato.

Nella memoria ex art. 378 cpc i ricorrenti argomentano che la corte di appello - ritenuto che la non integrità del contraddittorio le impedisse di pronunciarsi sulla domanda riconvenzionale di usucapione - avrebbe dovuto considerare tale domanda alla stregua di una mera eccezione, conseguentemente rigettando, alla luce della comprovata maturazione della detta usucapione, la domanda degli attori. Al riguardo il Collegio osserva che si tratta di un argomento non scrutinabile, in quanto, sostanziandosi nella denuncia di un vizio di omessa pronuncia su una eccezione, doveva essere dedotto nel ricorso per cassazione. La memoria ex art. 378 c.p.c., infatti, non può integrare i motivi del ricorso per cassazione, poiché assolve all'esclusiva funzione di chiarire ed illustrare i motivi di impugnazione che siano già stati ritualmente enunciati nell'atto introduttivo del giudizio di legittimità, con il quale si esaurisce il relativo diritto di impugnazione (cfr., tra le tante, Cass. 26670/14)

Non vi è luogo a regolazione di spese, non essendosi gli intimati costituiti in questa sede.

PQM

La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma il 20 aprile 2016

Il Cons. estensore

Il Presidente