

0000133/17



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Ettore BUCCIANTE - Presidente
- Dott. Emilio MIGLIUCCI - Consigliere
- Dott. Felice MANNA - Consigliere
- Dott. Alberto GIUSTI - Consigliere
- Dott.ssa Milena FALASCHI - Consigliere Rel.

ha pronunciato la seguente

R.G.N. 10816/09

Cron 133

Rep. 1

U.P. 22/06/2016

Condominio –  
Parti comuni –  
Litisconsorzio  
necessario

SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 10816/09) proposto da:

DE MEO GIOVANNA, GAETANA, FILIPPO e MARIA, questi ultimi due  
quali eredi di Luigi quale successore a titolo particolare di Maria e Filippo  
giusta atto di donazione, rappresentati e difesi, in forza di procura speciale a margine del  
ricorso, dall'Avv.to

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO IS. di via ( o  
ntal ) di

14/06/16

mf



;

- controricorrente -

e contro

MARIA ITALIA, GIOVANNI e IOLE, quali eredi di Ada ;

- intimati -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Messina n. 176 depositata il 1° aprile 2008.

*Udita* la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 22 giugno 2016 dal Consigliere relatore Dott.ssa Milena Falaschi;

*udito* il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Carmelo Sgroi, che – in assenza delle parti - ha concluso per il rigetto del ricorso.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 7 ottobre 1994 Gaetana, Giovanna DE MEO e Luigi )  
evocavano, dinanzi al Tribunale di Messina, Ada esponendo che con atto del 15.1.1978  
Vincenzo dante causa delle attrici, e Luigi avevano acquistato da Antonic l'  
l'appartamento detenuto arbitrariamente e precariamente dalla convenuta, per cui chiedevano la  
condanna della stessa all'immediato rilascio dell'immobile, oltre al risarcimento dei danni.

Instaurato il contraddittorio, nella resistenza della che eccepiva di detenere da oltre trenta  
anni l'appartamento a titolo di locazione, corrispondendone il canone all'amministratore del  
Condominio, con conseguente eccezione di carenza di legittimazione attiva degli attori, il giudice  
adito, chiamato in causa il Condominio, il cui atto di evocazione però non si perfezionava, ma lo  
stesso interveniva volontariamente in giudizio, deducendo la proprietà comune di tutti i condomini  
del bene de quo, in accoglimento della domanda attorea, condannava il Condominio e la \



all'immediato rilascio dell'appartamento, con condanna degli stessi in solido al risarcimento dei danni, da liquidarsi in separato giudizio.

In virtù di rituale appello interposto dal CONDOMINIO, con il quale insisteva nella proprietà comune dell'appartamento, eccependo il difetto di contraddittorio, la Corte di appello di Messina, nella resistenza sia degli appellati DE MEO e                      sia degli appellati, Maria Italia, Giovanni e Iole                      quali eredi di Ada                      i quali ultimi proponevano anche appello incidentale, in accoglimento sia dell'appello principale sia di quello incidentale, dichiarava la nullità della sentenza impugnata e rimetteva le parti avanti al giudice di primo grado.

A sostegno della decisione adottata la corte territoriale evidenziava che pur non potendosi configurare ipotesi di litisconsorzio necessario per il solo fatto di avere gli attori esercitato azione di rivendicazione di un bene in comproprietà, tuttavia poiché si trattava di bene che non rientrava fra i beni condominiali strictu senso, sebbene fosse di proprietà di tutti i condomini, dovendo essere accertata la natura condominiale o meno dello stesso – pronuncia di accertamento negativo di un diritto dei singoli condomini, con esclusione della loro facoltà di godimento - il contraddittorio andava integrato nei confronti dei condomini pretermessi.

Per la cassazione della sentenza della Corte di appello di Messina agiscono i DE MEO ed il                      con ricorso affidato a quattro motivi, al quale ha replicato il CONDOMINIO con controricorso, illustrato anche da memoria ex art. 378 c.p.c., non svolte difese dagli intimati nella qualità di eredi di Ada                      .

Fissata pubblica udienza al 03.11.2014, la causa veniva rinviata a nuovo ruolo per acquisire delibera assembleare di autorizzazione dell'Amministratore del Condominio a stare in giudizio, atto pervenuto in cancelleria a mezzo di raccomandata R/R. Alla pubblica udienza del 21.07.2015 con ordinanza interlocutoria, la causa veniva rinviata nuovamente in attesa della pronuncia delle Sezioni Unite sulla preliminare questione dell'ammissibilità del ricorso ai sensi degli artt. 353 e 354 c.p.c. in combinato disposto con l'art. 360, comma 3, c.p.c..



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre preliminarmente esaminare la questione dell'ammissibilità del ricorso per avere ad oggetto una sentenza di appello che non ha definito, neppure parzialmente, il giudizio, come rilevato con ordinanza interlocutoria n. 22077 del 2015.

Come chiarito dalla giurisprudenza delle Sezioni Unite di questa Corte (Sez. Un., 22 dicembre 2015, n. 25774), "sono non definitive le sentenze meramente endoprocessuali che non chiudono il processo davanti al giudice che le ha pronunciate, essendo la trattazione della causa destinata a proseguire dinanzi allo stesso giudice in vista della decisione definitiva. Rispetto a queste sentenze, la scelta della parte soccombente di non proporre immediato ricorso per cassazione necessitava, prima della riforma del 2006, della riserva espressa; laddove, oggi, a completamento della regola della non immediata impugnabilità, opera la previsione della riserva automatica di impugnazione. Invece, la sentenza del giudice di appello che dispone la rimessione al primo giudice perché dichiara la giurisdizione negata in primo grado, la nullità della notificazione della citazione, la necessità del litisconsorzio, l'erronea estromissione di una parte, l'errata dichiarazione di estinzione o la nullità della sentenza non sottoscritta, anche se non decide su un bene della vita e nulla dice sul merito della domanda, non è una sentenza non definitiva. E' una sentenza definitiva perché, concludendo il giudizio dinanzi al giudice d'appello, esclude un ulteriore potere decisorio del giudice che l'ha pronunciata, essendo l'unica sentenza di quel grado di processo".

Nella specie, benché la decisione impugnata non definisca ancora la lite sostanziale in essere, essendo prevista la prosecuzione del giudizio, ma in primo grado e a condizione che una delle parti provveda alla riassunzione del processo nel termine assegnato, trova applicazione il principio di diritto affermato dalle SS.UU. cit. così enunciato: «E' immediatamente impugnabile con ricorso per cassazione la sentenza con cui il giudice d'appello, nei casi previsti dagli artt. 353 e 354 c.p.c., riforma o annulla la sentenza di primo grado, rimettendo la causa al giudice a quo.



Trattandosi di sentenza definitiva, essa non ricade nel campo di applicazione del divieto, dettato dal terzo comma del novellato art. 360 c.p.c., di separata impugnazione in cassazione delle sentenze non definitive su mere questioni, per tali intendendosi le sentenze su questioni pregiudiziali di rito o preliminari di merito che non chiudono il processo davanti al giudice che le ha pronunciate, essendo la trattazione della causa destinata a proseguire dinanzi allo stesso giudice in vista della decisione definitiva».

Affermata l'ammissibilità del ricorso, con il primo motivo i ricorrenti denunciano violazione degli artt. 112, 325, 326 e 343 c.p.c., nonché dell'art. 2909 c.c. per avere gli eredi della a proposto appello incidentale tardivo oltre il termine di cui all'art. 166 c.p.c. richiamato dall'art. 343 c.p.c., pone il seguente quesito di diritto: *"Dica la Corte Suprema di Cassazione se, deceduta la convenuta in rivendica, unica detentrica dell'immobile oggetto del rilascio, nelle more del giudizio di primo grado, senza che il procuratore costituito ne avesse dichiarato la morte, una volta notificata la sentenza al procuratore costituito, l'impugnazione, ai sensi dell'art. 326 c.p.c. doveva essere proposta dagli eredi entro trenta giorni da tale notifica. E, comunque, essendo stato dichiarato interrotto il processo dal giudice di appello alla prima udienza di trattazione, dopo la dichiarazione da parte del procuratore della morte della sua rappresentata, non essendo stato proposto appello principale, l'impugnazione incidentale doveva, a norma dell'art. 343 c.p.c., essere proposta alla prima udienza fissata, dopo la riassunzione, per la prosecuzione del processo, con la conseguenza che doveva essere considerato inammissibile il gravame incidentale proposto dopo tale udienza e la Corte di appello avrebbe dovuto dichiarare, per l'effetto, passata in cosa giudicata la sentenza impugnata nei confronti della convenuta detentrica dell'immobile rivendicato"*.

Con il secondo motivo i ricorrenti lamentano la violazione degli artt. 100, 105, 112 e 339 c.p.c. perché essendo intervenuto volontariamente ad adiuvandum il Condominio, esso mutuava la medesima posizione della per cui non aveva una legittimazione autonoma ad



impugnare la decisione di prime cure e comunque la sua posizione risultava essere strettamente correlata a quella degli eredi della                    e pertanto una volta ritenuto inammissibile il gravame di costoro, l'appello del Condominio subiva la stessa sorte per la sua posizione di interveniente adesivo. A corollario del mezzo viene formulato il seguente quesito di diritto: *“Dica la Corte Suprema di Cassazione se il giudice di appello è incorso nell'omesso esame dell'eccezione dei ricorrenti, con la quale era stato rilevato che l'Amministratore di condominio aveva spiegato intervento adesivo dipendente a sostegno della posizione della convenuta in rivendica, per cui, lo stesso non era legittimato a proporre impugnazione principale autonoma contro la sentenza di primo grado che aveva accolto tale azione. Detto giudice, alla stregua di tale eccezione, doveva dichiarare inammissibile l'impugnazione dell'amministratore del condominio, atteso che la parte adiuvata non aveva proposto appello principale, ed essendo inammissibile quello incidentale tardivo da essa interposto, rispetto all'impugnazione svolta dall'interventore adesivo”*.

Le due censure, da trattare congiuntamente per la evidente connessione che le avvince, essendo le questioni poste incentrate tutte sulla natura dell'intervento del Condominio, sono infondate.

I ricorrenti insistono nell'affermare che l'intervento in causa del Condominio, da loro irregolarmente chiamato, era semplicemente ad adiuvandum e non già un intervento autonomo o litisconsorte<sup>ile</sup>.

Sostengono che avendo gli originari attori esercitato l'azione di rivendicazione nei confronti dell'unico soggetto che deteneva l'immobile, Ada                    la posizione del Condominio – che assumeva essere proprietario del medesimo alloggio – doveva ritenersi di portatore di un interesse soltanto indiretto alla controversia de qua, in quanto lesa dagli effetti del giudicato che si ~~un~~iformi tra le parti principali. Da tale assunto fanno discendere l'applicazione dell'indiscusso principio secondo cui il soggetto che ha svolto intervento adesivo dipendente non è legittimato ad impugnare in via autonoma la sentenza che ha concluso in senso sfavorevole alla parte principale adiuvata (cfr. Cass. n. 16160 del 2007), siccome diretto a tutelare l'interesse dell'interveniente



all'esito favorevole del giudizio per la parte adiuvata, la quale, in caso diverso, avrebbe avuto modo di agire in rivalsa contro di lui, mentre il potere di impugnazione spetta a chi ha proposto intervento autonomo.

Orbene nel caso di specie dalla semplice lettura delle conclusioni balza evidente che il Condominio, quale sedicente proprietario dell'alloggio detenuto dalla : (per avere con la stessa concluso contratto di locazione), rivendicato dai ricorrenti, ha per un verso, intervenendo in giudizio, sostenuto le buone ragioni della conduttrice, ma per altro verso non si è limitato ad insistere perché fossero accolte le difese della riguardanti il diritto ad essa spettante a detenere l'appartamento con il contratto di locazione, ma ha colto l'occasione della contestazione circa la proprietà dell'immobile pervenuto a seguito di cessione da parte dell'originario costruttore, per sostenerne il carattere condominiale e così mettersi al riparo da contestazioni fondate su un titolo di proprietà esclusiva, chiedendo al giudice di accertare la sussistenza del suo diritto di proprietà comune sul bene. Non sembra quindi possibile dubitare, sotto questo aspetto, che sulla domanda dei - si sia innestata, con riguardo al medesimo titolo di proprietà riferito allo stesso alloggio, una domanda del tutto autonoma.

È agevole, alla stregua della ricognizione fattuale delle domande e/o eccezioni proposte in giudizio dall'interveniente, nel raffronto con il consolidato indirizzo giurisprudenziale di questa Corte, effettuarne l'inquadramento nel novero degli interventi adesivi autonomi cui si correla il potere di impugnazione.

Non par dubbio che quello concretamente spiegato dal Condominio nel processo de quo debba essere considerato intervento adesivo autonomo, e lo legittimasse alla impugnazione con appello, dal momento che non si è limitato a sostenere le ragioni della Satta, cui aveva dato in locazione lo stesso immobile, ma in relazione alla opposizione dei l - i quali assumono la proprietà esclusiva dell'appartamento, ha introdotto nel giudizio una domanda e/o eccezione volta non già semplicemente a sostenere la legittimità del titolo di detenzione della convenuta, ma a far



dichiarare nei confronti degli attori che il predetto immobile costituiva l'oggetto del diritto di proprietà comune del Condominio. Il collegamento con l'oggetto nel rapporto, allargando l'area del giudizio, nel quale si discuteva solo delle (il)legittimità del possesso da parte della per far valere verso i – la proprietà comune dell'immobile, che assume essere di sua proprietà, lo qualifica come parte, appare quindi di assoluta evidenza.

La operata ricostruzione della fattispecie in termini di affermazione in concreto della legittimazione del Condominio ad autonoma impugnazione, fa venire meno ogni ulteriore considerazione sulla asserita tardività dell'appello incidentale degli eredi della .

Con il terzo motivo i ricorrenti lamentano la violazione degli artt. 112, 326 e 343 c.p.c., nonché degli artt. 948 e 2909 c.c. per avere la corte di merito omesso l'esame dell'eccezione con la quale gli stessi ricorrenti, in ordine alla legittimazione passiva della convenuta e quindi dei suoi eredi, sostenevano che essendo costoro i soli nel materiale possesso dell'immobile, costituivano gli unici soggetti nei cui confronti era stata proposta l'azione di rivendica e quindi legittimi contraddittori. A conclusione del mezzo viene formulato il seguente quesito di diritto: *“Dica la Corte Suprema di Cassazione se il giudice di appello, per avere omesso l'esame dell'eccezione dei ricorrenti con la quale sostenevano che nell'azione di rivendica la facoltà di restituire l'immobile, ai sensi dell'art. 948 c.c., spettava alla detentrica del bene, non rilevava che, essendo inammissibile l'appello incidentale tardivo ex art. 343 c.p.c., s'era formato il giudicato sulla sentenza di primo grado di condanna della stessa detentrica alla restituzione, e, quindi, restava priva d'effetto ed inammissibile ogni pretesa dell'amministratore del condominio, terzo interveniente adesivo, cui non competeva la facultas restituendi”.*

Anche il terzo mezzo è privo di pregio.

Si è già avuto modo di rilevare, in relazione ai primi due motivi, che la soluzione del problema sulla legittimazione avrebbe dovuto essere stabilita in relazione ai soggetti che assumevano essere proprietari del bene in contestazione, ora al di là di ogni considerazione sulla fondatezza



delle rispettive tesi difensive, il decidere se si tratti di un intervento meramente adesivo o principale autonomo è questione di interpretazione della domanda in ordine alla quale la Corte d'Appello ha dato una risposta. Conseguentemente rimane assorbita ogni questione relativa all'ammissibilità dell'impugnazione proposta dall'intervento <sup>4</sup> del Condominio.

Il quarto ed ultimo motivo nel dedurre la violazione degli artt. 100, 102, 103, 354 c.p.c., nonché degli artt. 948, 1117 e 1131 c.c., pone il seguente quesito di diritto: *"Dica la Corte Suprema di Cassazione se, invece, il giudice di appello doveva rimettere, sotto un primo aspetto, che la pronuncia non era inutiliter data, considerato che l'azione di rivendicazione non dava luogo ad una ipotesi di litisconsorzio necessario nei confronti dei terzi che potevano vantare diritti, atteso che la stessa faceva stato solo tra le parti, attore in rivendicazione e detentore convenuto in giudizio e non era opponibile ai terzi. Ed, inoltre, considerata la legittimazione processuale dell'amministratore del Condominio, autorizzato dall'Assemblea condominiale ad intervenire nel giudizio di rivendica, il quale ai sensi dell'art. 1131, 2 comma, c.c., poteva agire e resistere nella controversia in oggetto, la Corte territoriale, in tale situazione, non poteva ritenere sussistere ipotesi di litisconsorzio necessario nei confronti di altri soggetti, che si assumeva fossero i comproprietari di un bene non condominiale ed annullare conseguentemente la sentenza di primo grado per una integrità del contraddittorio riguardo a tali soggetti"*.

Il motivo è fondato ed è, pertanto, meritevole di accoglimento.

Come sottolineato dalle Sezioni Unite di questa Corte (cfr Cass. n. 25454 del 2013), la disciplina della materia muove dall'art. 102 c.p.c. (che al primo comma reca: "Se la decisione non può pronunciarsi che in confronto di più parti, queste debbono agire o essere convenute nello stesso processo"), una norma in bianco che non specifica quando si sia in presenza di un rapporto unico con pluralità di parti, ma avverte che queste ultime devono essere chiamate tutte in giudizio quando tale rapporto sia ravvisabile. E la sussistenza di tale rapporto è questione di diritto sostanziale, che viene risolta, di volta in volta, cercando di individuare quand'è che una sentenza



sia inutiliter data, perché resa in assenza di alcune delle parti "in confronto" delle quali avrebbe dovuto essere pronunciata. La verifica del rispetto della norma risiede quindi, secondo l'intuizione chiovendiana prevalsa nella scienza processualcivile, nell'utilità che può derivare da una pronuncia qualora il giudizio si svolga in assenza di altri soggetti potenzialmente coinvolti nel rapporto.

La lettura della sentenza impugnata evidenzia che la sussistenza nel presente giudizio dell'ipotesi di litisconsorzio è stata affermata dalla Corte di appello sulla base del rilievo che trattandosi di azione di rivendicazione esercitata rispetto ad un bene che si assume dalla convenuta e dall'interveniente di natura condominiale, poiché non rientra tra quelli comuni strictu senso, occorrendo un accertamento negativo sulla natura condominiale o meno dello stesso ed essendo dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico ed inscindibile, la sentenza poteva conseguire un risultato utile solo se pronunciata in contraddittorio di tutti i soggetti attivi e passivi del rapporto.

L'argomentazione non convince. Questa Corte, concentrando l'attenzione sulle domande relative all'accertamento di un diritto reale, ha osservato che occorre tenere presente che se si discute di una fattispecie in cui la richiesta di condanna è proposta nei confronti della sola convenuta, dal lato di detta parte convenuta la partecipazione al giudizio degli altri soggetti (nella specie: i condomini) non è necessaria, perché ella resta soddisfatta dal rigetto della pretesa attorea, che implica il mantenimento della sua situazione favorevole di possesso del bene, contro la quale gli attori si erano attivati; in altri termini, non è necessario, per conseguire questo già rilevante risultato, ottenere un titolo giudiziale opponibile agli altri comproprietari (cfr Cass. SS.UU. n. 25454 del 2013 cit.).

Ai fini della trattazione dell'argomento proposto allora viene in esame la natura giuridica dell'organo cui nel condominio è affidata la gestione amministrativa e cioè dell'amministratore, e le funzioni allo stesso affidate dalla legge, con particolare riguardo alla tutela in sede giudiziaria



dei diritti di cui sono rispettivamente titolari l'ente condominiale e i singoli condomini, per determinare l'estensione teleologica della legittimazione passiva dell'amministratore con riferimento ai rapporti col litisconsorzio passivo dei condomini e alla dialettica dei giudizi di rivendicazione. Partendo dal presupposto che il condominio è privo di personalità giuridica, in quanto unicamente ente di gestione delle cose comuni e che l'amministratore può agire in virtù della sola delibera assembleare, anche non totalitaria, a tutela della gestione delle stesse, occorre individuare il fondamento normativo del potere di rappresentanza ed i suoi limiti.

Le norme alle quali occorre fare riferimento sono gli artt. 1130 e 1131 c.c. che, rispettivamente, disciplinano, il primo, le attribuzioni dell'amministratore e il secondo, in forma specifica, la rappresentanza del condominio da parte dell'amministratore. Dall'art.1131 c.c. si deduce che il potere di rappresentanza dell'amministratore è contenuto nei limiti delle attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c., ossia si riferisce alle parti e ai servizi comuni, nonché alle controversie riguardanti i beni comuni. All'amministratore del condominio compete l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea nonché, in genere, tutta l'attività di ordinaria amministrazione giusta l'elenco analitico di attribuzioni previsto dall'art. 1130 c.c.. Nei limiti di tali attribuzioni, o dei maggiori poteri eventualmente conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, egli ha la "rappresentanza" dei condomini e può stare in giudizio sia per essi contro terzi sia contro alcuno di essi per tutti gli altri (art. 1131, commi 1 e 2). Il sistema che si delinea consiste, pertanto, nel separare le situazioni di carattere condominiale da quelle di carattere individuale del singolo condomino e soltanto in ordine alle prime l'amministratore è legittimato ad esercitare le funzioni di rappresentanza, pur ammissibile un intervento dell'amministratore anche per la tutela degli interessi esclusivi del singolo condomino, purché ~~costi~~ gli conferisca espressa procura. Si tratta di una figura del tutto speciale di rappresentanza, che si distingue dal modello di rappresentanza volontaria, in ragione della determinazione legale delle relative attribuzioni. Secondo la giurisprudenza consolidata, l'amministratore del condominio raffigura un ufficio di

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'mf'.



diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicazione, nei rapporti tra amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato, anche se come carattere meramente sussidiario. Ovviamente, come è desumibile, la rappresentanza, non soltanto processuale, dell'amministratore del condominio è circoscritta alle attribuzioni, ai compiti ed ai poteri, stabiliti dall'art. 1130 c.c..

Con disposizione rimasta inalterata nella riforma di cui alla legge n. 220 del 2012, l'art. 1131 c.c. stabilisce che l'amministratore "può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio" (secondo comma) e che egli, ove la citazione abbia un contenuto esorbitante dalle sue attribuzioni, "è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini" (terzo comma), pena la revoca dall'incarico e la responsabilità per danni (quarto comma). La giurisprudenza di legittimità individua la ratio della previsione normativa circa la legittimazione passiva dell'amministratore nell'obiettivo di "facilitare ai terzi la convocazione in giudizio del condominio" (cfr Cass. n. 9213 del 2005). Riconosce, quindi, l'illimitatezza di tale legittimazione e l'asimmetria rispetto alla legittimazione attiva, quest'ultima circoscritta entro i limiti delle attribuzioni dell'amministratore. Si è detto in più occasioni che, ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, c.c., la legittimazione dell'amministratore (esclusiva o concorrente con quella dei singoli condomini) non incontra limiti dal lato passivo, anche rispetto alle azioni di natura reale indirizzate contro il condominio relativamente alle parti comuni dell'edificio, in tali casi gravando sull'amministratore il solo obbligo di riferirne all'assemblea - obbligo di mera rilevanza interna e non incidente sulla rappresentanza processuale -, sicché la vocatio in ius dell'amministratore esclude la necessità di promuovere il litisconsorzio passivo di tutti i condomini (cfr Cass. n. 15547 del 2005). Emblematicamente, la legittimazione passiva degli amministratori, in luogo del litisconsorzio necessario dei condomini, è stata riconosciuta, in modo simultaneo, nell'occasione di una lite fra condomini, tanto per la negatoria servitutis, quanto per la speculare confessoria (cfr Cass. n. 19460 del 2005). La Suprema Corte ha avuto modo di chiarire che la vocazione



generale della legittimazione passiva di cui all'art. 1131, secondo comma, c.c. resta insensibile alla distinzione tra azioni di accertamento, azioni costitutive e azioni di condanna, in quanto vale sempre la ratio legis di agevolare i terzi nella chiamata in giudizio del condominio, ovviando alle difficoltà pratiche di promuovere e preservare il litisconsorzio passivo di tutti i condomini, sicché, riguardo alla negatoria e confessoria servitutis, la legittimazione passiva dell'amministratore sussiste anche nel caso in cui l'azione sia diretta ad ottenere la condanna alla rimozione di opere comuni (cfr Cass. n. 19460 del 2005 cit.).

In realtà, l'attento scrutinio delle fattispecie evidenzia come non l'oggetto rivendicativo dell'azione determini la necessità del litisconsorzio di tutti i condomini, bensì la linea difensiva assunta dal convenuto, il quale neghi la proprietà esclusiva e ne assuma, viceversa, la natura condominiale del bene rivendicato. Il fattore determinante risiede nella natura dell'accertamento proprietario, che, in quanto sollecitato da una mera eccezione, avviene incidenter tantum: ove abbia carattere puramente incidentale, l'accertamento dominicale non eccede l'ambito di legittimazione passiva dell'amministratore e non impone il litisconsorzio passivo di tutti i condomini (cfr Cass. n. 27447 del 2006). Così, recente decisione - fermo che ogni condomino può proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune, senza necessità d'integrare il contraddittorio nei confronti degli altri comproprietari, in quanto il diritto di ciascun condomino ha per oggetto il bene comune nella sua interezza, pur nei limiti dei concorrenti diritti altrui (cfr Cass. n. 19460 del 2005 cit.) - separa nettamente l'ipotesi in cui il convenuto sollevi un'eccezione riconvenzionale di proprietà esclusiva, al limitato fine di paralizzare l'avversa domanda petitoria, dall'ipotesi in cui egli formuli una domanda riconvenzionale, allo scopo di ottenere l'accertamento del proprio dominio esclusivo, il litisconsorzio necessario di tutti i condomini ricorrendo unicamente nel caso della domanda riconvenzionale, atteso che l'eccezione sollecita un mero accertamento incidenter tantum, "destinato ad esplicare efficacia soltanto tra le parti" (cfr Cass. n. 14765 del 2012). In adesione, si è stabilito, ancor più di recente, che il litisconsorzio passivo dei condomini necessita soltanto in



caso di domanda riconvenzionale volta ad ottenere la declaratoria di proprietà esclusiva, non anche in caso di semplice eccezione riconvenzionale, giacché soltanto nel primo caso, non anche nel secondo, l'accertamento dominicale produce "effetti di giudicato estensivo nei confronti dell'intera compagine condominiale" (cfr Cass. n. 4624 del 2013). L'eccezione riconvenzionale di proprietà esclusiva non delinea alcun potenziale conflitto fra titoli dominicali (proprietà condominiale anziché proprietà esclusiva), giacché essa non prelude alla formazione o alla negazione di un titolo: se accolta, non costituisce un titolo di dominio solitario a favore dell'eccipiente, neppure verso la controparte attuale; se respinta, non impedisce all'eccipiente di agire per ottenere quel titolo, anche verso la controparte attuale.

Se questo è il quadro giurisprudenziale nel quale va inquadrata la fattispecie, muovendo dall'assunto del carattere generale della legittimazione passiva dell'amministratore, che - contenuta nei limiti delle attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c. - è estesa a ogni interesse condominiale (alle parti e ai servizi comuni, nonché alle controversie riguardanti i beni comuni), la questione sequenziale che si pone è se di fronte al chiaro disposto dell'art. 1131 c.c., comma 2, in base al quale l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, possa escludersi tale legittimazione nel caso in cui un condomino (o un terzo) rivendichi la proprietà esclusiva di parti dell'edificio che non siano espressamente ricomprese nell'art. 1117 c.c..

Pacifico che nella specie la proprietà del bene tragga origine - sulla base delle contestazioni di parte convenuta, prima, e dell'interveniente, poi, - nell'ambito di un sistema condominiale (potendo la disciplina sulla comunione trovare applicazione al più nei rapporti interni, come nell'ipotesi di condominio parziale, che configura una situazione per la semplificazione dei rapporti gestori interni alla collettività condominiale, in ordine a determinati beni o servizi appartenenti soltanto ad alcuni condomini), va premesso che l'art. 1117 c.c. contiene un'elencazione non tassativa ma solo esemplificativa delle cose comuni, essendo tali, salvo risulti



diversamente dal titolo, anche quelle aventi un'oggettiva e concreta destinazione al servizio comune (cfr. ex pluribus, Cass. n. 6175 del 2009), mentre al riguardo è mancata ogni indagine della Corte di merito, che ha negato la legittimazione passiva dell'amministratore sull'assunto di non trattarsi di un bene condominiale perché non ricompreso nella presunzione di comunione di cui alla disposizione invocata.

La Corte territoriale, dunque, non ha fatto buon governo dei principi anzi detti.

In conclusione, respinti i primi tre motivi di ricorso, va accolto il quarto. La sentenza impugnata va, dunque, cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Messina, che nel decidere il merito si atterrà al seguente principio di diritto: "Premessa la legittimazione passiva dell'amministratore per qualunque azione abbia ad oggetto parti comuni dello stabile condominiale, la individuazione della natura del bene controverso deve avvenire tenendo conto che l'art. 1117 c.c. contiene un'elencazione non tassativa ma solo esemplificativa delle cose comuni, essendo tali, salvo risulti diversamente dal titolo, anche quelle aventi un'oggettiva e concreta destinazione al servizio comune di tutte o di una parte soltanto delle unità immobiliari di proprietà individuale".

Il giudice di rinvio provvederà anche sulle spese di cassazione, il cui regolamento gli è rimesso ai sensi dell'art. 385 c.p.c., comma 3.

**P.Q.M.**

La Corte, accoglie il quarto motivo di ricorso, rigettati i primi tre;

cassa la sentenza impugnata con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Messina, che provvederà anche sulle spese di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione Civile, il 22 giugno 2016.

**Il Consigliere estensore**

*Milena Galasch*

**Il Presidente**

*Anton Barvanti*

*9/9*

*mf*

Il Funzionario Giudiziario  
Dott. Emanuela DI ANNA

DEPOSITO IN CANCELLERIA

Roma,

5 GEN 2017

*[Handwritten signature]*