

*Domanda di rilascio di bene condominiale occupato e  
legittimazione dell'amministratore*

Cass. Civile, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 6649 del 15/03/2017.  
Presidente: PETITTI STEFANO. Estensore: ANTONIO SCARPA.

**Condominio – Legittimazione dell'amministratore – Domanda del condominio di rilascio di bene condominiale occupato "sine titolo" – Domanda riconvenzionale volta all'accertamento, in capo al convenuto, della proprietà esclusiva su detto bene - Litisconsorzio necessario tra tutti i condomini – Sussistenza – Omessa integrazione del contraddittorio – Conseguenze**

*In tema di condominio negli edifici, qualora un condomino, convenuto dall'amministratore per il rilascio di uno spazio di proprietà comune occupato "sine titolo", agisca in via riconvenzionale per ottenere l'accertamento della proprietà esclusiva su tale bene, il contraddittorio va esteso a tutti i condomini, incidendo la controdmanda sull'estensione dei diritti dei singoli; pertanto, ove ciò non avvenga e la domanda riconvenzionale sia decisa solo nei confronti dell'amministratore, l'invalida costituzione del contraddittorio può, in difetto di giudicato espresso o implicito sul punto, essere eccepita per la prima volta o rilevata d'ufficio anche in sede di legittimità, con conseguente rimessione degli atti al primo giudice.*

*(massima ufficiale)*

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PETITTI Stefano - Presidente -  
Dott. MANNA Felice - Consigliere -  
Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni - Consigliere -  
Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere -  
Dott. CRISCUOLO Mauro - Consigliere -  
ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 29362-2015 proposto da:

(OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA LIVORNO 6, presso lo studio dell'avvocato GUIDO DE SANTIS, che lo rappresenta e difende;  
- ricorrente -

contro

S.M.R., B.A.M., elettivamente domiciliati in ROMA, VIALE A. 18, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO CAPPELLINI, che li rappresenta e difende;

- controricorrenti -

nonchè contro

BA.AN.;

- intimato -

avverso la sentenza n. 7222/2014 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 25/11/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 03/03/2017 dal Consigliere Dott. SCARPA ANTONIO;

#### FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il ricorrente Condominio Viale A. 18, Roma, impugna, articolando due motivi di ricorso, la sentenza n. 7222/2014 del 25 novembre 2014 della Corte d'Appello di Roma, che, pronunciando sull'appello proposto da B.A.M. e S.M.R. avverso la sentenza n. 6140/2009 del Tribunale di Roma, in riforma della pronuncia di primo grado, ha dichiarato che Ba.An. (padre di A.M. e dante causa degli appellanti), avesse acquistato per usucapione ordinaria, alla data del 16 aprile 1998, la proprietà della porzione di giardino annessa all'appartamento interno 6, e per l'effetto ha rigettato la domanda di rilascio proposta dal (OMISSIS), davanti al Tribunale di Roma con citazione del 17 febbraio 2004. Il Condominio aveva dedotto che i convenuti B.A.M. e S.M.R. occupassero sine titulo la porzione di cortile condominiale; costoro avevano poi chiamato in causa in garanzia per evizione parziale il loro dante causa Ba.An., il quale, nel costituirsi, aveva proposto domanda riconvenzionale per sentir accertare l'avvenuta usucapione dell'area in contesa alla data della compravendita conclusa nel 1998 con B.A.M. e S.M.R.. Il Tribunale di Roma accoglieva la domanda di rilascio della porzione di giardino in danno dei convenuti B.A.M. e S.M.R., rigettando le altre domande. Proponevano perciò appello principale B.A.M. e S.M.R. e appello incidentale Ba.An., insistendo per la domanda di usucapione. La Corte d'Appello di Roma rilevava che la Cooperativa Edilizia Marina, la quale aveva realizzato l'edificio, aveva concesso con convenzione del 1952 ad Ba.An. l'uso esclusivo della porzione di giardino. Tale concessione in uso, ad avviso della Corte d'Appello, costituì occasione per l'instaurazione di un possesso pieno della porzione per un periodo ultraventennale, con conseguente acquisto della proprietà per usucapione.

Il primo motivo di ricorso del (OMISSIS), deduce la nullità del procedimento per omessa integrazione del contraddittorio nei confronti dei singoli condomini in relazione alla domanda riconvenzionale di usucapione proposta dal terzo chiamato Ba.An. e reiterata in sede di appello incidentale.

Il secondo motivo di ricorso, proposto in via subordinata, denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1158 e 1164 c.c., in relazione ai requisiti del possesso - rectius, detenzione posto in essere da Ba.An., nonché violazione e falsa applicazione degli artt. 1021 e 1024 c.c., in

relazione al rapporto posto in essere tra Ba.An. ed il Condominio, erroneamente qualificato come diritto reale d'uso, e dell'art. 1102 c.c., per il mutamento di destinazione di una parte comune.

Si difendono con controricorso B.A.M. e S.M.R., mentre rimane intimato, senza svolgere attività difensive, Ba.An..

Ritenuto che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente fondato, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

I controricorrenti hanno presentato memoria ai sensi dell'art. 380 - bis c.p.c., comma 2.

Il primo motivo di ricorso risulta fondato, rimanendo assorbito il secondo motivo, proposto in via subordinata.

Secondo il consolidato orientamento di questa Corte, ove un condomino, convenuto dall'amministratore con azione di rilascio di uno spazio di proprietà comune, proponga (non un'eccezione riconvenzionale di usucapione, al fine limitato di paralizzare la pretesa avversaria, ma) una domanda riconvenzionale, ai sensi degli artt. 34 e 36 c.p.c., diretta a conseguire la dichiarazione di proprietà esclusiva del bene, viene meno la legittimazione passiva dell'amministratore rispetto alla controdomanda, dovendo la stessa, giacchè incidente sull'estensione del diritto dei singoli, svolgersi nei confronti di tutti i condomini, in quanto viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile su cui deve statuire la richiesta pronuncia giudiziale. Nell'ipotesi in cui una siffatta domanda riconvenzionale venga proposta e decisa solo nei confronti dell'amministratore, il contraddittorio non può ritenersi validamente instaurato, e, in difetto di giudicato esplicito o implicito sul punto, tale invalida costituzione del contraddittorio può essere denunciata o essere rilevata d'ufficio anche in sede di legittimità (arg. da Cass. 22/02/2013, n. 4624; Cass. 03/09/2012, n. 14765; Cass. 08/09/2009, n. 19385; Cass. 24/08/1991, n. 9092; arg. anche da Cass. Sez. U, 13/11/2013 n. 25454).

Dalla stessa lettura dell'impugnata sentenza (pagina 2: " Ba.An. chiedeva, a sua volta, che fosse accertata la maturazione dell'usucapione della proprietà della porzione di giardino..."; pagina 3: " Ba.An. svolgeva, invece, appello incidentale... concludendo per l'accoglimento della domanda di usucapione della proprietà del giardino già svolta in primo grado"), risulta che il terzo chiamato in causa Ba.An. avesse proposto proprio un'espressa domanda riconvenzionale di usucapione, con ciò dimostrando di non ambire soltanto al rigetto delle avverse domande ed a dimostrare la disponibilità della porzione di giardino alienata con l'atto del 19 aprile 1998, quanto ad accertare la sua proprietà esclusiva su detti beni, e quindi a conseguire un titolo giudiziale opponibile a tutti i comproprietari, il che imponeva la partecipazione al giudizio degli altri condomini.

Il difetto di integrità del contraddittorio per omessa citazione dei condomini litisconsorti necessari, sebbene risulti eccepito per la prima volta nel giudizio di legittimità, può essere ancora qui utilmente rilevato, in quanto gli elementi che rivelano la necessità del litisconsorzio

emergono con evidenza dagli atti e sulla questione non si è formato il giudicato.

L'impugnata sentenza va, quindi, cassata in relazione alle censure accolte. La causa, ai sensi del combinato disposto degli artt. 383 c.p.c., u.c., e art. 354 c.p.c., data la mancata integrazione del contraddittorio nei confronti dei restanti condomini del Condominio (OMISSIS), deve essere rimessa al giudice di primo grado, che provvederà anche sulle spese di questa fase di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso principale e il secondo motivo del ricorso incidentale, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, al Tribunale di Roma in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della 6 - 2 sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 3 marzo 2017.

Depositato in Cancelleria il 15 marzo 2017.