

17581-17



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente -
- Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Consigliere -
- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -
- Dott. GIUSEPPE GRASSO - Rel. Consigliere -
- Dott. RAFFAELE SABATO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 730-2013 proposto da:

ADDOLORATA

);

- **ricorrente** -

contro

CARMINE

);

- **controricorrente** -

Oggetto

*COMUNIONE E
CONDOMINIO

R.G.N. 730/2013

Cron. 17581

Rep. E T

Ud. 16/03/2017

PU

2017

777

nonchè contro

MARIO

)

)

);

- controricorrente incidentale -

nonchè contro

MARIA TERESA

);

- intimati -

avverso la sentenza n. 720/2012 della CORTE D'APPELLO di
LECCE, depositata il 24/10/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 16/03/2017 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE
GRASSO;

udito l'Avvocato

1

o, difensore del

resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso
principale e l'accoglimento del ricorso incidentale;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ALBERTO CELESTE che ha concluso per il
rigetto dei ricorsi principale ed incidentale.

I FATTI DI CAUSA

Il Tribunale di Lecce, Sezione distaccata di Maglie, con sentenza del 12 ottobre 2008, in accoglimento della domanda proposta da Carmine nei confronti di Maria Teresa Amalia, Mario Addolorata dichiarò illegittima l'appropriazione da parte dei convenuti di taluni spazi a verde, facenti parte del complesso edificato dalla cooperativa edilizia San Francesco e, pertanto, condannò costoro all'immediato rilascio e a demolire le opere di recinzione poste in essere.

La Corte d'appello di Lecce, con sentenza depositata il 24 ottobre 2012, rigettato l'appello dei convenuti, confermò la statuizione di primo grado.

Avverso quest'ultima determinazione ricorre per cassazione Addolorata Propone ricorso incidentale Mario, costituitosi con controricorso. Resiste, con controricorso, ulteriormente illustrato da memoria, Carmine.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo l) denuncia carenza di legittimazione attiva e passiva, stante che «al momento della proposizione della domanda i soci della cooperativa San Francesco e, quindi, anche l'attore erano semplici assegnatari e non già proprietari dell'alloggio. La proprietà, pertanto, era riferibile solo al sodalizio San Francesco».

1.1. Il motivo non merita accoglimento.

La Corte locale ha risposto, alla prospettazione oggi riproposta con ampia e stringente motivazione, che la ricorrente non si cura di convincentemente scardinare, essendosi limitata ad insistere nella propria tesi, così privando di specificità la censura.

Peraltro, in sintonia con i principi enunciati da questa Corte, la sentenza ha correttamente chiarito che nel caso in cui, come nella specie, all'assegnazione dell'alloggio da parte della cooperativa segua la consegna dello stesso ai singoli assegnatari, si costituisce per fatto concludente il condominio, il quale, pur presupponendo l'accordo di tutti gli interessati, non richiede forma speciale alcuna (Sez. 2, n. 23329, 30/10/2006, Rv. 592437; Sez. 1, n. 11264, 05/07/2012, Rv. 623064). Poiché all'utilità della gestione nel sistema, si lega l'imputazione degli effetti nella sfera giuridica di altri interessati, il gruppo ed il suo amministratore hanno la "legitimatio ad causam" per agire in giudizio e per regolare la gestione delle cose come se fossero comuni e per recuperare le quote di spesa dovute dai singoli assegnatari per l'utilizzazione ed il godimento dei servizi di comune utilità (Sez. 2, n. 6102, 01/06/1993, Rv. 482609).

In ogni caso, siccome riporta la sentenza gravata, intervenuto il frazionamento del mutuo, l'attribuzione della titolarità individuale dei singoli alloggi aveva generato il condominio. Sul punto l'asserto contrario non è sorretto dalla necessaria allegazione.

2. Con il secondo motivo la ricorrente lamenta la erroneità e illogicità della decisione, la quale aveva ingiustamente considerato invalida la delibera assembleare del 19 aprile 1994 e non aveva motivato «in ordine al concetto di pertinenza ed in ordine allo stato dei luoghi, nonché in ordine ad una diversa non omogenea assegnazione dei lotti con le relative compensazioni, così come è emerso in corso di causa»; né, infine si era tenuto conto «della qualità di pertinenza dello spazio verde rispetto al bene principale, costituito dall'alloggio».

2.1. La censura è inammissibile.

La ricorrente non coglie nel segno. La Corte di merito ha escluso che la delibera in questione, con la quale si era provveduto ad attribuire agli assegnatari degli appartamenti posti a piano terra degli



spazi verdi per cui è causa, fosse legittima. La stessa, infatti, non era stata assunta con il consenso unanime e si poneva in contrasto evidente con gli artt. 1102 e 1117.

Il ricorso riproduce le critiche avverso la sentenza di primo grado e omette del tutto di prendere in considerazione la *ratio decidendi* d'appello (cfr., Sez. L., n. 6733, 21/03/2014, Rv. 6300841).

3. Il con il primo motivo del proprio ricorso incidentale denuncia la nullità della sentenza per la mancata indicazione di una delle parti in giudizio e per l'omessa pronuncia di diritto attinente alla medesima parte.

Era accaduto, narra il ricorrente incidentale, che sin dal primo grado del giudizio egli aveva chiamato in causa, ritenendola litisconsorte necessaria, la cooperativa a r.l. San Francesco, in persona del suo liquidatore pro-tempore, quale proprietaria dei beni oggetto di contestazione. Nonostante ciò la Corte d'appello aveva del tutto trascurato la presenza in causa della detta chiamata, non avendo riservato alla posizione di costei alcun richiamo e non constando il nominativo della medesima dall'intestazione della sentenza.

3.1. La doglianza non ha pregio.

Non solo il ricorrente non è portatore del diritto a vedere costituire in giudizio la chiamata, perché esprima linea difensiva secondo i suoi desiderata (non può considerarsi tale l'aspettativa a riguardo di una eventuale presa di posizione in ordine alla legittimazione passiva del medesimo), ma, condividendosi l'orientamento maturato in sede di legittimità, evocato dal medesimo ricorrente, deve ribadirsi che l'omessa od inesatta indicazione di una delle parti nella intestazione della sentenza procura la nullità della stessa nel solo caso in cui una tale omissione sia foriera d'incertezza in ordine ai soggetti ai quali la decisione si riferisce (Sez. 3, n. 9077,

5/7/2001, Rv. 547907;conf., Sez. L, n. 12577, 27/08/2002, Rv. 557134). Incertezza che qui non viene neppure allegata. Peraltro, la sentenza inequivocamente narra la chiamata in giudizio della Cooperativa nel corso del primo grado e registra la scelta di quest'ultima di volere restare contumace.

4. Con il secondo motivo il ricorrente denuncia l'omessa motivazione circa la qualità di litisconsorte necessario del liquidatore della cooperativa San Francesco, in relazione all'eccezione d'usucapione del pertinente giardino.

La censura, intimamente connessa alla prima, assume che attraverso la consumazione del termine ventennale di legge, mediante il pacifico ed ininterrotto possesso, il ricorrente aveva acquistato per usucapione il diritto di proprietà sull'area a verde da lui utilizzata e su tale domanda, rigettata dalla Corte locale, unico soggetto legittimato a contraddire era da identificare nella cooperativa, chiamata in causa dal deducente. Cooperativa che non aveva mai contestato, sin dal lontano 1980, «la illegittima detenzione dei giardini pertinenziali da parte degli assegnatari degli immobili posti al piano terra».

4.1. Al contrario di quel che assume la doglianza la Corte di merito ha reso circostanziata motivazione sul punto (pag. 9, in fine e pag. 10).

La doglianza disciplinata dal vigente art. 360, cod. proc. civ., ed in particolare, sub n. 5), nella configurazione imposta dall'articolo 54, comma 1, lett. b), del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni nella legge 7 agosto 2012, n. 134 (che trova applicazione alle sentenze pubblicate dal trentesimo giorno successivo a quello di entrata in vigore della legge di conversione del predetto decreto), prevede la ricorribilità per il solo caso di «omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti». Siccome ha già avuto modo questa Corte di

parte della cooperativa, unico proprietario dei beni indivisi, i documenti prodotti erano utili allo scopo e «non vi era (...) alcuna ragione di diritto per limitare la portata dell'ordinanza istruttoria». Dai documenti rifiutati «risulta come tutti i soci della cooperativa, semplici assegnatari, privi di mutuo individuale ancora da stipulare, avessero piena consapevolezza che la cooperativa San Francesco avesse assegnato ai soci del piano terra quale pertinenza ed in ragione della minor estensione i giardini immediatamente ad essi adiacenti».

5.1. Il motivo è infondato.

La produzione documentale qui evocata è stata dichiarata inammissibile dalla Corte d'appello in quanto riguardante documenti diversi rispetto a quelli indicati nella ordinanza del 26/7/2010 (la quale aveva incaricato la parte più diligente di produrre <<la [sola] documentazione concernente l'assegnazione degli immobili>>).

Indubbiamente a sproposito risultano, pertanto, richiamati gli artt. 115 e 116, cod. proc. civ., che disciplinano il principio della disponibilità delle prove (il giudice, salvo le deroghe di legge, deve fondare la propria decisione sulle prove proposte dalle parti) e il principio ermeneutico in materia di valutazione della prove.

Pertanto, la decisione è perfettamente in linea con quanto disposto dall'art. 345, cod. proc. civ., in materia di nuove prove in appello, che l'invito a produrre di cui alla ordinanza predetta non avrebbe potuto di certo scardinare.

Il regolamento delle spese segue la soccombenza e le stesse vanno liquidate, tenuto conto del valore e della qualità della causa, nonché delle svolte attività, siccome in dispositivo.



P.Q.M.

rigetta il ricorso principale e quello incidentale e condanna il ricorrente principale e quello incidentale, in solido, al pagamento

delle spese del giudizio di legittimità, in favore del controricorrente Carmine I che liquida in euro 3.500,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Così deciso in Roma il 16 marzo 2017

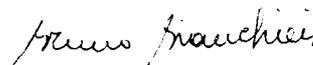
Il Consigliere relatore

(Giuseppe Grasso)



Il Presidente

(Bruno Bianchini)



Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Daniela D'ANNA

DEPOSITO IN CANCELLERIA

Roma, 14 LUG. 2017,

Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Daniela D'ANNA