

04685-18



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Oggetto

ALBERTO GIUSTI

- Presidente -

ELISA PICARONI

- Consigliere -

ANTONINO SCALISI

- Consigliere -

GIUSEPPE TEDESCO

- Consigliere -

ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 19/01/2018 -
CC

R.G.N. 23613/2014

Rep. *E.T.*

ha pronunciato la seguente

Ca. 4685

ORDINANZA

sul ricorso 23613-2014 proposto da:

DOMENICO, MICHELE, MAURIZIO, :
DANTE, \ IARIA, elettivamente domiciliati in ROMA, \
3, presso lo studio dell'avvocato GRAZIANO [:
I, rappresentati e difesi dall'avvocato MICHELE
;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO \ BARI : ELISABETTA,
LUIGI, ANTONIO, FRANCESCO;

- intimati -

avverso la sentenza n. 224/2014 della CORTE D'APPELLO di
BARI, depositata il 25/02/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 19/01/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

OR

245/18

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Domenico V, Dante, Maria, Michele e Maurizio V hanno proposto ricorso articolato in due motivi per la cassazione della sentenza della Corte di Appello di Bari n. 224/2014, pubblicata il 25 febbraio 2014.

Rimangono intimati, senza svolgere attività difensive, il Condominio di V in Bari, nonché Elisabetta, Luigi, Antonio e Francesco.

Il giudizio ebbe inizio con atto di citazione del 25 settembre 1997, con cui il Condominio di V, Bari, convenne innanzi al Tribunale di Bari la signora Rosa I, proprietaria dei locali siti al piano terra dell'edificio. Il Condominio attore lamentò che la convenuta, nei predetti locali adibiti ad attività commerciale, avesse realizzato una vetrina tale da ingabbiare parte della facciata condominiale, di fatto arretrando il portone, in modo da consentire l'accesso diretto alla strada dalla propria unità immobiliare. Il Condominio denunciò la lesione del decoro architettonico e chiese la rimozione del manufatto, unitamente al risarcimento dei danni. La convenuta I eccepì, tra l'altro, l'intervenuta usucapione relativamente alla porzione immobiliare in oggetto, poiché lo stato dei luoghi risultava immutato da oltre trent'anni; evidenziò, inoltre, che il vano oggetto di lite fosse di sua proprietà, avendolo acquistato come da titolo contrattuale allegato. Il Tribunale di Bari, con sentenza del 22 novembre 2006, ravvisata la violazione dell'art. 1120, comma 2 c.c., accolse la domanda e condannò la convenuta alla rimessione in pristino. Rosa I propose appello, deducendo in via pregiudiziale la nullità del procedimento e della sentenza di primo grado per violazione dell'art. 102 c.p.c., non essendosi provveduto ad integrare il

contraddittorio nei confronti degli eredi di Filippo ,
comproprietari *pro indiviso* con la stessa Introna del bene
immobile ubicato in ' in Bari. Il giudizio di
gravame venne interrotto per la morte di Rosa i e poi
proseguito da Dante Maria Domenico e
Michele \ nella qualità di eredi testamentari sia di Rosa
☒ che di Filippo ' .a Corte di Bari rigettò l'appello,
ritenendo che la situazione di comproprietà indivisa degli eredi
di Filippo già al momento della instaurazione del giudizio
di primo grado, non comportasse *"che la vocatio in ius avrebbe
dovuto essere effettuata nei confronti di tutti gli eredi, tenuto
conto, per un verso, che le innovazioni sono state
pacificamente realizzate solo dalla de cuius Rosa e, per
altro verso, che le opere eseguite (vetrine, saracinesche ed
elementi portanti) possono essere agevolmente rimosse senza
incidere strutturalmente sulla proprietà originaria degli eredi*

". Per quanto qui ancora rilevi, la Corte d'Appello
accertò altresì, alla stregua dell'espletata CTU, dei documenti
prodotti e dei testi assunti, che la struttura denunciata in lite
fosse stata realizzata negli anni ottanta, con conseguente
infondatezza della pretesa usucapione.

I. Con il primo motivo di ricorso si denuncia la violazione e falsa
applicazione dell'art. 102 c.p.c. in relazione all'art. 360, comma
1, n. 3 c.p.c., con riferimento agli artt. 354, comma 1 e 383,
comma 3, c.p.c. Sostengono i ricorrenti che l'eccezione di
usucapione acquisitiva delle aree sulle quali le saracinesche e
le vetrine sono poggiate, oggetto dei precedenti gradi di
giudizi, non poteva essere trattata senza la presenza di tutti gli
eredi di Filippo che già risultavano essere tali sia al
momento della notifica dell'atto di citazione, che della
riassunzione, come evincibile dalla denuncia di successione del

4 aprile 1996. Peraltro la Corte di appello avrebbe errato nel ritenere che la realizzazione delle predette opere non incidesse sulla proprietà originaria degli eredi ; al contrario, la rimessione in pristino avrebbe coinvolto l'immobile oggetto della comproprietà dei medesimi, sicchè non poteva essere pronunciata nei confronti di uno solo dei comproprietari. I ricorrenti ravvisano, pertanto, un litisconsorzio necessario con obbligo di integrazione del contraddittorio nei confronti degli eredi di Filippo e dunque invocano la nullità del procedimento e della sentenza di primo grado.

Con il secondo motivo di ricorso si lamenta l'omesso esame di un punto decisivo della controversia, in relazione alla richiesta applicazione dell'art. 1158 c.c. Il Giudice di secondo grado avrebbe ignorato l'esito e il significato della prova per testi in merito all'usucapione eccepito dalla , relativamente alla situazione dell'androne condominiale ed al dedotto "ingabbiamento" del portone di ingresso. In particolare si richiama la testimonianza resa da Antonia R , dalla quale emergerebbe che l'ingabbiamento del portone era già presente al momento del contratto preliminare di vendita dell'immobile, così come le stesse vetrine, e che i manufatti delle vetrine erano esistenti già dagli anni settanta, dato il materiale ferroso tipico di quegli anni.

I.1. Il primo motivo di ricorso è fondato.

Contrariamente a quanto motivato dalla Corte d'Appello di Bari, va invece affermato che, nel giudizio promosso per conseguire la rimozione di una costruzione, illegittimamente realizzata in un'unità immobiliare in danno delle parti comuni di un edificio condominiale, sono litisconsorti necessari tutti i comproprietari dell'immobile in cui l'opera medesima si trova, indipendentemente dal fatto che solo uno o alcuni di essi siano

stati gli autori materiali della costruzione, in quanto la sentenza resa nei confronti di alcuni soltanto dei contitolari resterebbe *inutiliter data*, perchè non eseguibile nei confronti degli altri (arg. da Cass. Sez. 2, 15/05/2007, n. 11109; Cass. Sez. 1, 30/03/1979, n. 1841). Peraltro, la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti dei litisconsorti pretermessi deve essere valutata non "*secundum eventum litis*" (ovvero, come assume la sentenza impugnata, sulla base delle concrete modalità attuative dell'intervento tecnico di ripristino), ma al momento in cui l'azione sia proposta, valutando se la stessa, sulla base del "*petitum*" (e, cioè, del risultato perseguito in giudizio dall'attore con la sua domanda), sia potenzialmente diretta anche ad una modificazione della cosa comune (cfr. Cass. Sez. 2, 14/12/2017, n. 30071).

Va osservato che, per quanto emerge sia nella decisione della Corte d'Appello di Bari, sia nell'esposizione sommaria dei fatti di causa contenuta nello stesso ricorso, dopo la morte della originaria convenuta ed appellante Rosa [redacted], il giudizio venne riassunto da quattro degli attuali cinque ricorrenti, ovvero da Dante [redacted] Maria [redacted] Domenico [redacted] e Michele [redacted] nella qualità sia di eredi testamentari di Rosa [redacted] (per testamento pubblico del 3 maggio 2007), sia proprio di eredi testamentari di Filippo [redacted] (per testamento olografo del 20 giugno 1989, pubblicato il 25 settembre 2012), peraltro insistendo per i motivi di censura avanzati dall'appellante [redacted]; risulta altresì che l'atto di riassunzione venne notificato ai restanti eredi di Filippo [redacted] ovvero a Maurizio, Elisabetta, Luigi, Antonio e Francesco [redacted].

Tuttavia, nell'ipotesi in cui i litisconsorti necessari pretermessi in primo grado intervengano comunque in appello (nella specie, all'esito dell'interruzione del giudizio per la morte di

una delle parti originarie e della relativa riassunzione), il giudice d'appello non può ritenere essersi altrimenti verificata, per la prima volta in tale grado, la condizione di integrità del contraddittorio cui è subordinata la pronuncia di merito nell'ipotesi di litisconsorzio necessario, e pronunciare perciò nel merito del gravame, ma deve, invece, rimettere, anche in tale ipotesi, la causa al primo giudice ai sensi dell'art. 354 c.p.c., a meno che i litisconsorti intervenienti non accettino espressamente senza riserve il contenuto della sentenza di primo grado, chiedendo che la causa sia decisa nello stato in cui si trova, ovvero, come in "prime cure", senza la loro partecipazione al processo (laddove, nella specie, Dante Maria Domenico e Michele nell'atto di riassunzione in via pregiudiziale lamentarono proprio la nullità del processo di primo grado per violazione dell'art. 102 c.p.c.; arg. da Cass. Sez. 2, 06/11/2014, n. 23701; Cass. Sez. 1, 04/05/2011, n. 9752; Cass. Sez. 2, 05/08/2005, n. 16504; Cass. Sez. 3, 25/06/1997, n. 5674; Cass. Sez. 1, 16/09/1995, n. 9781; Cass. Sez. 2, 26/04/1993, n. 4883).

L'accoglimento del primo motivo di ricorso determina l'assorbimento del secondo motivo, inerente all'accertamento della maturata usucapione, avendo tale censura perso rilevanza decisoria in conseguenza della pronuncia resa sulla questione pregiudiziale di integrità del contraddittorio.

L'impugnata sentenza va, quindi, cassata in relazione alla censura accolta. La causa, ai sensi del combinato disposto degli artt. 383, ultimo comma, e 354 c.p.c., data la mancata integrazione del contraddittorio nei confronti dei restanti comproprietari dell'unità immobiliare sita al piano terra dell'edificio di , Bari, 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, dichiara assorbito il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, al Tribunale di Bari, in persona di diverso magistrato.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 19 gennaio 2018.

Il Presidente

Dott. Alberto Giusti

Il Funzionario C. di P. n. 10
Dott.ssa Donatella J. ANNA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
2018 20 FEB 2018

Il Funzionario C. di P. n. 10
Dott.ssa Donatella J. ANNA