



27298-20

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

Composta da:

Oggetto

- PASQUALE D'ASCOLA - Presidente -
- SERGIO GORJAN - Consigliere -
- ELISA PICARONI - Consigliere -
- MILENA FALASCHI - Consigliere -
- ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 23/09/2020 - PU

R.G.N. 2115/2016
Rom 27298
Rep.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 2115-2016 proposto da:
(omissis)

(omissis), elettivamente domiciliati in (omissis)
(omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis),
che li rappresenta e difende;

- ricorrenti -

contro

(omissis), elettivamente domiciliato in (omissis)
(omissis), presso lo studio dell'avvocato
ANNAMARIA SANTINI, che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 4409/2015 della CORTE D'APPELLO di
ROMA, depositata il 20/07/2015;

V. E. REC. SPSE 29/1/2016. Tot. 1265.88

1971/20

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 23/09/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Carmelo Celentano, che ha concluso per il rigetto del ricorso;

uditi gli Avvocati (omissis).

FATTI DI CAUSA

(omissis)

hanno proposto ricorso articolato in otto motivi avverso la sentenza n. 4409/2015 della Corte d'appello di Roma, depositata il 20/07/2015.

Resiste con controricorso (omissis).

(omissis); proprietari di unità immobiliari comprese nel Condominio (omissis)

(omissis), convennero davanti al Tribunale di Roma

(omissis), a sua volta proprietario del locale sito al civico (omissis) di via (omissis) chiedendo di accertare la proprietà condominiale del cortile posto all'interno dell'edificio.

Intervennero altresì la condomina (omissis) proponendo domanda adesiva a quella degli attori. Il convenuto (omissis)

(omissis) dedusse di aver donato in data 14 dicembre 1990 a

(omissis) la nuda proprietà del locale sito al civico (omissis),

e comunque rivendicò la proprietà esclusiva del cortile.

Integrato dapprima il contraddittorio nei confronti di I (omissis)

(omissis), a seguito della morte di (omissis) il giudizio

venne poi riassunto nei confronti degli eredi dello stesso. Il

Tribunale di Roma, con sentenza del 16 ottobre 2009, dichiarò

il difetto di legittimazione passiva degli eredi di (omissis)

(omissis) ed accolse la domanda di (omissis)

(omissis) accertando la proprietà

condominiale del cortile.

Propose appello (omissis) , eccependo in via pregiudiziale la nullità dell'atto di riassunzione conseguente alla morte di (omissis) , giacché notificatogli personalmente; tale eccezione venne accolta dalla Corte d'appello, che dichiarò perciò la nullità della sentenza di primo grado. La Corte di Roma, passando al merito della lite, ritenne poi infondata la domanda di (omissis) (omissis) . In particolare, la Corte d'appello, preso atto del mancato deposito del fascicolo di parte di primo grado di (omissis) . e ritenuta la inammissibilità per novità, ex art. 345 c.p.c., della domanda di accertamento della proprietà esclusiva svolta solo in sede di gravame da (omissis) , ha affermato che la presunzione di condominialità del cortile, ai sensi dell'art. 1117 c.c., doveva dirsi superata dal titolo prodotto, ovvero, in particolare, dall'atto di donazione del 14 dicembre 1990, con cui (omissis) alienò al figlio (omissis) la nuda proprietà del locale uso negozio con "cortile retrostante". Del pari, evidenziò la Corte d'appello, nell'atto di compravendita del 15 giugno 1917, il venditore (omissis) l'aveva trasferito a (omissis) (omissis) , nonna del I (omissis) , la "bottega e la corte in (omissis) ', prevedendosi in favore dei condomini la sola possibilità di utilizzare le vasche. La Corte d'appello di Roma ha altresì sottolineato come la presunzione di comproprietà del cortile rimanesse "superata anche dalle obiettive caratteristiche strutturali dell'immobile": come dimostrato dalle fotografie allegate, al cortile si accede attraverso una porta dal locale di proprietà del (omissis) . esso è separato mediante un cancello dalla retrostante proprietà condominiale e ospita il servizio igienico di pertinenza del magazzino. Alcuna prova avrebbero, al contrario, fornito gli

attori, quanto all'asservimento del cortile all'uso comune. Non erano stati prodotti in appello i documenti inerenti alla proprietà di (omissis) mentre il contratto di compravendita depositato da (omissis) non fa menzione del cortile interno fra le parti comuni. Del pari infondata è stata ritenuta dalla Corte d'appello la domanda di accertamento della proprietà condominiale del cortile per intervenuta usucapione proposta in via subordinata da (omissis) (omissis), non essendo la stessa legittimata a chiedere tale pronuncia per conto del Condominio (potendo al più richiedere di accertare la proprietà della sua quota parte). E' stata anche respinta, perché generica e non documentata, la domanda degli attori e della intervenitrice volta alla restituzione delle somme spese per la manutenzione del cortile.

Venne rinviata l'udienza pubblica inizialmente fissata per il giorno 7 aprile 2020.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso di (omissis) (omissis) denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 125 disp. att. c.p.c., 170, comma 1, c.p.c. e 24 Cost., in relazione alla dichiarazione di nullità della sentenza e del processo di primo grado per la irrituale notificazione personale della riassunzione in favore di (omissis) (omissis) in seguito alla morte di (omissis). A tal fine, i ricorrenti deducono come risultasse accertato dalla stessa Corte d'appello che: 1) gli eredi di (omissis) fossero carenti di legittimazione passiva: 2) I (omissis), erede di (omissis), era comunque già parte in proprio del processo.

Il secondo motivo di ricorso denuncia l'omissione, o il difetto della motivazione, ed ancora la violazione degli artt. 125 disp.

att. c.p.c. e 170 c.p.c., sempre in riferimento alla dichiarazione di nullità della sentenza e del processo di primo grado per la irrituale notificazione personale della riassunzione in favore di (omissis) in seguito alla morte di (omissis).

Il terzo motivo di ricorso censura la violazione o falsa applicazione degli artt. 354 e 156 c.p.c. e del principio del doppio grado di giurisdizione, essendosi comunque raggiunto lo scopo della riassunzione nei confronti di (omissis), ed altrimenti, poiché si trattava di riassunzione per necessaria integrazione del contraddittorio, dovendosi rimettere la causa al giudice di primo grado.

Il quarto motivo del ricorso di ricorso di (omissis) (omissis) denuncia la violazione o falsa applicazione o l'errata valutazione degli artt. 1117 c.c. e 345 c.p.c. Si assume che la Corte d'appello avrebbe sbagliato nel ritenere ammissibili le nuove prove documentali vertenti sul diritto di proprietà del (omissis) (quale, nella specie l'atto di donazione), prodotte solo in appello. Ad avviso dei ricorrenti, tali prove sarebbero comunque ininfluenti, potendo la presunzione di condominialità essere vinta soltanto dall'atto costitutivo del condominio, quale titolo contrario agli effetti dell'art. 1117 c.c., mentre la donazione allegata dal (omissis) sarebbe successiva a tale momento. Si contesta anche che la natura non condominiale del cortile controverso potesse desumersi dalle caratteristiche strutturali dello stesso, essendo l'accesso al medesimo cortile consentito a tutti condomini attraverso la porta che collega pure alla proprietà (omissis) (omissis) Della donazione si ravvisa, infine, la nullità per violazione degli artt. 769 e 771 c.c.

Il quinto motivo di ricorso denuncia l'omissione, il difetto, l'illogicità e l'errore della motivazione, in riferimento agli artt.



112, 132, 156, comma 2, c.p.c. e 1117 c.c. La Corte di Roma, avendo ritenuto (peraltro solo in motivazione e non anche in dispositivo) inammissibile la domanda di accertamento della proprietà esclusiva del cortile proposta da (omissis) nell'atto di appello, avrebbe così sacrificato la proprietà condominiale "in favore, sostanzialmente, di nessuno".

Il sesto motivo del ricorso di ricorso di (omissis) , (omissis) denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 1131, 1158, 832, 981, 1021 e 1031 c.c., nonché degli artt. 99, 112 e 115 c.p.c. Viene censurata la parte della sentenza della Corte d'appello di Roma che ha ritenuto infondata la domanda di accertamento della proprietà condominiale del cortile per intervenuta usucapione proposta in via subordinata da (omissis) , non essendo questa legittimata a chiedere tale pronuncia per conto del Condominio. I ricorrenti assumono che tale statuizione avrebbe illegittimamente privato i singoli condomini del potere di rappresentanza processuale in nome e per conto del condominio allo scopo di far accertare l'acquisto per usucapione della proprietà o di un diritto reale minore sul cortile in contesa.

Il settimo motivo del ricorso di (omissis) (omissis) (erroneamente numerato nuovamente come "VI") denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 2729 c.c. e 115 c.p.c. Questo motivo concerne il rigetto della la domanda volta alla restituzione delle somme spese per la manutenzione del cortile. Si sostiene che, essendo stato accertato l'uso pluriennale del cortile da parte dei condomini, poteva agevolmente presumersi l'espletamento della manutenzione ordinaria e straordinaria a carico di costoro.



L'ottavo motivo di ricorso denuncia la violazione dell'art. 92, comma 2, c.p.c., come modificato dalla legge n. 69 del 2009, per la mancata compensazione delle spese processuali.

1.1. Disattendendo il rilievo di inammissibilità ex art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c. operato dal controricorrente, occorre considerare che i motivi posti a fondamento dell'invocata cassazione della decisione impugnata rivestono i caratteri della specificità, della completezza, e della riferibilità alla decisione stessa, contenendo sufficienti argomentazioni ad illustrazione delle dedotte violazioni di norme o principi di diritto.

2. I primi tre motivi di ricorso vanno esaminati in modo congiunto, perché inevitabilmente connessi, e risultano fondati nei termini di seguito indicati.

2.1. Innanzitutto, i tre motivi superano il vaglio di ammissibilità, sotto il profilo dell'interesse all'impugnazione, soltanto se la nullità della sentenza di primo grado, dichiarata dalla Corte di Roma, avesse dovuto comportare la rimessione al primo giudice, giacché rientrante in una delle ipotesi tassative di cui agli artt. 353 e 354 c.p.c., avendo il giudice d'appello comunque deciso nel merito su tutte le questioni controverse, e perciò altrimenti non rilevandosi alcun pregiudizio per i ricorrenti conseguenti alla censurata dichiarazione di nullità (arg. da Cass. Sez. 1, 21/09/2015, n. 18578; Cass. Sez. 1, 21/11/2008, n. 27777; anche da Cass. Sez. U, 14/12/1998, n. 12541).

In tal senso, è da intendere che, in ipotesi di riassunzione del processo di primo grado interrotto per morte di una delle parti originarie (nella specie, il convenuto (omissis)), ove vi si provveda mediante atto notificato non al procuratore della parte costituita, come prescritto dall'art. 170, comma 1, c.p.c., ma personalmente a quest'ultimo, che rimanga contumace, si



verifica un difetto del contraddittorio, con la conseguente nullità degli atti successivi, compresa la sentenza, la quale nullità, rilevata in sede di gravame, comporta non l'estinzione del procedimento a norma dell'art. 305 c.p.c., bensì la rimessione della causa al primo giudice ai sensi dell'art. 354 c.p.c., norma applicabile anche per i vizi di notifica dell'atto di riassunzione, che deve equipararsi a quello di citazione sia in sede di introduzione del giudizio che di integrazione del contraddittorio nei confronti degli eredi, quali litisconsorti necessari (cfr. Cass. Sez. 3, 06/07/2020, n. 13860; Cass. Sez. 2, 10/02/1983, n. 1063; Cass. Sez. 2, 26/11/2014, n. 25151). Le censure dei ricorrenti sono perciò ammissibili ed allo stesso tempo, nei limiti specificati, altresì fondate, in quanto la Corte d'appello di Roma, avendo ritenuto la nullità della sentenza di primo grado per l'irrituale notificazione della riassunzione al successore a titolo universale della parte morta nel corso del giudizio, avrebbe dovuto rimettere la causa al giudice di primo grado, ai sensi dell'art. 354 c.p.c., per consentire la regolarizzazione del contraddittorio.

Non rileva in senso opposto la constatazione che, al momento della morte del convenuto (omissis) dichiarata all'udienza del 2 luglio 2008, l'unico erede dello stesso, (omissis) (omissis) fosse già costituito in giudizio, e ciò dal 30 ottobre 2006, in quanto evocato con citazioni per integrazione del contraddittorio notificate rispettivamente da : (omissis) e (omissis) ; tale constatazione, che i ricorrenti svolgono essenzialmente nella prima censura, implicherebbe che non sarebbe occorso provvedere alla riassunzione del processo nei confronti di (omissis) nella qualità di erede di (omissis) , trattandosi, appunto, di soggetto già costituito in proprio nel

giudizio, e ravvisandosi perciò, nella specie, l'unicità della parte in senso sostanziale (arg. da Cass. Sez. 1, 23/05/2008, n. 13411; Cass. Sez. 6 - 3, 07/05/2012, n. 6844; Cass. Sez. 2, 23/08/2019, n. 21657).

Invero, l'interruzione comunque dichiarata in conseguenza della morte di (omissis), senza che risultasse eccepita l'irrelevanza dell'evento interruttivo per essere già costituito in proprio nel giudizio l'unico erede della parte defunta, imponeva comunque che, nel rispetto del principio del giusto processo ed a tutela dell'affidamento, alla riassunzione si provvedesse mediante atto notificato al procuratore, agli effetti dell'art. 170, comma 1, c.p.c.; in mancanza della notifica dell'atto di riassunzione al procuratore costituito, rimane così giustificata l'assenza nel prosieguo del giudizio di (omissis), che in essa confidava.

3. Restano assorbiti i restanti motivi di ricorso, spettando al giudice del rinvio restitutorio riesaminare le questioni attinenti al funzionamento della presunzione ex art. 1117 c.c. con riguardo al cortile per cui è causa (peraltro in rapporto a condominio sorto in vigenza del Codice civile del 1865), nonché all'integrità del contraddittorio in ordine alla domanda di accertamento della proprietà condominiale del medesimo cortile per intervenuta usucapione, ancorché proposta in via subordinata, ove intesa ad estendere la sfera del dominio attribuita *pro-quota* a ciascun condomino con gli atti d'acquisto delle singole unità immobiliari.

4. Vanno pertanto accolti, nei limiti indicati in motivazione, i primi tre motivi di ricorso, rimanendo assorbiti i restanti motivi di ricorso, e la causa, ai sensi del combinato disposto degli artt. 383, comma 3, e 354 c.p.c., data la mancata rimessione delle parti al primo giudice, deve essere rinviata al Tribunale di

Roma, giudice di primo grado, che provvederà anche sulle spese di questa fase di legittimità.

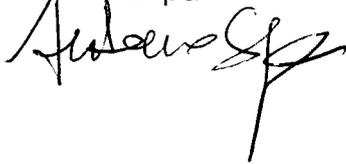
P. Q. M.

La Corte accoglie, per quanto in motivazione, i primi tre motivi di ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi di ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio di cassazione, al Tribunale di Roma in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 23 settembre 2020.

Il Consigliere estensore

Antonio Scarpa



Il Presidente

Pasquale D'Ascola



CAPOCASSA

30 NOV. 2020

