Autorità: Cassazione civile sez. II
Data: 06/06/2016
n. 11566
Classificazioni: COMUNIONE E CONDOMINIO - Rappresentanza giudiziale del condominio - - legittimazione dell'amministratore

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. MAZZACANE Vincenzo - Presidente -
Dott. MIGLIUCCI Emilio - Consigliere -
Dott. PARZIALE Ippolisto - Consigliere -
Dott. CORRENTI Vincenzo - Consigliere -
Dott. FALABELLA Massimo - rel. Consigliere -
ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA INTERLOCUTORIA

sul ricorso 26220/2011 proposto da:
CONDOMINIO di VIA (OMISSIS), c.f. (OMISSIS),
in persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA B. CAIROLI 2, presso lo studio dell'avvocato NUNZIO PINELLI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato FRANCESCO PINELLI;

- ricorrente -

contro

P.A., (OMISSIS), P.G. (OMISSIS) e P.F. nata a (OMISSIS)
questi tre sia in proprio che nella qualità di eredi di B. M., deceduta, G.P. (OMISSIS), S. A. (OMISSIS), R.A. (OMISSIS), B.V. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, VIA COLLINA 36, presso lo studio dell'avvocato GAETANO IACONO, rappresentati e difesi dall'avvocato SERGIO MANGO;

- controricorrenti -

e contro

C.N., BA.CA., BA.GI., T.A., T.I., G.A.;

- intimati -

avverso la sentenza n. 1206/2010 della CORTE D'APPELLO di PALERMO, depositata il 13/09/2010;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 14/04/2016 dal Consigliere Dott. MASSIMO FALABELLA;
udito l'Avvocato MAURIZIO CERCHIARA, con delega dell'Avvocato NUNZIO PINELLI difensore del ricorrente, che si riporta agli atti depositati e chiede l'accoglimento del ricorso;
udito l'Avvocato GAETANO IACONO, con delega dell'Avvocato SERGIO MANGO difensore dei controricorrenti, che ha chiesto il rigetto del ricorso;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RUSSO Rosario Giovanni, che ha concluso per l'inammissibilità del ricorso (Sent. n. 18331/10) e per la condanna aggravata alle spese.

Fatto

FATTO E DIRITTO

Con citazione in riassunzione del 23 e 24 novembre 1998 P. A., F. e G., nonchè B.M. riassumevano avanti al Tribunale di Palermo la causa introdotta dal Condominio di via (OMISSIS) avanti al Pretore del capoluogo siciliano nei confronti dei predetti P.F. e G., oltre che di G.P. ed A., S.A., R. A., B.V., T.A. ed I., con cui era stato domandato l'accertamento del diritto di proprietà dell'attore sulla striscia di strada privata identificata da una particella catastale (n. 901), la condanna alla

demolizione di parte del fabbricato di via (OMISSIS), l'inibitoria al parcheggio su detta striscia di terreno, oltre che l'accertamento o la costituzione di una servitù di passaggio in favore dei convenuti che implicasse il mantenimento o la sosta delle autovetture all'interno della suddetta area.
Nel giudizio avanti al Pretore era intervenuto P.A., il quale aveva dedotto di aver sempre utilizzato la stradella denominata via (OMISSIS) per accedere alla sua proprietà e parcheggiarvi e richiesto il rigetto della domanda attrice, nonchè l'accertamento dell'acquisto per usucapione dell'area o, in subordine, l'attribuzione in proprietà del suolo occupato a norma dell'art. 938 c.c..
Nell'atto di riassunzione gli attori chiedevano di dichiarare il difetto di legittimazione passiva di B.M., P. F. e G. e domandavano l'accertamento dell'intervenuta usucapione in favore di P.A. e degli altri convenuti;
veniva dell'occasione riproposta la domanda di accessione ex art. 938 svolta dallo stesso P.A..
Il Condominio riproponeva le domande già spiegate chiedendo altresì l'accertamento del proprio acquisto per usucapione decennale della proprietà o di altro diritto reale di godimento sulla striscia di terreno controversa.
Tribunale rigettava tutte le domande delle parti, salvo quella avente ad oggetto l'accessione, che dichiarava improcedibile.
Proponeva appello il Condominio; in fase di gravame si costituivano P.A., B.M., P.F. e G., G.P., S.A., R.A. e B. V., i quali spiegavano appello incidentale chiedendo la condanna del Condominio al pagamento delle spese del giudizio di primo grado.
Con un diverso gravame P.A., G.P., S. A., R.A. e B.V. domandavano accertarsi l'acquisto per usucapione della nominata particella 901 su cui insisteva la stradella denominata via (OMISSIS).
Il Condominio si costituiva e chiedeva il rigetto dell'impugnazione.
I giudizi erano riuniti e la Corte di appello di Palermo, con sentenza depositata il 13 settembre 2010, in parziale riforma della decisione resa dal Tribunale, accertava l'acquisto per usucapione della proprietà della strada privata in favore degli appellanti nel secondo giudizio.
Riteneva la corte distrettuale che la strada in contestazione non era stata trasferita alla dante causa del Condominio e che il suo accatastamento alla particella 901 non valeva a dimostrarne la proprietà in capo a quest'ultimo; riteneva poi provato l'utilizzo dell'area da parte di coloro che avevano introdotto la seconda impugnazione: utilizzo concretantesi nel transito e nel parcheggio, sulla medesima, dei propri mezzi.
Contro questa sentenza ricorre per cassazione il Condominio di via (OMISSIS): l'impugnazione risulta affidata a due motivi.
Resistono con controricorso P.A., P.G., P.F., in proprio e nella qualità di eredi di B. M., G.P., S.A., R.A. e B.V..
In via preliminare va esaminata una questione sollevata dai controricorrenti.
Essa ha ad oggetto la mancata autorizzazione dell'assemblea condominiale alla proposizione del ricorso per cassazione da parte dell'amministratore del condominio.
L'impugnazione proposta nella presente sede investe la statuizione della corte di merito con cui è stato accertato l'acquisto per usucapione del diritto di proprietà sulla strada privata denominata via (OMISSIS) da parte dei controricorrenti: statuizione resa con riferimento a una domanda dagli stessi proposta nei confronti del Condominio.
Rispetto a tale domanda l'odierno ricorrente ha affermato, nel corso del giudizio, che la strada fosse di sua proprietà: locuzione, questa, che va intesa nel senso dell'appartenenza di essa al novero dei beni comuni oggetto della proprietà indivisa dei condomini.
Va allora fatta applicazione del principio, espresso dalle Sezioni Unite di questa Corte, secondo cui l'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni ma essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, può costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare

la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione (Cass. S.U. 6 agosto 2010, n. 18331).
Consegue da ciò che va assegnato un termine al Condominio per il deposito dell'atto di ratifica dell'operato dell'amministratore, ovvero della delibera, non presente agli atti, che abbia preventivamente autorizzato la proposizione del ricorso.

Diritto

PQM

P.Q.M.

La Corte rinvia la causa a nuovo ruolo, concedendo termine al Condominio di gg. 60 dalla comunicazione della presente ordinanza per il deposito della delibera avente ad oggetto l'autorizzazione alla proposizione del ricorso o la relativa ratifica da parte dell'assemblea.
Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 14 aprile 2016.
Depositato in Cancelleria il 6 giugno 2016