

**Civile Sent. Sez. 2 Num. 2532 Anno 2017**

**Presidente: MAZZACANE VINCENZO**

**Relatore: SCALISI ANTONINO**

**Data pubblicazione: 31/01/2017**

**SENTENZA**

sul ricorso 20298-2012 proposto da:

AIELLO ARMANDO, elettivamente domiciliato in ROMA,  
VIALE DELLE MILIZIE 19, presso lo studio dell'avvocato  
EBE FRANCA SCALIA GEMMA, rappresentato e difeso  
dall'avvocato ANTONIO CIRILLO;

**- ricorrente -**

**2016**

**contro**

**2422**

LIGUORI VINCENZO, elettivamente domiciliato in ROMA,  
LARGO GOLDONI 47, presso lo studio dell'avvocato FABIO  
PUCCI, rappresentato e difeso dall'avvocato GIACOMO  
CARINI;

FAUSTO RAFFAELE, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA

ATANASIO KRCHER 7, presso lo studio dell'avvocato  
STEFANIA IASONNA, rappresentato e difeso dall'avvocato  
FRANCESCO PROCACCINI;

FAUSTO ELVIRA, ESPOSITO ALBERTO, SENESE GENNARO,  
COSTAGLIOLA ASSUNTA, COBUZIO O CUBUZIO AUGUSTO,  
COSENTINO GIUSEPPINA erede di COSENTINO CARLA, GRASSO  
ANTONIO, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA  
ATANASIO KIRCHER 7, presso lo studio dell'avvocato  
STEFANIA IASONNA, rappresentati e difesi dall'avvocato  
ERNESTO PROCACCINI;

DE MARTINO RAFFAELLA, DE MARTINO ANTONIO nella qualità  
di eredi di DE MARTINO CIRO, elettivamente domiciliati  
in ROMA, VIA ATANASIO KIRCHER 7, presso lo studio  
dell'avvocato STEFANIA IASONNA, rappresentati e difesi  
dall'avvocato ANTONIO CANDELA;

ROCCO ANTONIETTA, nella qualità di erede di VINCENZA  
MIRRI vedova DE LUCA, elettivamente domiciliata in  
ROMA, VIA LOMBARDIA 23, presso lo studio dell'avvocato  
ANTONIO JACOPO MANCA GRAZIADEI, rappresentata e difesa  
dall'avvocato ANTONIO MARIA DI LEVA;

DE LUCA ILARIA, nella qualità di erede di VINCENZA  
MIRRI vedova DE LUCA, elettivamente domiciliata in  
ROMA, VIA LOMBARDIA 23, presso lo studio dell'avvocato  
ANTONIO JACOPO MANCA GRAZIADEI, rappresentata e difesa  
dall'avvocato ANTONIO MARIA DI LEVA;

- **controricorrenti** -

**nonchè contro**



GROTTOLA VINCENZO DECEDUTO E PER ESSO EREDI, MIRRI VINCENZA DECEDUTA E PER ESSI EREDI, COSENTINO CARLA DECEDUTA E PER ESSA EREDI, DE MARTINO CIRO DECEDUTO E PER ESSO EREDI, DI CRISCITO GIANLUCA, DI CRISCITO FABIO, DI CRISCITO PAOLO, COSENTINO MARIAROSARIA, DE FILIPPIS CONCETTA, MASTRIANI VINCENZO, RAIANO AMALIA, DE LUCA LUCIO, GRANATO MARIA, DE LUCA ANGELA, DE LUCA ALESSANDRO, DE LUCA LILIANA;

- *intimati* -

avverso la sentenza n. 2537/2011 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 07/07/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 29/11/2016 dal Consigliere Dott. ANTONINO SCALISI;

udito l'Avvocato CIRILLO Antonio, difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato PROCACCINI Francesco, difensore dei resistenti FAUSTO + altri, che ha chiesto l'accoglimento delle difese in atti;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALBERTO CELESTE che ha concluso per l'accoglimento dei primi due motivi di ricorso e per l'assorbimento del resto.

9

Svolgimento del processo

Aiello Armando, con atto di citazione, regolarmente notificato, premettendo di avere acquistato da Gennarelli Ida, con atto notarile la proprietà dell'appartamento, sito in Napoli via Nuova Bagnoli n. 277, palazzo Esedra, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni comprese le aree scoperte, che il tutto era pervenuto alla venditrice in virtù di successione ereditaria di Capitelli Armida, la quale aveva a sua volta acquistato dall'INPS; dopo aver acquistato l'appartamento esso istante con lettera raccomandata del 1999 chiedeva all'amministratore del condominio di conoscere i criteri per la utilizzazione delle aree scoperte che risultavano occupate da autovetture in sosta venendo a conoscenza che alcuni condomini avevano locato la predetta area a Fausto Raffaele, che, quindi, aveva contestato la circostanza a detti condomini i quali avevano risposto di essere i proprietari di detta area, sulla quale esso attore non poteva vantare alcun diritto, conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Napoli i predetti condomini, chiedendo che venisse dichiarato nullo o invalido ed inefficace il contratto di locazione delle aree scoperte circostanti al fabbricato perché stipulato senza il consenso di Gennarelli Ida, comproprietaria del bene comune e di esso istante, e venisse condannato il conduttore Fausto Raffaele a rilasciare tale area oltre al risarcimento del danno per l'uso del bene comune, che venisse reso il rendiconto della gestione e i convenuti venissero condannati, comunque, al risarcimento danni per l'illecita disposizione del bene.

Ad eccezione di Di Criscito Gianluca, Di Criscito Fabio e Di Criscito Paolo, si costituivano tutti gli altri convenuti (condomini), chiedendo il rigetto della domanda attorea.

Il Tribunale di Napoli con sentenza n. 7454 del 2004 rigettava la domanda dell'attore e lo condannava al pagamento delle spese del giudizio.

Tale sentenza veniva confermata dalla Corte di Appello di Napoli, con sentenza n. 2537 del 2011, l'appellante veniva condannato al pagamento delle spese del secondo grado del giudizio. Secondo la Corte di Napoli, l'attore, il quale per altro pretendeva il risarcimento

dei danni per l'uso della cosa, di cui si afferma comproprietario, non avrebbe dato la dimostrazione del diritto di cui assume di essere il titolare

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da Aiello Armando con ricorso affidato a cinque motivi. Fausto Elvira, Gennaro Senese, Augusto Cubuzio, Antonio Grasso, Alberto Esposito, Assunta Castigliola, Giuseppina Cosentino hanno resistito con controricorso. Hanno resistito con separato controricorso anche Antonio De Martino, Raffaella De Martino, e con altro controricorso Raffaele Fausto e con ulteriore controricorso Rocco Antonietta. Gli altri intimati condomini in questa fase non hanno svolto attività giudiziale.

Motivi della decisione

In via preliminare va rigettata: a) l'eccezione avanzata da Antonietta Rocco circa il difetto di legittimazione passiva e di totale estraneità ai fatti di causa per mancanza di specificità, posto che la ricorrente non indica le ragioni per le quali la stessa sarebbe totalmente estranea ai fatti di causa. b) l'eccezione avanzata da Ilaria De Luca di improcedibilità e di inammissibilità del ricorso per cassazione, atteso l'analogo vizio dell'atto introduttivo del giudizio di appello, per essere stato notificato al procuratore costituito di Vincenza Mirri sei mesi dopo la sua morte. Infatti, come insegnano le SSUU di questa Corte (Sent. n. 15295 del 04/07/2014): «in caso di morte o perdita di capacità della parte costituita a mezzo di procuratore, l'omessa dichiarazione o notificazione del relativo evento ad opera di quest'ultimo comporta, giusta la regola dell'ultrattività del mandato alla lite, che il difensore continui a rappresentare la parte come se l'evento stesso non si fosse verificato, risultando così stabilizzata la posizione giuridica della parte rappresentata (rispetto alle altre parti ed al giudice) nella fase attiva del rapporto processuale, nonché in quelle successive di sua quiescenza od eventuale riattivazione dovuta alla proposizione dell'impugnazione. Tale posizione è suscettibile di modificazione qualora, nella fase di impugnazione, si costituiscono gli eredi della parte defunta o il rappresentante legale di quella divenuta incapace, ovvero se il suo procuratore, già munito di procura alla lite valida anche per gli ulteriori gradi del processo, dichiarati in udienza, o notificati alle altre parti, l'evento, o se, rimasta la medesima parte contumace,

esso sia documentato dall'altra parte o notificato o certificato dall'ufficiale giudiziario ex art. 300, quarto comma, cod. proc. civ.».

1.= Con il primo motivo Aiello Armando lamenta la violazione degli artt. 102 e 354 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 e conseguente nullità della sentenza in relazione all'art. 360 n. 4 cod. proc. civ. Il ricorrente ritiene che la Corte avrebbe dovuto rimettere la causa al Primo Giudice e dichiarare la nullità della sentenza impugnata per l'insufficienza e parzialità del contraddittorio, che avrebbe dovuto essere esteso a tutti i condomini e anche all'Amministratore, perché Aiello Armando l'aveva chiesto previo, accertamento della natura condominiale dell'area annessa al fabbricato di via Esedra e, in ragione dell'eccezione riconvenzionale proposta dai convenuti costituiti.

1.1. = Il motivo è infondato.

Come in segnano le SSUU di questa Corte (sent. n. 25454 del 13/11/2013) in tema di condominio negli edifici, qualora un condomino agisca per l'accertamento della natura condominiale di un bene, non occorre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini, se il convenuto eccepisca la proprietà esclusiva, senza formulare, tuttavia, un'apposita domanda riconvenzionale e, quindi, senza mettere in discussione - con finalità di ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato - la comproprietà degli altri soggetti.

Nel caso in esame, la domanda di Aiello Armando era diretta far dichiarare la nullità del contratto di locazione e in modo indiretto ad accertare la natura condominiale dell'area circostante il fabbricato di cui si dice, i convenuti, a sua volta, non svolgevano alcuna domanda riconvenzionale di accertamento della proprietà, ma si limitavano a difendersi, eccependo di essere proprietari in forza ed in ragione dei loro titoli di acquisto.

2.= Con il secondo motivo, il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 n. 1 in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ. Omessa motivazione su un fatto controverso e decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ.. Violazione dell'art. 115, primo comma, cod. proc. civ., ante riforma in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ. Secondo il ricorrente, la Corte distrettuale nel ritenere che l'area

scoperta destinata a verde non risultava nell'elencazione dei beni comuni e/o di uso comune di cui all'art. 1117 cod. civ. non avrebbe tenuto conto che per costante giurisprudenza nell'espressione "cortile" di cui al primo comma dell'art. 1117 cod. civ. sarebbero ricompresi gli spazi liberi esterni al fabbricato e tra essi le aree scoperte annesse destinate a verde.

2.1. = Il motivo è fondato.

Va qui premesso che il cortile, tecnicamente, è l'area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serve a dare luce e aria agli ambienti circostanti. Ma avuto riguardo all'ampia portata della parola e, soprattutto alla funzione di dare aria e luce agli ambienti, che vi prospettano, nel termine cortile possono ritenersi compresi anche i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate dell'edificio - quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi - che, sebbene non menzionati espressamente nell'art. 1117 cod. civ., vanno ritenute comuni a norma della suddetta disposizione (Cass. n. 7889 del 09/06/2000). La comunione condominiale dei beni di cui all'art. 1117 c.c. è presunta e, tale presunzione legale può essere superata dalla prova di un titolo contrario, che si identifica nella dimostrazione della proprietà esclusiva del bene in capo ad un soggetto diverso.

Ora, nel caso in esame, la Corte distrettuale avrebbe dovuto accertare, e non sembra lo abbia fatto, l'eventuale sussistenza di un titolo contrario che escludesse la natura condominiale del bene di cui si dice e/o attributiva della proprietà dello stesso bene ad uno a più soggetti.

3.= L'accoglimento del secondo motivo assorbe il terzo ed il quarto motivo con i quali il ricorrente lamenta:

a) l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa la controversa natura condominiale della detta area scoperta, affermata, anche, contrattualmente, decisiva per il giudizio, in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ. ante riforma in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ. Secondo il ricorrente, la Corte di merito avrebbe omesso di rilevare e, quindi, di motivare che la natura condominiale dell'area circostante il

fabbricato Esedra era stata contrattualmente affermata a favore della generalità degli acquirenti condomini in modo non dissimile delle altre aree annesse ad ulteriori fabbricati del complesso edilizio.

b) la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117 e 2644 cod. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ. Omessa motivazione su un fatto controverso e decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ.

Secondo il ricorrente, la Corte distrettuale nell'escludere la natura condominiale delle aree di cui si dice non avrebbe tenuto conto che l'INPS, anche contrattualmente ed in ognuna delle occasioni documentali, avrebbe esplicitato la natura condominiale dell'area contornante il fabbricato Esedra, sottolineando che le aree scoperte destinate a giardini risultavano annesse ai fabbricati, e, per di più, con attitudine e concreta destinazione al godimento comune.

c) la violazione e falsa applicazione degli artt.1102, primo comma, 1103, primo comma, 1150 e 1108 cod. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ. Omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa la controversia legittimazione del condomino pretermesso ad opporsi alla locazione di un bene comune, negoziata a favore di terzi e contro il diritto a goderne direttamente anche in ragione della divisibilità dell'area e del godimento. Circostanza decisivi per il giudizio in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ. Secondo il ricorrente, la Corte distrettuale nel ritenere l'inammissibilità della domanda diretta a far valere la nullità del contratto di locazione non solo perché Aiello non aveva dimostrato di essere comproprietario dell'area di cui si dice ma anche perché avrebbe dovuto, eventualmente, far valere la invalidità della delibera condominiale con cui il bene comune era stato sottratto all'uso diretto del condomino comproprietario, non avrebbe tenuto conto che nel caso in esame era stata dedotta la nullità radicale dell'iniziativa dei locatori non solo perché adottata senza il suo assenso ma perché difettavano le condizioni per locare la cosa comune e ciò sotto il duplice profilo della possibilità del godimento diretto, per tutti i partecipi al condominio e della possibilità del separato godimento dell'area anche per la sosta di autovetture.

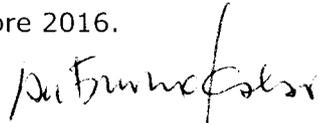
In definitiva, va accolto il secondo motivo del ricorso, rigettato il primo e dichiarati assorbiti gli altri. La sentenza impugnata va cassata e la causa rinviata, anche per il regolamento delle spese del presente giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte di Appello di Napoli.

Per Questi motivi.

La Corte rigetta il primo motivo de ricorso, accoglie il secondo, dichiara assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa ad altra sezione della Corte di Appello di Napoli, anche per il regolamento delle spese del presente giudizio di cassazione.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte Suprema di cassazione il 29 novembre 2016.

Il Consigliere relatore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

**Roma, 31 GEN. 2017**