№ 6649/17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Cui + CD

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 03/03/2017 - CC

R.G.N. 29362/2015

Cron 6649

Rep.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -

Dott. FELICE MANNA - Consigliere -

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

Dott. MAURO CRISCUOLO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 29362-2015 proposto da:

CONDOMINIO VIALE SOMALIA 18 ROMA, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA LIVORNO 6, presso lo studio dell'avvocato GUIDO DE SANTIS, che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

SPANO MASSIMO ROMANO, BALDARI ANNA MARIA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIALE SOMALIA 18, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO CAPPELLINI, che Li rappresenta e difende;

- controricorrenti -

nonché contro

BALDARI ANTONINO

- intimato -

2592/17

avverso la sentenza n. 7222/2014 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 25/11/2014;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 03/03/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il ricorrente Condominio Viale Somalia 18, Roma, impugna, articolando due motivi di ricorso, la sentenza n. 7222/2014 del 25 novembre 2014 della Corte d'Appello di Roma, che, pronunciando sull'appello proposto da Anna Maria Baldari e Massimo Romano Spano avverso la sentenza n. 6140/2009 del Tribunale di Roma, in riforma della pronuncia di primo grado, ha dichiarato che Antonino Baldari (padre di Anna Maria e dante causa degli appellanti), avesse acquistato per usucapione ordinaria, alla data del 16 aprile 1998, la proprietà della porzione di giardino annessa all'appartamento interno 6, e per l'effetto ha rigettato la domanda di rilascio proposta dal Condominio Viale Somalia 18, davanti al Tribunale di Roma con citazione del 17 febbraio 2004. Il Condominio aveva dedotto che i convenuti Anna Maria Baldari e Massimo Romano Spano occupassero *sine titulo* la porzione di cortile condominiale; costoro avevano poi chiamato in causa in garanzia per evizione parziale il loro dante causa Antonino Baldari, il quale, nel costituirsi, aveva proposto domanda riconvenzionale per sentir accertare l'avvenuta usucapione dell'area in contesa alla data della compravendita conclusa nel 1998 con Anna Maria Baldari e Massimo Romano Spano. Il Tribunale di Roma accoglieva la domanda di rilascio della porzione di giardino in danno dei convenuti Anna Maria Baldari e Massimo Romano Spano, rigettando le altre domande. Proponevano perciò appello

principale Anna Maria Baldari e Massimo Romano Spano e appello incidentale Antonino Baldari, insistendo per la domanda di usucapione. La Corte d'Appello di Roma rilevava che la Cooperativa Edlizia Marina, la quale aveva realizzato l'edificio, aveva concesso con convenzione del 1952 ad Antonino Baldari l'uso esclusivo della porzione di giardino. Tale concessione in uso, ad avviso della Corte d'Appello, costituì occasione per l'instaurazione di un possesso pieno della porzione per un periodo ultraventennale, con conseguente acquisto della proprietà per usucapione.

Il primo motivo di ricorso del Condominio Viale Somalia 18, Roma, deduce la nullità del procedimento per omessa integrazione del contradditorio nei confronti dei singoli condomini in relazione alla domanda riconvenzionale di usucapione proposta dal terzo chiamato Antonino Baldari e reiterata in sede di appello incidentale.

Il secondo motivo di ricorso, proposto in via subordinata, denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1158 e 1164 c.c. in relazione ai requisiti del possesso – rectius, detenzione – posto in essere da Antonino Baldari, nonché violazione e falsa applicazione degli artt. 1021 e 1024 c.c in relazione al rapporto posto in essere tra Antonino Baldari ed il Condominio, erroneamente qualificato come diritto reale d'uso, e dell'art. 1102 c.c., per il mutamento di destinazione di una parte comune.

Si difendono con controricorso Anna Maria Baldari e Massimo Romano Spano, mentre rimane intimato, senza svolgere attività difensive, Antonino Baldari.

Ritenuto che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente fondato, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375,

comma 1, n. 5), c.p.c., su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

I controricorrenti hanno presentato memoria ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c.

Il primo motivo di ricorso risulta fondato, rimanendo assorbito il secondo motivo, proposto in via subordinata.

Secondo il consolidato orientamento di questa Corte, ove un condomino, convenuto dall'amministratore con azione di rilascio di uno spazio di proprietà comune, proponga (non un'eccezione riconvenzionale di usucapione, al fine limitato di paralizzare la pretesa avversaria, ma) una domanda riconvenzionale, ai sensi degli artt. 34 e 36 c.p.c., diretta a conseguire la dichiarazione di proprietà esclusiva del bene, viene meno la legittimazione passiva dell'amministratore rispetto alla controdomanda, dovendo la stessa, giacchè incidente sull'estensione del diritto dei singoli, svolgersi nei confronti di tutti i condomini, in quanto viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile su cui deve statuire la richiesta pronuncia giudiziale. Nell'ipotesi in cui una siffatta domanda riconvenzionale venga proposta e decisa solo nei confronti dell'amministratore, il contraddittorio non può ritenersi validamente instaurato, e, in difetto di giudicato esplicito o implicito sul punto, tale invalida costituzione del contraddittorio può essere denunciata o essere rilevata d'ufficio anche in sede di legittimità (arg. da Cass. 22/02/2013, n. 4624; Cass. 03/09/2012, n. 14765; Cass. 08/09/2009, n. 19385; Cass. 24/08/1991, n. 9092; arg. anche da Cass. Sez. U, 13/11/2013 n. 25454).

Dalla stessa lettura dell'impugnata sentenza (pagina 2: "Antonino Baldari chiedeva, a sua volta, che fosse accertata la maturazione dell'usucapione della proprietà della porzione di

giardino ..."; pagina 3: "Antonino Baldari svolgeva, invece, appello incidentale ... concludendo per l'accoglimento della domanda di usucapione della proprietà del giardino già svolta in primo grado"), risulta che il terzo chiamato in causa Antonino Baldari avesse proposto proprio un'espressa domanda riconvenzionale di usucapione, con ciò dimostrando di non ambire soltanto al rigetto delle avverse domande ed a dimostrare la disponibilità della porzione di giardino alienata con l'atto del 19 aprile 1998, quanto ad accertare la sua proprietà esclusiva su detti beni, e quindi a conseguire un titolo giudiziale opponibile a tutti i comproprietari, il che imponeva la partecipazione al giudizio degli altri condomini.

Il difetto di integrità del contraddittorio per omessa citazione dei condomini litisconsorti necessari, sebbene risulti eccepito per la prima volta nel giudizio di legittimità, può essere ancora qui utilmente rilevato, in quanto gli elementi che rivelano la necessità del litisconsorzio emergono con evidenza dagli atti e sulla questione non si è formato il giudicato.

L'impugnata sentenza va, quindi, cassata in relazione alle censure accolte. 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 condomini del Condominio via F.lli Cervi n. 2, Castenaso, 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 principale e il secondo motivo del ricorso incidentale, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, al Tribunale di Roma in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 3 marzo 2017.

Il Presidente
Dott. Stefano Petitti

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi, 15 MAR. 2017
Il Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA

Il Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA