



05361-18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

CONDOMINIO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 23792/2014

- Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente - Cron. 5361
- Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere - Rep. C1
- Dott. LUIGI ABETE - Consigliere - Ud. 19/09/2017
- Dott. GIUSEPPE DONGIACOMO - Consigliere - CC
- Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 23792-2014 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)  
 (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
 (omissis), rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis)  
 (omissis) ;

- **ricorrentie** -

**contro**

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

- **controricorrenti** -

**nonchè contro**

(omissis) , (omissis) , (omissis) ;

2017

2196

9a

- intimati -

avverso la sentenza n. 2807/2014 della CORTE D'APPELLO  
di NAPOLI, depositata il 18/06/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 19/09/2017 dal Consigliere Dott. CHIARA  
BESSO MARCHEIS.





**R.G. 23792/2014**

**PREMESSO CHE**

Tre condomini, (omissis) , (omissis) e (omissis) (omissis) , avevano chiamato in giudizio (omissis) perché fosse accertata l'inesistenza del diritto di proprietà esclusiva del convenuto su un'area e negato il suo diritto di modificare lo stato dei luoghi e arrecare turbative, in quanto si tratta<sup>va</sup> di lastrico solare che è<sup>era</sup> sempre stato posseduto in maniera esclusiva dal condominio. Il convenuto, costituendosi, aveva a sua volta chiamato in causa le due sue danti causa al fine di essere garantito in caso di evizione (si costituiva la sola (omissis) ) ed eccepito di avere legittimamente acquistato il lastrico con atto di compravendita. Il Tribunale di Napoli, con sentenza n. 10241/2008, aveva accolto la domanda degli attori.

(omissis) ha appellato la sentenza; durante il giudizio decedeva (omissis) e si costituivano i suoi eredi (omissis) e (omissis) . La Corte d'appello di Napoli, con pronuncia n. 2807/2014, ha rigettato l'appello e confermato la decisione di primo grado.

(omissis) ricorre per cassazione.

Resistono con controricorso (omissis) , (omissis) e (omissis).

Il ricorrente e i controricorrenti hanno depositato memorie ex art. 380-bis 1 c.p.c., i controricorrenti eccependo l'inammissibilità del ricorso perché notificato ad avvocati che mai hanno avuto con loro rapporti professionali, vizio che non sarebbe stato sanato dalla loro costituzione, trattandosi di inesistenza.

Gli intimati (omissis) e (omissis) , (omissis) non hanno svolto difese.



## CONSIDERATO CHE

Va preliminarmente dichiarata l'ammissibilità del ricorso in quanto l'erronea indicazione del nome proprio dei difensori cui è stato notificato l'atto (nel caso di specie, gli avvocati " (omissis) e (omissis) ", invece che " (omissis) e (omissis) (omissis) ") è da ritenersi una mera irregolarità che non incide sulla sua validità e che quindi non ne determina la nullità e tantomeno l'inesistenza.

Il ricorso è articolato in due motivi.

a) Il primo motivo denuncia "nullità del procedimento e della sentenza ai sensi dell'art. 360, n. 3 c.p.c., in conseguenza della violazione della norma di cui all'art. 102 c.p.c., non essendo stata disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti del condominio in persona dell'amministratore". A fronte della domanda di tre condomini a tutela di un bene di proprietà comune si è dedotta, da parte del convenuto, la sussistenza di un diritto di proprietà esclusiva, il cui accertamento comporta quale corollario la necessaria partecipazione al giudizio di tutti i condomini ai sensi dell'art. 102 c.p.c.

Il motivo – al di là dell'erroneo riferimento al n. 3, invece che al n. 4, del primo comma dell'art. 360 – è infondato. Il ricorrente, convenuto nel giudizio di primo grado con un'azione qualificata dal giudice di *negatoria servitutis*, non ha proposto domanda riconvenzionale, ma – come egli riconosce nel ricorso – si è limitato ad eccepire di essere proprietario esclusivo del bene, così che non vi era la necessità di integrare il contraddittorio. Secondo l'orientamento di questa Corte, "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” (Cass., sez. un., 25454/2013, richiamata dallo stesso ricorrente).

b) Il secondo motivo lamenta “violazione del canone ermeneutico di cui all’art. 1362 c.c., secondo il quale nell’interpretare il contratto si deve indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti e non limitarsi al senso letterale delle parole”, censurando così la conferma ad opera della Corte d’appello della interpretazione data dal giudice di primo grado all’atto di compravendita concluso nel 1924 tra il (omissis) (omissis) e (omissis), dante causa delle venditrici di (omissis).

La censura non può essere accolta. L’ermeneutica dell’atto – che è compito riservato al giudice del merito – è infatti stata condotta in modo logico e coerente e sono state esaurientemente indicate le ragioni per le quali si è dato valore prevalente al dato letterale contenuto nella prima parte del rogito del 1924 (cfr. in particolare le pp. 14-15 del provvedimento impugnato).

Il ricorso va pertanto rigettato.

La liquidazione delle spese, effettuata nel dispositivo, segue la soccombenza.

Ai sensi dell’art. 13, comma 1-*quater*, del d.p.r. n. 115/2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell’importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio in favore dei controricorrenti che liquida in



euro 4.700, di cui euro 200 per esborsi, oltre spese generali (15%) e accessori di legge.

Sussistono, ex art. 13, comma 1-*bis* del d.p.r. n. 115/2002, i presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso.

Così deciso in Roma, nella adunanza camerale della sezione seconda civile, in data 19 settembre 2017.

Il Presidente  
(Bruno Bianchini)

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 07 MAR. 2018

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI