



21481-19

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

PROPRIETA'

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 5558/2015

SERGIO GORJAN

- Presidente - Cron. 21481

UBALDO BELLINI

- Consigliere - Rep. C.T.

MILENA FALASCHI

- Consigliere - Ud. 08/02/2019

ROSSANA GIANNACCARI

- Rel. Consigliere - CC

LUCA VARRONE

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 5558-2015 proposto da:

CONDOMINIO (omissis) , in persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in (omissis) (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis) ;

- ricorrenti -

contro

2019

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

325

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

Handwritten initials: R and H

- controricorrenti -

*nonchè contro*

CONDOMINIO (omissis) , CONDOMINIO (omissis) ;

- intimati -

avverso la sentenza n. 14/2014 della CORTE D'APPELLO di  
TORINO, depositata il 07/01/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 08/02/2019 dal Consigliere ROSSANA  
GIANNACCARI.

AP



## FATTI DI CAUSA

“La vicenda processuale trae origine dalla domanda proposta da (omissis) (omissis) e (omissis) nei confronti del condominio (omissis), con la quale gli attori, assumendo di essere proprietari di un’area, inizialmente destinata a box, lamentavano che fosse stata occupata da griglie di aereazione e da tubazioni condominiali, di cui chiedevano la rimozione.

Si costituiva il condominio (omissis), che resisteva alla domanda, ed intervenivano in giudizio il condominio (omissis) ed il condominio (omissis), che aderivano alle difese del convenuto.

All’esito dei giudizi di merito, la Corte di Appello di Torino, con sentenza del 07.01.2014, in riforma della sentenza del Tribunale di Alessandria, accoglieva la domanda.

Qualificava come rivendica l’azione proposta dagli attori e riteneva che essi avessero fornito la prova del titolo di proprietà indipendente dall’utilizzo dell’area. Il giudice d’appello aggiungeva che nella DIA presentata dai condomini, per il cambio di destinazione d’uso dell’area, si faceva riferimento alla precedente destinazione a boxes da parte degli attori e rilevava che essa non era stata approvata proprio perché non sottoscritta dai medesimi, in qualità di proprietari.

Per la cassazione della sentenza hanno proposto distinti ricorsi il Condominio (omissis) sulla base di tre motivi ed il condominio (omissis) sulla base di due motivi.

Hanno resistito con controricorso (omissis) (omissis).

In prossimità dell’udienza, i ricorrenti hanno depositato memorie difensive.

## RAGIONI DELLA DECISIONE

Va, in primo luogo osservato che, in applicazione del principio della unicità del processo di impugnazione contro una stessa sentenza, una volta avvenuta la notificazione della prima impugnazione, tutte le altre debbono essere proposte in via incidentale nello stesso processo e perciò, nel caso di ricorso per cassazione, con l’atto contenente il controricorso. Tuttavia quest’ultima

modalità non può considerarsi essenziale, per cui ogni ricorso successivo al primo si converte, indipendentemente dalla forma assunta e ancorché proposto con atto a sé stante, in ricorso incidentale, la cui ammissibilità è condizionata al rispetto del termine di quaranta giorni risultante dal combinato disposto degli articoli 370 e 371 del codice di procedura civile (Cassazione civile sez. III, 31/05/2018, n.13764).

Nella specie, il ricorso del condominio (omissis) e dei condomini (omissis) sono stati notificati nella medesima data, e, ai fini di stabilire l' anteriorità del ricorso va preso in considerazione il numero cronologico.

Poiché il ricorso dei condomini (omissis) reca il numero 10514, esso è antecedente al ricorso del condominio (omissis), che reca il numero cronologico 10537, ed assume, pertanto, la qualifica di ricorso principale.

Con il primo motivo di ricorso principale i Condomini (omissis) deducono e falsa applicazione degli artt. 113, 115, 153, 175, 183 e 324 c.p.c., nonché degli artt. 24 e 111 Cost. in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3. Lamentano che la corte avrebbe fondato la propria decisione sulla DIA del 3.10.2007, tardivamente prodotta con le seconde memorie di cui all'art.183 comma VI c.p.c., tanto che il giudice di primo grado ne avrebbe dichiarato l' inammissibilità. La decisione sarebbe, pertanto, fondata su prove illegittimamente acquisite in violazione della disciplina delle preclusioni processuali e del diritto ad un "giusto processo", avente copertura costituzionale negli artt. 24 e 111 Cost.

Il motivo non è fondato.

Esso non coglie la *ratio decidendi* in quanto il giudice d'appello, qualificata la domanda come azione di rivendica, ha fondato la sua decisione sul "titolo versato in atti" e non sull'utilizzo dell'area da parte del condominio.

Ne consegue che la censura avrebbe dovuto investire l'atto di acquisto della proprietà da parte degli attori (omissis) e non la DIA, che non ha rilevanza ai fini della prova della proprietà del bene.

Con il secondo motivo di ricorso si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 112 e 345 c.p.c., in relazione all'art. 360, co. 1, n. 4 c.p.c., in quanto mentre in citazione sarebbe stata chiesta la consegna di due garages,

in appello la richiesta avrebbe riguardato il rilascio del sedime di proprietà insistente sui mappali (omissis) del foglio<sup>(omissis)</sup> con violazione del principio "di corrispondenza" fra richiesto e pronunciato e del divieto di proposizione di domande nuove in appello.

Il motivo non è fondato.

Sia in primo grado che in appello, l'individuazione del petitum è avvenuto attraverso l'indicazione dei dati catastali - mappali 83-276 e 275 del foglio 32- coincidenti con i due boxes occupati dal condominio.,

Non vi è stata quindi alcuna violazione dell'artt.112 c.p.c., né la proposizione di nuove domande in appello.

Va, quindi esaminato il ricorso incidentale del condominio (omissis)

Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 948 c.c. e dell'art. 100 c.p.c., in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3; si contesta la legittimazione passiva del condominio (omissis), essendo emerso dall'istruttoria svolta che l'area oggetto di rivendica sarebbe situata nel piano interrato del complesso immobiliare sito in (omissis), estranea al comparto occupato dal condominio (omissis) e facente parte, invece dei condomini (omissis). Non vi sarebbe, pertanto, coincidenza, tra gli enti condominiali concretamente possessori dell'area controversa ed il soggetto passivamente legittimato a contraddire l'azione di rivendicazione.

Il motivo non è fondato.

Il ricorrente deduce il vizio di violazione di legge facendo generico riferimento alla documentazioni fotografica, alle planimetrie e ad altri elementi istruttori, oggetto di accertamento di fatto da parte del giudice di merito mentre il vizio di violazione di legge ricorre a prescindere dalla motivazione posta dal giudice a fondamento della decisione (*id est*: del processo di sussunzione), rilevando solo che, in relazione al fatto accertato, la norma non sia stata applicata quando doveva esserlo, ovvero che lo sia stata quando non si doveva applicarla, ovvero che sia stata male applicata (Sez. L, Sentenza n. 26307 del 15/12/2014).

Al contrario, se l'erronea ricognizione riguarda la fattispecie concreta, il gravame inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è

possibile, in sede di legittimità, solo ai sensi dell'art. 360, n. 5, c.p.c. (Cass., Sez. 5, sentenza n. 8315 del 4 aprile 2013, Rv. 626129).

Con il secondo ed il terzo motivo, il condominio (omissis) ripropone in modo identico le censure già esaminate in relazione al ricorso proposto dai Condomini (omissis), che vanno, pertanto, rigettate.

Le spese seguono la soccombenza del Condominio (omissis) e dei condomini (omissis) e vanno liquidate in dispositivo.

Ai sensi dell'art.13, comma 1 quater, del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale ed incidentale dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13.

#### **P.Q.M.**

Rigetta il ricorso principale ed incidentale e condanna il ricorrente principale ed il ricorrente incidentale alle spese del giudizio di legittimità in favore del controricorrente che liquida in € 4500,00 per compensi oltre spese forfettarie, Iva e cap come per legge, oltre € 200,00 per spese vive. Kp

Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater del DPR 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale ed incidentale dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 8 febbraio 2019.

Il Presidente

Sergio Gorjan

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa ~~Simona~~ Cicardello

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 19 AGO. 2019

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa ~~Simona~~ Cicardello