



25497-21

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Oggetto

LORENZO ORILIA

- Presidente -

CONDOMINIO

MARIO BERTUZZI

- Consigliere -

ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere -

Ud. 04/05/2021 -
PU

GIUSEPPE DONGIACOMO

- Consigliere -

R.G.N. 6974/2016

STEFANO OLIVA

- Consigliere -

non 25497
Rep. CI

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 6974-2016 proposto da:

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

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

- ricorrenti -

contro

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

(omissis) , (omissis) ,

elettivamente domiciliati in (omissis) ,

presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che li

rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis)

(omissis) ;

- controricorrenti -

1345/21

nonché contro

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

- intimati -

avverso la sentenza n. 2848/2015 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 23/11/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 04/05/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA;

viste le conclusioni motivate, ai sensi dell'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, formulate dal P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale ALESSANDRO PEPE, il quale ha chiesto il rigetto del ricorso;

vista le memoria depositata dai ricorrenti.

FATTI DI CAUSA

1. (omissis) , (omissis) ed (omissis) hanno proposto ricorso articolato in tredici motivi avverso la sentenza n. 2848/2015 della Corte d'appello di Venezia, pubblicata il 10 dicembre 2015.

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

Gli altri intimati (omissis) , (omissis) , (omissis) (omissis) e (omissis) non hanno svolto attività difensive.

2. La Corte d'appello di Venezia ha confermato la sentenza n.92/2014 del 14 gennaio 2014 resa dal Tribunale di Vicenza, con cui era stata accolta la domanda avanzata con citazione del 27 dicembre 2010 dal Condominio (omissis) (omissis) , nonché dai singoli condòmini (omissis)

(omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis)
(omissis) , (omissis) e (omissis) . Gli
attori avevano domandato l'accertamento della natura di bene
condominiale ex art. 1117 c.c. del sottotetto e l'inesistenza in
tale bene di porzioni di proprietà esclusiva dei convenuti (omissis)
(omissis) , (omissis) ed (omissis) (proprietari di
un appartamento sito all'ultimo piano dell'edificio), nonché la
condanna degli stessi alla restituzione della porzione di
sottotetto occupata ed al pagamento dei 916/1000 dei frutti
percepiti a titolo di locazione pattuita con la Vodafone-Omnitel,
cui una parte del sottotetto era stata concessa in godimento da
(omissis) per installarvi un'antenna radio. I
convenuti avevano domandato in via riconvenzionale di
accertare che la porzione di sottotetto sovrastante il loro
appartamento fosse di proprietà esclusiva. Il Tribunale dichiarò
l'intero sottotetto di proprietà comune ed ordinò ai convenuti di
restituire al Condominio (omissis) il 916 millesimi dei canoni
locativi percepiti dalla conduttrice Vodafone-Omnitel in forza
del contratto concluso il 30 luglio 2004.

2.1. La Corte d'appello di Venezia ha dapprima negato
l'inammissibilità dell'appello per mancanza della notifica
plurima da parte degli appellanti, come anche la ravvisabilità di
un'ipotesi di litisconsorzio necessario, avendo l'amministratore
una generale legittimazione ad agire per tutelare gli interessi
condominiali. La Corte di Venezia ha poi respinto gli otto motivi
di appello proposti da (omissis) , (omissis) ed
(omissis) , rilevando come il Tribunale avesse
correttamente negato la proprietà esclusiva del sottotetto, sia
per mancanza di un titolo di acquisto idoneo, sia per l'assenza
di collegamento dello stesso con la sottostante unità abitativa e
per l'uso generalizzato del locale, provato per testi. La

sentenza impugnata ha quindi aggiunto che dal contratto di locazione del 24 aprile 1998 risultava piuttosto che l'amministratore del Condominio (omissis) aveva concesso a Omnitel la locazione di una porzione del solaio per installarvi una stazione radio, mentre dal verbale di assemblea del 30 aprile 2004 emergeva che (omissis) aveva proposto al condominio di "contrattualizzare separatamente la sua situazione di condomina proprietaria del sottotetto dove sono situati i macchinari che compongono parte dell'installazione", senza che ciò deponesse per un riconoscimento della proprietà esclusiva da parte dell'assemblea, la quale si era riservata di valutare la questione all'unanimità. Venivano respinti anche i motivi di appello inerenti all'attendibilità della testimonianza di (omissis) ed alla valutazione degli elementi tratti dalla deposizione del teste (omissis). Inoltre, la Corte di Venezia ha smentito la decisività dell'accesso alla porzione di sottotetto in questione dal vano scale comune, come della necessità di passare attraverso una porta tagliafuoco, essendo piuttosto determinante di difetto di collegamento diretto con l'appartamento dell'ultimo piano. I giudici di appello hanno ancora giustificato la decisione del Tribunale di non ammettere la C.T.U., ed infine respinta la censura concernente la condanna a restituire al condominio i canoni percepiti ed a mettere a disposizione dell'amministratore i canoni percipiendi. Il ricorso è stato deciso in camera di consiglio procedendo nelle forme di cui all'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso di (omissis), (omissis) ed (omissis) denuncia la nullità della sentenza per

violazione dell'articolo 102 c.p.c., in quanto il contraddittorio non è stato integrato nei confronti dei cinque condòmini (omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis) e (omissis) , individuati già nella comparsa di risposta davanti al Tribunale di Vicenza. Si assume che, stante la materia oggetto del giudizio, l'amministratore condominiale non aveva titolo per rappresentare i condòmini. Si riferisce che i convenuti avevano condizionato la domanda riconvenzionale di accertamento della proprietà esclusiva della porzione di sottotetto sovrastante il loro appartamento alla eventuale integrazione del contraddittorio, e si evidenzia come la Corte d'appello avesse rigettato l'eccezione di acquiescenza degli appellanti sul punto relativo alla proprietà del sottotetto.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la nullità della sentenza per violazione degli articoli 118 disp. att. c.p.c. e dell'articolo 132 n. 4 c.p.c., per la insufficiente esposizione in sentenza dei fatti relativi alla proposizione in primo grado di domanda riconvenzionale di accertamento della proprietà esclusiva sulla porzione del sottotetto in via condizionata all'integrazione del contraddittorio.

Il terzo motivo di ricorso prospetta la violazione e falsa applicazione dell'articolo 11 delle Preleggi in relazione all'articolo 1117 c.c., in quanto la presunzione di condominialità del sottotetto, ivi dettata con la novella del 2012, non poteva applicarsi *ratione temporis* in questa causa.

Il quarto motivo di ricorso allega l'illogicità, la violazione e la falsa applicazione dell'articolo 1117 c.c., quanto all'efficacia probatoria del titolo di acquisto.

Con il quinto motivo i ricorrenti deducono la nullità della sentenza per violazione degli articoli 118 disp. att. c.p.c. e 132 n. 4 c.p.c., quanto alla motivazione in ordine al secondo motivo

d'appello, sul contratto del 24 aprile 1998 e relative delibere assembleari

Anche il sesto motivo di ricorso allega la nullità della sentenza per violazione degli articoli 118 disp. att. e 132 n. 4 c.p.c., per aver la Corte di Venezia insufficientemente motivato sul terzo motivo d'appello (la tripartizione del sottotetto).

Il settimo motivo di ricorso denuncia la nullità della sentenza per violazione degli articoli 118 disp. att. c.p.c. e 132 n. 4 c.p.c., dovuta ad insufficiente motivazione sul quarto motivo di appello (testimonianza Carta).

Con l'ottavo motivo di ricorso viene dedotta la contraddittorietà, illogicità, violazione e falsa applicazione dell'articolo 1117 c.c.

Il nono motivo ha ad oggetto la violazione o falsa applicazione degli articoli 1117 c.c. (nella formulazione anteriore al 18 giugno 2013), 2697 c.c. e 2729 c.c.

Il decimo motivo di ricorso prospetta la nullità per violazione degli articoli 118 disp. att. c.p.c. e 132 n. 4 c.p.c., stante l'insufficienza della motivazione relativa al settimo motivo di appello (ammissione della C.T.U.).

Con l'undicesimo motivo di ricorso viene dedotta la contraddittorietà e l'illogicità della motivazione della sentenza di appello sempre in relazione al settimo motivo di appello sulla mancata ammissione della C.T.U.

Il dodicesimo motivo di ricorso censura la contraddittorietà, illogicità, violazione e falsa applicazione degli articoli 1117 c.c. e 116 c.p.c., relativamente alla motivazione con cui la Corte di Venezia ha rigettato il terzo, quarto e settimo motivo di appello.

Il tredicesimo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli articoli 1117 c.c., 2727 c.c., 2729 c.c., 116

c.p.c., quanto alla motivazione del rigetto del sesto motivo di appello.

2. E' fondato il primo motivo di ricorso, con assorbimento dei restanti dodici motivi.

2.1. Secondo il consolidato orientamento di questa Corte, ove un condomino, convenuto dall'amministratore con azione di rilascio di uno bene asseritamente 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 controdmanda, dovendo la stessa, giacché 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, o di alcuni dei partecipanti al condominio, 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, ove gli elementi che rivelano la necessità del litisconsorzio emergano con evidenza dagli atti (Cass. 21 febbraio 2020, n. 4697; Cass. 16 ottobre 2019, n. 26208; Cass. 17 aprile 2019, n. 10745; Cass. 4 ottobre 2018, n. 24234; Cass. 31 agosto 2017, n. 20612; Cass. 15 marzo 2017, n. 6649; Cass. 22 febbraio 2013, n. 4624; Cass. 3 settembre 2012, n. 14765; arg. anche da Cass. Sez. Un., 13 novembre 2013 n. 25454; Cass. 14 febbraio 2018, n. 3575).

2.2. Nel presente giudizio, a fronte della domanda proposta dal Condominio (omissis), nonché dai singoli condòmini (omissis) (omissis), (omissis), (omissis), (omissis), (omissis), (omissis) e (omissis), per l'accertamento della natura di bene condominiale del sottotetto e l'inesistenza di porzioni di proprietà esclusiva dei convenuti (omissis), (omissis) ed (omissis), questi ultimi avevano avanzato in via riconvenzionale la pretesa di accertamento della proprietà esclusiva della porzione di sottotetto sovrastante il loro appartamento, con ciò dimostrando di ambire a dichiarare la titolarità esclusiva sul bene in contesa, e quindi a conseguire un titolo giudiziale opponibile a tutti i comproprietari, il che imponeva la partecipazione al giudizio degli altri condomini. Per effetto di tale domanda riconvenzionale, veniva messa in discussione la consistenza della comproprietà degli altri soggetti, e ciò imponeva la partecipazione quali legittimati passivi di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario.

Si trattava, peraltro, di riconvenzionale connotata da una stretta e manifesta dipendenza rispetto alla simmetrica domanda principale, stante l'identità delle questioni da risolvere, nel senso che l'accoglimento dell'una implica il rigetto dell'altra, il che rende le due azioni collegate anche sotto il profilo delle conseguenze derivanti dal difetto di integrità del contraddittorio (cfr. Cass. Sez. 2, 22/02/1979, n. 1142).

2.3. La domanda riconvenzionale di (omissis), (omissis) ed (omissis) si diceva "condizionata" all'eventuale integrazione del contraddittorio.

Tuttavia, la mancanza di integrità del contraddittorio in una causa inscindibile deve essere rilevata d'ufficio, trattandosi di questione sottratta alla disponibilità delle parti, sicché il giudice

è comunque tenuto ad accertare le condizioni che rendono necessario l'ordine ex art. 102 c.p.c., ricollegandosi altrimenti la nullità del processo ad un suo difetto di attività. In tal senso, una domanda processuale non può intendersi validamente condizionata nei suoi effetti al verificarsi di un evento consistente nell'adozione da parte del giudice di un provvedimento necessario per assicurare il regolare contraddittorio nel processo.

E', piuttosto, in facoltà della parte preconstituire un nesso di subordinazione fra domande, così dando luogo ad una situazione di connessione ulteriore rispetto a quella per l'oggetto od il titolo, che è di natura strettamente processuale e si pone sul piano dell'interesse ad agire: la decisione sulla domanda gradatamente subordinata è condizionata, cioè, dalla preventiva decisione, e con un certo esito, della domanda riguardo alla quale la subordinazione è prospettata.

Le domande, seppur spiegate in via gradata, sono da intendere, comunque, tutte già proposte e richiedono che del giudizio siano parti, proprio in ragione dell'esigenza di subordinazione e del particolare atteggiarsi dell'interesse ad agire, tutti i rispettivi convenuti (visto che l'integrità del contraddittorio deve essere valutata non "*secundum eventum litis*", ma al momento in cui essa sorge la lite), determinandosi, perciò, una situazione di litisconsorzio necessario originaria riguardo a ciascuna domanda, giustificata proprio dalla richiesta dell'attore di estendere l'accertamento in ragione della contestuale e legittima proposizione della domanda subordinata (arg. da Cass. 25 luglio 2005, n. 15547; Cass. 21 luglio 2011, n. 16007; Cass. Sez. Unite 14 luglio 2000, n. 497).

Il potere-dovere del giudice di controllare d'ufficio il rispetto del principio del contraddittorio nei casi di litisconsorzio necessario deve essere esercitato, del resto, con riferimento a tutte le domande sottoposte al suo giudizio.

2.3. Non induce a diverse conclusioni la considerazione, svolta da parte della dottrina, secondo cui, a norma dell'art. 1131 c.c., l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, in quanto, per consolidata interpretazione giurisprudenziale, il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio si riflette nella facoltà di agire e di resistere in giudizio unicamente per la tutela dei diritti sui beni comuni, rimanendone perciò escluse le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni stessi, e, cioè, sul relativo diritto di comproprietà, che rientra nella disponibilità esclusiva dei condomini. In tal modo, si assicura anche la regolare corrispondenza tra le attribuzioni dispositive dell'amministratore e dell'assemblea e la legittimazione a far valere nel processo le rispettive posizioni dominicali.

3. I dodici motivi di ricorso ulteriori al primo accolto rimangono assorbiti, investendo il merito della lite, che riesaminerà il giudice del rinvio restitutorio a contraddittorio integro.

4. La causa, ai sensi del combinato disposto degli artt. 383, terzo comma, e 354 c.p.c., data la mancata integrazione del contraddittorio nei confronti dei restanti condomini del Condominio (omissis), deve essere rimessa al giudice di primo grado, che provvederà anche sulle spese di questa fase di legittimità.

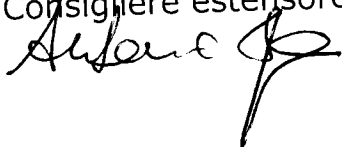
P. Q. M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata in relazione alla

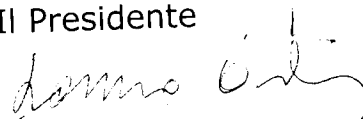
censura accolta e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, al Tribunale di Vicenza in persona di diverso magistrato.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 4 maggio 2021.

Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il CANCELLIERE ESPERTO
Dot.ssa Giuseppina D'Urso

CORTE DI CASSAZIONE
Sezione II Civile
DEPOSITO IN CANCELLERIA
Roma

21 SET 2021

