



NO 4697/20

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:	Oggetto
PASQUALE D'ASCOLA - Presidente -	CONDOMINIO
LUIGI ABETE - Consigliere -	
GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -	Ud. 24/10/2019 - CC
ANTONIO SCARPA Rel.Consigliere	R.G.N. 12032/2018
ROSSANA GIANNACCARI - Consigliere -	Rep. <i>4697</i>

ha pronunciato la seguente

C.O. + C.I.

ORDINANZA

sul ricorso 12032-2018 proposto da:

_____ SRL, F _____ SRL, rappresentate e difese dall'avvocato _____ ;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO \ _____ ,
rappresentata e difesa dagli avvocati S _____ ,
_____ ;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 251/2018 della CORTE D'APPELLO di MESSINA, depositata il 14/03/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 24/10/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

*10045
JR*

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

La [redacted] s.r.l. e la [redacted] s.r.l. hanno proposto ricorso articolato in unico motivo (violazione degli artt. 1131, comma 2, c.c., 101, 102 e 354 c.p.c.) avverso la sentenza della Corte d'Appello di Messina n. 251/2018 del 14 marzo 2018, che ha rilevato il difetto di contraddittorio necessario con riguardo ai singoli condomini del Condominio [redacted] [redacted], dichiarando la nullità della sentenza resa dal Tribunale di Messina il 9 giugno 2016 e rimettendo perciò la causa al giudice di primo grado.

Resiste con controricorso il Condominio [redacted] a [redacted] i.

La domanda, proposta da [redacted] s.r.l. e [redacted] s.r.l. con citazione del 17 febbraio 2012 nei confronti del Condominio [redacted], è volta all'accertamento che le unità immobiliari di proprietà della [redacted] s.r.l. e locate alla [redacted] s.r.l. non fanno parte del Condominio [redacted] [redacted] e che pertanto non sono soggette all'onere di contribuire alle relative spese.

L'unico motivo di ricorso, per violazione degli artt. 1131, comma 2, c.c., 101, 102 e 354 c.p.c., assume che non sussistesse alcun litisconsorzio necessario, trattandosi di azione in tema di comproprietà delle parti comuni ed essendo stato perciò correttamente convenuto in giudizio l'amministratore del condominio.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, 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., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Le ricorrenti hanno presentato memoria ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c.

E' infondata l'eccezione del controricorrente di "nullità della notifica del ricorso per omessa attestazione di conformità della procura notificata a mezzo PEC". Il ricorso, predisposto in originale cartaceo e notificato in via telematica, è stato ritualmente prodotto con allegata copia analogica del messaggio di trasmissione a mezzo PEC e dei suoi allegati (ricorso e procura), nonché delle ricevute di accettazione e di avvenuta consegna, tutti muniti di attestazione di conformità agli originali, ai sensi dell'art. 9, commi 1 bis e 1 ter, della l. n. 53 del 1994, datata 16 aprile 2018, né il controricorrente ha disconosciuto la conformità agli originali degli allegati al messaggio PEC (arg. da Cass. Sez. U , 24/09/2018, n. 22438). Va ulteriormente premesso che la sentenza, con cui il giudice d'appello riforma o annulla la decisione di primo grado e rimette la causa al giudice "a quo" ex artt. 353 o 354 c.p.c., è immediatamente impugnabile con ricorso per cassazione, trattandosi di sentenza definitiva, che non ricade nel divieto, dettato dall'art. 360, comma 3, c.p.c., di separata impugnazione in cassazione delle sentenze non definitive su mere questioni, per tali intendendosi solo quelle su questioni pregiudiziali di rito o preliminari di merito che non chiudono il processo dinanzi al giudice che le ha pronunciate (Cass. Sez. U, 22/12/2015, n. 25774).

Si ha riguardo a causa avente ad oggetto l'accertamento negativo della qualità di condomina della s.r.l. con riferimento al Condominio , e cioè a domanda volta ad ottenere una pronuncia che escluda lo *status* di condomino agli effetti della comproprietà delle parti comuni e della soggezione all'onere del contributo delle spese.

Come affermato dalla Corte d'Appello di Messina, la domanda di accertamento della qualità di condomino, ovvero dell'appartenenza, o meno, di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c., non va proposta nei confronti della persona che svolga l'incarico di amministratore del condominio medesimo (come avvenuto nella specie), imponendo, piuttosto, la partecipazione quali legittimati passivi di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario.

Invero, l'azione che ha per oggetto l'accertamento positivo o l'esclusione del diritto di condominio sulle parti comuni, esercitata dal titolare di una determinata proprietà immobiliare, rende indispensabile l'integrità del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, giacchè tale accertamento o esclusione si risolve comunque in un minore o maggior diritto proporzionale di condominio in capo a coloro cui appartengono le altre unità immobiliari. La definizione della vertenza postula, dunque, una decisione implicante una statuizione in ordine a titoli di proprietà confliggenti fra loro, suscettibile di assumere valenza solo se, ed in quanto, data nei confronti di tutti i soggetti, asseriti partecipi del preteso condominio in discussione (Cass. Sez. 6-2, 25/06/2018, n. 16679; Cass. Sez. 6-2, 17/10/2017, n. 24431; Cass. Sez. 6-2, 22/06/2017, n. 15550; Cass. Sez. 2, 18/04/2003, n. 6328; Cass. Sez. 2, 01/04/1999, n. 3119).

Di recente, Cass. Sez. U, 18/04/2019, n. 10934, ha enunciato il principio che, nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente con quello



dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota". In motivazione, la sentenza n. 10934 del 2019 afferma proprio: *"Le Sezioni Unite con la sentenza 25454 del 2013 relativa ad azione di un condomino volta all'accertamento della natura condominiale di un bene hanno già avuto modo di affermare, con un esame approfondito della questione, che occorre integrare il contraddittorio nei riguardi di tutti i condòmini qualora il convenuto eccepisca la proprietà esclusiva formulando un'apposita domanda riconvenzionale volta ad ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato che mette in discussione la comproprietà degli altri soggetti (più di recente v. Cass. n. 6649 del 15/03/2017). Altrettanto vale allorché vi sia espressa azione in tal senso contro il condominio o qualora l'amministratore condominiale introduca un'azione che esula dalle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 c.c. e dalla sfera di rappresentanza attribuitagli dall'art. 1131 c.c."*

Non induce a diverse conclusioni la considerazione, svolta da dalle ricorrenti nella memoria ex art. 380 bis, comma 2, c.p.c., 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, proprio per la consolidata interpretazione giurisprudenziale già richiamata, 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.

Il ricorso va perciò rigettato e le ricorrenti vanno condannati in solido a rimborsare al controricorrente Condominio le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte delle ricorrenti principali, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

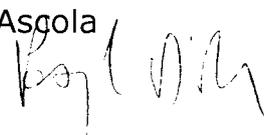
La Corte rigetta il ricorso e condanna in solido le ricorrenti a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 5.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti principali, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 24 ottobre 2019.

Il Presidente

Pasquale D'Ascola



Depositata in Cancelleria

Oggi. 21 FEB. 2020

Ric. 2018 n. 12032 sez. M2 - ud. 24-10-2019

-6-



Il Funzionario Giudiziario
Patrizia Fiorva

