

28942/11



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

COMUNIONE

R.G.N. 31850/2005

Cron. 28942

Rep. 7126

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente - Ud. 13/12/2011
Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Consigliere - PU
Dott. CESARE ANTONIO PROTO - Consigliere -
Dott. FELICE MANNA - Consigliere -
Dott. ANTONINO SCALISI - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 31850-2005 proposto da:

T SPA [] IN PERSONA DELL'AMM.RE
UNICO E LEGALE RAPP. TE SIG.RA F []

L [], elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE
MAZZINI 13, presso lo studio dell'avvocato FIORETTI
CARMAGNOLA LORETTA, che la rappresenta e difende
unitamente agli avvocati PELLEGATTA PIETRO,
PELLEGATTA ALFONSO;

- ricorrente -

contro

COND [] RESIDENCE VIA []
P.I. [] IN PERSONA DEL SUO AMM.RE P.T.

2011

2721

G Z , elettivamente domiciliato in ROMA,
VLE DELLE MILIZIE 19, presso lo studio dell'avvocato
LANIA ALDO LUCIO, che lo rappresenta e difende
unitamente all'avvocato GIUGGIOLI PAOLO;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 2886/2004 della CORTE
D'APPELLO di MILANO, depositata il 09/11/2004;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 13/12/2011 dal Consigliere Dott. ANTONINO
SCALISI;

udito l'Avvocato Lania Aldo Lucio difensore del
controricorrente che si riporta agli scritti
depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. VINCENZO GAMBARDELLA che ha concluso
per l'accoglimento del ricorso per quanto di ragione.



Svolgimento del processo

La società T [] spa, con atto di citazione del 6 maggio 1994, conveniva

in giudizio davanti al Tribunale di Milano il Condominio di []

Milano (cd. []) per sentire dichiarare il suo diritto di

proprietà o, quantomeno, il suo diritto esclusivo alle aree destinate a

parcheggio, posti auto di detto condominio, come specificamente individuate

dalle planimetrie del complesso residenziale- ad esclusione delle porzioni di

aree già cedute in uso esclusivo e perpetuo ai singoli condomini, inibendo al

condominio atti di turbativa di detto diritto.

Si costituiva il Condominio di via [] eccependo il suo difetto di

legittimazione passiva, perché spettante a tutti i singoli condomini, nel merito

contestava la riserva attorea di proprietà delle aree destinate a parcheggio. In

via riconvenzionale chiedeva che venisse dichiarato l'acquisto per usucapione

da parte del Condominio delle aree in questione.

Il Tribunale di Milano con sentenza n. 10636 del 2002: a) dichiarava che

l'attrice era proprietaria con uso esclusivo delle aree destinate a parcheggio

auto di cui è causa, b) inibiva al condominio ogni turbativa del diritto

dell'attrice c) rigettava la domanda riconvenzionale del convenuto.

Interponeva appello il Condominio di via [] chiedendo la riforma della

sentenza di primo grado con l'accoglimento delle eccezioni e domande

proposte dallo stesso Condominio in primo grado.

Si costituiva la società T [] e chiedeva il rigetto dell'appello e la

conferma della sentenza di primo grado.

La Corte di Appello di Milano con sentenza n. 2886 del 2004 accoglieva

l'appello ed in riforma della sentenza di primo grado dichiarava la carenza di

legittimazione passiva del condominio. A sostegno di questa decisione, la Corte milanese osservava: a) che la domanda dell'attore era assimilabile a quella di un condomino che chiede di accertare la proprietà esclusiva su un bene che afferma estraneo alle parti comuni dell'edificio. La domanda, pertanto, doveva rivolgersi, pena l'inutilità della decisione nei confronti di tutti i condomini e non nei confronti dell'amministratore del condominio.

La cassazione della sentenza n. 2886 del 2004 della Corte di Appello di Milano è stata chiesta dalla società s.p.a. con ricorso affidato ad un motivo, illustrato con memoria. Il condominio di via Milano ha resistito con controricorso.

Motivi della decisione

1.= Con l'unico motivo la società spa. denuncia la nullità della sentenza per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1131 comma secondo cod. Civ. nonché dell'art. 1117 del codice civile nonché omessa insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, in relazione all'art. 360, n. 3 e 5 cpc. Avrebbe errato la Corte di Milano per non aver respinto l'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata dal Condominio di via . La Corte territoriale avrebbe escluso l'applicabilità di tale principio e, quindi, accolta l'eccezione di legittimazione passiva del condominio per la ragione che, avendo l'attrice società dichiarato che i beni rivendicati non erano parti comuni e che il vincolo di destinazione di cui all'art. 18 legge ponte non comportava che le aree di parcheggio rientrassero senz'altro tra le parti comuni. Epperò, tale conclusione non sarebbe neppure coerente con l'affermazione della stessa Corte milanese secondo cui l'amministratore del condominio, ai sensi dell'art.

191

1131 cod. civ. può essere convenuto in giudizio in rappresentanza dei condomini per qualunque azione anche di natura reale, concernente le parti comuni dell'edificio. Ciò vuol dire che si riconosce tale legittimazione passiva anche con riguardo alle azioni promosse da un condomino che rivendica la sua proprietà esclusiva e/o il suo diritto ad uso esclusivo del bene rivendicato.

1.1.= La censura è fondata e va accolta perché, in ragione dell'art.1131 secondo comma cod. civ., la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condomini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio, promosse contro il condominio da terzi o anche dal singolo condomino. In tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini.

1.2.= A ben vedere, la Corte di merito, escludendo la legittimazione passiva dell'amministratore perché l'attrice aveva dichiarato che i beni rivendicati non erano parti comuni e perché il vincolo di destinazione ad uso esclusivo, a favore dei condomini, degli spazi di parcheggio previsto dalla legge n. 765 del 1967, non comportava che le aree di parcheggio rientrassero senz'altro fra le

parti comuni dell'edificio, non ha considerato: a) che il condominio di via in Milano aveva sostenuto, in giudizio, che i beni rivendicati dall'attuale ricorrente quale oggetto di sua proprietà esclusiva non erano tali perché costituivano parti comuni; b) che, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.

1131 cod. civ., nel concetto di parti comuni, vanno ricomprese tutte le parti

materiali, comunque, destinate all'uso comune dei condomini, anche se ubicate all'esterno dello stabile condominiale; c) che, per orientamento costante della giurisprudenza di questa Corte, la legittimazione passiva ad processum dell'amministratore ricorre ogni qual volta sia in gioco l'interesse comune dei partecipanti alla comunione, cioè un interesse che costoro possono vantare solo in quanto tali, in antitesi con l'interesse individuale di un singolo condomino, ovvero di un terzo estraneo alla comunione (Cass. n. 145 del 19/01/1985).

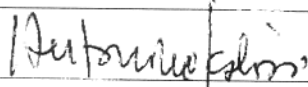
In definitiva, il ricorso va accolto, la sentenza impugnata cassata ed il processo, rinviato ad altra sezione della Corte di Appello di Milano anche per il regolamento delle spese del presente giudizio di cassazione.

PQM

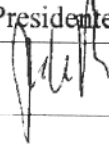
La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia ad altra sezione della Corte di Appello di Milano anche per il regolamento delle spese del giudizio di cassazione

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione il 13 dicembre 2011.

Il Consigliere relatore



Il Presidente



Il Funzionario Cancellaria
Dott.ssa Donatella PANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 27 DIC. 2011

Il Funzionario Cancellaria
Dott.ssa Donatella PANNA