

INTESTAZIONE

(OMISSIS)

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- _____, proprietaria di un'unità immobiliare compresa nel Condominio ____ sito in ____, con citazione del 16 marzo 2011 convenne davanti al Tribunale di Venezia, sezione distaccata di Portogruaro, il medesimo Condominio _____, l'amministratrice del condominio _____ e la condomina _____ Snc di _____, chiedendo di accertare in via principale il proprio diritto di uso esclusivo, a carico di una parte del cortile condominiale, con riguardo al posto auto individuato alla lettera d) dell'atto pubblico del 19 novembre 2001 per notaio _____. Venne, poi, dedotta la responsabilità anche a fini risarcitori della amministratrice condominiale _____ Spa e chiesta la condanna della condomina occupante _____ Snc di _____ al rilascio della porzione immobiliare, nonché al risarcimento dei danni. Le domande dell'attrice vennero rigettate con sentenza n. 2167/2015 del Tribunale di Venezia, pubblicata il 24 giugno 2015.

L'appello proposto da _____ è stato respinto con la sentenza n. 1954/2017 della Corte d'appello di Venezia, pubblicata il 13 settembre 2017. I giudici di secondo grado hanno affermato, fra l'altro, che la delibera approvata in occasione dell'assemblea del Condominio _____ del 27 dicembre 1994, con la quale gli otto condomini avevano individuato sedici posti auto nell'area esterna comune e li avevano assegnati in uso esclusivo alle varie unità costituenti il condominio, non aveva dato luogo alla costituzione di alcun diritto reale sul suolo condominiale.

2.- _____ ha, quindi, intimato e notificato ricorso per cassazione, articolato in cinque motivi, nei confronti del solo Condominio _____, e non anche della _____ Spa e della _____ Snc di _____, le quali sono state parti dei pregressi gradi di merito.

Resiste con controricorso il Condominio _____, che ha chiesto di rigettare il ricorso.

3.- La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, 4-quater, e 380 bis.1, c.p.c.

Le parti hanno depositato memorie.

4.- Il primo motivo del ricorso di _____ denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1021, 1102, 1120, 1135, 1136, 1322 e 1350 c.c., per avere la Corte d'appello escluso la

configurabilità in capo alla ricorrente di un diritto reale di uso esclusivo del posto auto sull'area esterna condominiale.

Il secondo motivo di ricorso lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1021, 1102, 1120, 1135, 1136, 1322 e 1350 c.c., in relazione alle assunte modifiche a maggioranza intervenute con riferimento all'accordo sostanziatosi nella delibera condominiale del 27 dicembre 1994.

Il terzo motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 e 1369 c.c., per avere la Corte d'appello erroneamente escluso in sede di interpretazione dell'atto che ____ fosse titolare di un diritto reale di uso del posto auto.

Il quarto motivo di ricorso allega la violazione e falsa applicazione dell'art. 1362 c.c., sempre quanto alla interpretazione della citata delibera del 27 dicembre 1994.

Il quinto motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1362 c.c., quanto alla interpretazione degli effetti delle delibere del 2008 e 2011 approvate a maggioranza dai condomini.

5.- Nella memoria depositata il 28 febbraio 2024 ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c., ____ richiama la "sentenza" (in realtà ordinanza) n. 15613 del 2022, pronunciata da questa Corte in altro giudizio intercorrente tra la ricorrente e il Condominio ____ di via (Omissis) in _____. Tale ordinanza attiene al giudizio di impugnazione della deliberazione approvata in data 10 giugno 2011 dall'assemblea condominiale, che aveva deciso a maggioranza l'assegnazione alla ricorrente di un posto auto all'interno dell'area comune adibita a parcheggio diverso da quello ad essa attribuito in uso esclusivo in forza di accordo intervenuto il 27 dicembre 1994, disponendone lo scambio con quello in precedenza assegnato alla condomina ____ Snc. L'ordinanza n. 15613 del 2022 ha cassato con rinvio la sentenza n. 760/2017 della Corte d'appello di Venezia, affermando che, a differenza di quanto sostenuto dai giudici del merito, "l'atto approvato nel corso dell'assemblea del Condominio ____ svoltasi il 27 dicembre 1994 (allorché tutti i condomini avevano individuato i posti auto nell'area esterna comune adibita a parcheggio e li avevano assegnati nominativamente in uso esclusivo ai titolari delle varie unità comprese nel condominio, sottoscrivendo il verbale e le allegate planimetrie) costituiva espressione di una volontà contrattuale ed è perciò modificabile soltanto con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione".

6. - Prima ancora di verificare la regolare instaurazione del contraddittorio nel giudizio di cassazione, essendo stato, come visto, il ricorso intimato e notificato nei confronti del solo Condominio ____, e non anche della _____ Spa e della ____ Snc di _____, entrambe già parti dei pregressi gradi di merito, si impone un rilievo ulteriormente pregiudiziale.

7. - E' noto che la pattuizione avente ad oggetto l'attribuzione del cosiddetto diritto di uso esclusivo su una porzione del cortile condominiale può essere qualificata o come traslativa della proprietà della porzione stessa, o come costitutiva di un diritto reale d'uso, o come concessione di un uso di natura obbligatoria (Cass. Sez. Unite, n. 28972 del 2020; Cass. n. 9069 del 2022).

8.- La domanda proposta da _____ è comunque esplicitamente volta ad accertare il diritto reale di uso esclusivo a lei spettante con riguardo al posto auto individuato alla lettera d) dell'atto pubblico del 19 novembre 2001, nell'ambito del cortile di proprietà condominiale.

9.- L'orientamento consolidato di questa Corte sostiene che la legittimazione passiva dell'amministratore di condominio per "qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio", ex art. 1131, comma 2, c.c., non concerne comunque le domande incidenti sull'estensione del diritto di proprietà o comproprietà dei singoli, le quali devono, piuttosto, essere rivolte nei confronti di tutti i condomini, in quanto in tali fattispecie viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile su cui deve statuire la richiesta pronuncia giudiziale (per tutte, Cass. Sez. Unite, n. 25454 del 2013).

Il disposto dell'art. 1131 c.c., secondo cui, come detto, l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, viene inteso, invero, nel senso che 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, sulla estensione del relativo diritto di condominio, affare 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.

Ne consegue che la domanda diretta ad ottenere l'accertamento dell'esistenza di un diritto reale d'uso su un fondo di proprietà condominiale va proposta nei confronti di ciascuno dei condòmini, che soli possono disporre del diritto in questione (accrescendolo o riducendolo, con proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati), e non nei confronti dell'amministratore del condominio, il quale, carente del relativo potere di disporre, è perciò sfornito di legitimatio ad causam, oltre che di legitimatio ad processum per difetto del potere di rappresentanza dei singoli partecipanti, esulando la controversia dalle attribuzioni conferitegli dagli artt. 1130 e 1131 c.c. (cfr. Cass. n. 2279 del 2019; n. 19566 del 2020).

La domanda di _____, in quanto inerente ad un diritto reale asseritamente gravante sul rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c., imponeva, dunque, la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condomini del Condominio _____ ricadendosi in una ipotesi di litisconsorzio necessario.

Spetta al giudice di controllare d'ufficio il rispetto del principio del contraddittorio nei casi di litisconsorzio necessario, e tale potere-dovere deve essere esercitato con riferimento a tutte le domande sottoposte al suo giudizio. Né la decisione della causa nel merito comporta ex se la formazione del giudicato implicito sulla legittimazione ad agire o a resistere o sulla integrità del contraddittorio, ove tali profili non siano stati sollevati dalle parti, posto che una questione può ritenersi decisa dal giudice di merito soltanto ove abbia formato oggetto di discussione in contraddittorio, e che la corretta individuazione delle parti attiene alla stessa finalità della funzione giurisdizionale, anche al fine di non pervenire ad una sentenza suscettibile della potenziale proposizione dell'opposizione di terzo ai sensi dell'art. 404 c.p.c. (cfr. Cass. Sez. Unite n. 7925 del 2019; Cass. n. 21703 del 2009).

10. - La causa, ai sensi del combinato disposto degli artt. 383, comma 3, e 354 c.p.c., data la mancata integrazione del contraddittorio nei confronti dei restanti condomini del Condominio _____ sito in _____, deve essere rimessa al Tribunale di Venezia, giudice di primo grado, che provvederà anche sulle spese di questa fase di legittimità.

P.Q.M.

La Corte, pronunciando sul ricorso, cassa la sentenza impugnata, dichiara la nullità del giudizio e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, al Tribunale di Venezia in persona di diverso magistrato.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile il 12 marzo 2024.

Depositato in Cancelleria il 9 maggio 2024.