
Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) – Silvio BOLOGNINI (Professore straordinario di Filosofia del diritto) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) – Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) – Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) – Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) – Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) – Francesca PROIETTI (Magistrato) – Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) – Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

Azione del condomino per l'accertamento della natura condominiale di un bene: occorre sempre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini?

In tema di condominio negli edifici, va confermato il principio secondo cui, qualora un condomino agisca per l'accertamento della natura condominiale di un bene, non occorre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini, se il convenuto eccepisca la proprietà esclusiva, senza formulare, tuttavia, un'apposita domanda riconvenzionale e, quindi, senza mettere in discussione – con finalità di ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato – la comproprietà degli altri soggetti.

Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 14.10.2014, n. 21685

...omissis...

Con il primo motivo il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 102 c.p.c., e la conseguente nullità dell'intero procedimento e delle sentenze di primo e secondo grado, non essendo stata notificata la citazione introduttiva a cinque comproprietarie di appartamenti siti nella palazzina condominiale nella quale, secondo l'assunto dell'attore, il xxxxxxx aveva realizzato un appartamento su alcune parti comuni.

Il motivo è infondato, alla luce del principio di recente enunciato dalle Sezioni Unite di questa Corte, secondo cui, in tema di condominio negli edifici, qualora un condomino agisca per l'accertamento della natura condominiale di un bene, non occorre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini, se il convenuto, come nel caso in esame, eccepisca la proprietà esclusiva, senza formulare, tuttavia, un'apposita domanda riconvenzionale e, quindi, senza mettere in discussione - con finalità di ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato - la comproprietà degli altri soggetti (Cass. Sez. Un. 13-11-2013 n. 25454).

Con il secondo motivo il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., artt. 116 e 215 c.p.c., nonché l'insufficiente e contraddittoria motivazione, in ordine alla valenza probatoria del verbale assembleare prodotto in giudizio dal convenuto, firmato da tutti i condomini, da cui risultava che le quote condominiali per l'appartamento sito al piano attico erano a carico di xxxxxxxxxx., e che gli altri condomini consideravano pacifico che quest'ultimo godeva l'attico e il terrazzo in via esclusiva.

Il motivo è inammissibile per difetto di specificità e autosufficienza, non indicando la data del verbale assembleare asseritamente prodotto in giudizio, non trascrivendo l'esatto contenuto di tale atto, né precisando il momento processuale della relativa produzione.

Le censure mosse, pertanto, per la loro genericità, non valgono a superare il rilievo della Corte di Appello, secondo cui l'unico verbale assembleare prodotto (peraltro in copia informale) dall'appellante è quello del 18-6-1978, concernente la nomina ad amministratori del Condominio del D.R. e del T.; verbale che, all'evidenza, risulta irrilevante ai fini della decisione.

Con il terzo motivo il ricorrente si duole della violazione e falsa applicazione dell'art. 2725 c.c., e art. 245 c.p.c., nonché dell'insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine alla ritenuta inammissibilità della prova richiesta xxxxxx

Il motivo non è meritevole di accoglimento.

La Corte di Appello ha ritenuto inammissibile la prova testimoniale articolata dall'appellante, in quanto in contrasto con le risultanze documentali passate in rassegna in sentenza e criticamente vagliate, e in quanto volta, in definitiva, a provare un'acquisizione immobiliare in luogo di specifico atto scritto, prescritto a pena di nullità.

La tenuta logica di tale motivazione non risulta scalfita dai rilievi mossi dal ricorrente, il quale si è limitato ad affermare da un lato che non vi era alcun contrasto tra le acquisizioni documentali e i fatti che si intendeva provare, e dall'altro che non si voleva provare un'acquisizione immobiliare in difetto di atto pubblico, ma dimostrare quale era stata nella stipula dell'atto pubblico la situazione di fatto tenuta presente (ed accettata) dagli acquirenti xxxxx e, quindi, quale era stata la loro volontà nella predetta stipula.

Orbene, a parte l'estrema genericità di tali argomentazioni, sganciate da concreti riferimenti alle circostanze dedotte con i capitoli di prova, appare evidente che l'eventuale conoscenza, da parte degli attori, dell'esistenza delle costruzioni realizzate dal xxxxxxx non farebbe venir meno, in difetto di un titolo di proprietà esclusiva in capo a quest'ultimo, il diritto dei condomini sulle parti comuni interessate da tali opere.

Si rammenta, al riguardo, che il vizio di motivazione per omessa ammissione della prova testimoniale o di altra prova può essere denunciato per cassazione solo nel caso in cui essa abbia determinato l'omissione di motivazione su un punto decisivo della controversia e, quindi, ove la prova non ammessa ovvero non esaminata in concreto sia idonea a dimostrare circostanze tali da invalidare, con un giudizio di certezza e non di mera probabilità, l'efficacia delle altre risultanze istruttorie che hanno determinato il convincimento del giudice di merito, di modo che la "ratio decidendi" venga a trovarsi priva di fondamento (tra le tante v. Cass. 17-5-2007 n. 11457; Cass. 13-2-2006 n. 3075).

Nella specie, la prova dedotta risulta priva di un simile carattere di decisività, vertendo su circostanze irrilevanti ai fini della risoluzione della controversia.

Per le ragioni esposte il ricorso deve essere rigettato.

Poiché gli intimati non hanno svolto alcuna attività difensiva, non vi è pronuncia sulle spese.

p.q.m.

La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 2 luglio 2014.

Depositato in Cancelleria il 14 ottobre 2014.

La Nuova **Procedura Civile**
Direttore Scientifico: Luigi Viola

ADMAIORA

Editrice
