

Condominio –appello – litisconsorzio necessario – integrazione contraddittorio - Parti comuni – usucapione

Condominio –appello – litisconsorzio necessario – integrazione contraddittorio - Parti comuni – usucapione – condomini – vocatio in ius –necessità - corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 848 del 15 gennaio 2019 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. A seguito di sentenza di secondo grado, avente ad oggetto il riconoscimento in favore di un condomino della titolarità, per intervenuta usucapione, dell'area di sedime del fabbricato posta al di sotto dell'appartamento del detto condomino (costituente un'intercapedine tra il piano di calpestio dell'appartamento esclusivo ed il piano di campagna), il condominio ricorreva in cassazione con più motivi. In primis e per quanto di specifico interesse, veniva dedotta la nullità della sentenza per non avere il giudice rilevato la mancata vocatio in ius, in sede di appello, di uno dei condomini che aveva partecipato al giudizio di primo grado. La Corte Suprema, riteneva fondato il motivo ed in conseguenza accoglieva il ricorso, rinviando il giudizio ad altra sezione della corte di appello per un nuovo esame della controversia previa integrazione del contraddittorio nei confronti del condomino pretermesso. Il tutto demandando alla Corte la decisione anche per le spese relative al giudizio di Cassazione.

DECISIONE. I giudici di legittimità hanno ribadito l'ormai consolidato orientamento in tema di giudizi instaurati dai condomini per l'accertamento dell'intervenuto acquisto per usucapione della proprietà esclusiva di una parte definita condominiale ai sensi dell'art. 1117 c.c.. E' stato, infatti, ritenuto pacificamente che il contenzioso deve essere instaurato nei confronti di tutti i partecipanti al condominio, incidendo la domanda sull'estensione dei diritti dei singoli (Cass. n. 21826/2013; Cass. n. 5147/2003). L'eccezione di invalida costituzione del contraddittorio può, in caso di difetto di giudicato espresso o implicito sul punto, essere eccepita per la prima volta o rilevata d'ufficio anche in sede di legittimità (Cass. n. 6649/2017).

Nel merito e senza poter anticipare la futura decisione del giudice del gravame si evidenzia che secondo recente decisione della Corte (Cass. n. 22720/2018) l'intercapedine esistente tra il piano di posa delle fondazioni di un edificio condominiale – che costituisce il suolo di esso - e la prima soletta del piano interrato, è parte comune dell'edificio, in quanto destinata all'aerazione o coibentazione del fabbricato, se non risulta diversamente dai titoli di acquisto delle singole proprietà, e anzi in quelli del piano terreno e seminterrato non è neppure menzionata tra i confini. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione impugnata nella parte in cui aveva ritenuto che l'area sottostante al pavimento del piano terreno dell'edificio non fosse ricompresa nell'ambito delle parti comuni dello stabile).

CONDOMINIO

PARTI COMUNI