

Condominio – sottotetto - domanda di accertamento proprietà esclusiva– corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 22935 del 21 ottobre 2020 - commento

Condominio – sottotetto - domanda di accertamento proprietà esclusiva – litisconsorzio necessario di tutti i condomini – sussiste - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 22935 del 21 ottobre 2020 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Condominio

Sottotetto

FATTO. Con ordinanza emessa in primo grado il Tribunale di Milano, accertata la proprietà esclusiva del sottotetto in capo agli attori, dichiarava il diritto degli stessi alla sopraelevazione e contestualmente determinava l'indennità di sopraelevazione.

Su appello proposto dal Condominio la Corte del merito dichiarava la nullità della sentenza impugnata, rimettendo la causa al giudice di primo grado, previa integrazione del contraddittorio con tutti i condomini del fabbricato. Adempimento, questo, necessario poiché l'oggetto del giudizio (accertamento della natura condominiale o meno del piano sottotetto) imponeva la partecipazione al giudizio di tutti i condomini.

Per la cassazione di tale sentenza i soccombenti proponevano ricorso con due motivi, contestando i precedenti giurisprudenziali richiamati dalla Corte di appello come non pertinenti al caso concreto o, comunque, non applicabili analogicamente alla fattispecie (nel secondo motivo, infatti, la giurisprudenza di riferimento concerneva una lite tra condomini e non tra questi ed il Condominio).

La Corte rigettava il ricorso.

DECISIONE. La tesi dei ricorrenti, secondo cui la regola del litisconsorzio necessario non opererebbe nel giudizio di accertamento della proprietà esclusiva di un bene promosso dal singolo condomino nei confronti del condominio, è sconfessata dalla più recente giurisprudenza della Corte che, superando alcune incertezze pur manifestatesi nel passato, ha invece chiaramente affermato la necessità, ove venga in discussione l'accertamento con efficacia di giudicato della proprietà esclusiva di beni altrimenti condominiali, della partecipazione al giudizio di tutti i condomini (*Cass. 25 giugno 2019, n. 17022*).

Sul punto, infatti, la controversia richiede una decisione che implica un accertamento 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 (tra tutte: *Cass. 21 febbraio 2020, n. 4697*; *Cass. 25 giugno 2018, n. 16679*). Tanto è vero che il litisconsorzio necessario si deve instaurare anche nel caso in cui a fronte di azione incardinata dall'amministratore per il rilascio di uno

spazio di proprietà comune occupato "*sine titulo*", il condomino, convenuto dall'amministratore,

Condominio – sottotetto - domanda di accertamento proprietà esclusiva– corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 22935 del 21 ottobre 2020 - commento

agisca in via riconvenzionale per ottenere l'accertamento della proprietà esclusiva su tale bene (Cass. 15 marzo 2017, n. 6649). E l'invalida costituzione del contraddittorio può, in difetto di giudicato espresso o implicito sul punto, essere eccepita per la prima volta o rilevata d'ufficio anche in sede di giudizio di legittimità.

Peraltro, sul punto, le Sezioni unite della Cassazione (*sent. 18 aprile 2019, n. 10934*) sono tornate sulla questione per precisare che la regola del litisconsorzio necessario con tutti i condomini opera non solo quando il condomino convenuto eccepisca la proprietà esclusiva formulando apposita domanda riconvenzionale, ma anche nel caso in cui vi sia un'espressa azione volta al riconoscimento della proprietà esclusiva proposta contro il condominio.

[1] In pari data la Corte di Cassazione si è espressa nello stesso senso su caso analogo ed in tema di intervenuta usucapione di un diritto di servitù di passaggio sul bene della cui condominialità si controverteva (Cass. 21 ottobre 2020, n. 22936).