

Condominio – usucapione di parte comune – corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 6649 del 15 marzo 2017 commento

Usucapione – domanda riconvenzionale - amministratore – legittimazione passiva - carenza - corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 6649 del 15 marzo 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Nella sentenza in esame la Suprema Corte ha ribadito l'orientamento consolidato secondo il quale allorché un condomino, a fronte di domanda del condominio di rilascio di area di proprietà comune, proponga domanda riconvenzionale di attribuzione della proprietà del bene in via esclusiva, la legittimazione passiva dell'amministratore rispetto alla controdomanda viene meno.

La domanda di usucapione in via riconvenzionale, infatti, deve essere svolta nei confronti di tutti i condomini, poiché in giudizio viene dedotto un rapporto plurisoggettivo unico ed inscindibile su cui andrà a cadere la pronuncia giudiziale. Nella fattispecie, quindi, il contraddittorio non è validamente instaurato e tale difetto può essere denunciato o rilevato anche in sede di legittimità.

Allo stesso modo, quando sia il condominio ad agire in giudizio per ottenere la declaratoria di un bene tramite usucapione, l'azione "implicando non solo l'accrescimento del diritto di comproprietà, ma anche la proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati, esorbita dai poteri deliberativi dell'assemblea e dai poteri di rappresentanza dell'amministratore, il quale può esercitare la relativa azione solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascun condomino" (Cass. n. 21826/2013).