



RAPPRESENTANZA GIUDIZIALE DEL CONDOMINIO LEGITTIMAZIONE DELL'AMMINISTRATORE

CASS. CIV., SEZ. II, 10 NOVEMBRE 2010, N. 22886.

La legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato passivo ai sensi dell'art. 1131, comma 2, c.c. non incontra limiti e sussiste, anche in ordine all'interposizione d'ogni mezzo di gravame che si renda eventualmente necessario, in relazione ad ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, promossa nei confronti del condominio da terzi o da un singolo condomino (trovando un tanto ragione nell'esigenza di facilitare l'evocazione in giudizio del condominio, quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini) in ordine alle parti comuni dello stabile condominiale. Ne consegue che, in presenza di domanda di condanna all'eliminazione d'opere, ai fini della pregiudiziale decisione concernente la "negatoria servitutis" non è necessaria l'integrazione del contraddittorio, dalla legge non richiesta per tale tipo di pronunzia, che bene è pertanto resa nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, dovendo in tal caso essere essa intesa quale "utilitas" afferente all'intero edificio condominiale e non già alle singole proprietà esclusive dei condomini.

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA	Roberto Michele	- Presidente -
Dott. MAZZIOTTI DI CELSO	Lucio	- Consigliere -
Dott. GOLDONI	Umberto	- Consigliere -
Dott. BURSESE	Gaetano Antonio	- rel. Consigliere -
Dott. DE CHIARA	Carlo	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 10632/2005 proposto da:



CONDOMINIO (OMISSIS) (OMISSIS), in persona dell'Amministratore Geom. C.P., domiciliato ex lege, in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato NICCOLINI Romano;
- ricorrente -

CONTRO

IL FEUDO DUE SRL, P.I. (OMISSIS) in persona del legale rappresentante pro tempore G.R. elettivamente domiciliato in ROMA, VIA COSSERIA 5, presso lo studio dell'avvocato ROMANELLI Guido Francesco, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato BONAZZA FLAVI
- controricorrente -

avverso la sentenza n. 97/2004 della CORTE D'APPELLO di TRENTO, depositata il 04/03/2004;
udita la relazione della causa svolta nella Pubblica udienza del 05/10/2010 dal Consigliere Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE;
udito l'Avvocato NICCOLINI Romano, difensore del ricorrente che ha chiesto accoglimento del ricorso;
udito, l'Avvocato ROMANELLI Guido Francesco, difensore del resistente che ha chiesto rigetto del ricorso;
udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SCARDACCIONE Eduardo Vittorio, che ha concluso per rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato in data 15.11.97 la srl il Feudo Due evocava in giudizio avanti alla Pretura di Cavalese, il Condominio (OMISSIS) e, premesso, di essere proprietaria, per averla acquistata in data (OMISSIS), della particella edificiale 720/01 in C.C. Campitello di Fassa, deduceva che, a seguito di verifica degli esatti confini, aveva rilevato che una consistente porzione di tale particella della superficie di mq 130 era stata ricompresa, tramite una staccionata di legno, nel prato-giardino di pertinenza del condominio convenuto. Ciò premesso e precisato altresì che intendeva esperire azione di rivendicazione della proprietà, chiedeva l'attrice la condanna del condominio al rilascio della parte di terreno abusivamente occupata, con divieto di qualsiasi accesso per il futuro. Si costituiva il condominio convenuto contestando la domanda avversaria, rilevando di avere sempre posseduto da oltre un ventennio la porzione di terreno in questione, con conseguente acquisizione del diritto di proprietà per usucapione ventennale dell'area stessa, della quale veniva richiesto in via rinvocazionale l'accertamento; sottolineava l'inammissibilità della domanda avversaria, sottolineando come l'azione di rivendica non fosse nella fattispecie configurabile, non essendovi contestazione sul titolo



della proprietà ed evidenziando in ogni caso la necessità del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, da ritenersi litisconsorti necessari ai sensi dell'art. 102 c.p.c.. Il giudice di prime cure con sentenza in data 22.2.2002 - accertata l'arbitraria occupazione dell'area in questione - accoglieva la domanda attrice, ordinando al condominio convenuto il rilascio della porzione di terreno de qua, rimuovendo la recinzione su di essa esistente;

rigettava inoltre la domanda riconvenzionale di usucapione spiegata dal convenuto.

Avverso la predetta decisione, proponeva appello il Condominio (OMISSIS) formulando molteplici motivi di gravame che a suo avviso ne evidenziavano l'erroneità e l'illegittimità. Infatti la sentenza de qua doveva ritenersi radicalmente nulla in quanto emessa senza la richiesta integrazione del contraddittorio nei riguardi dei singoli condomini; il giudice aveva arbitrariamente qualificato l'azione quale rivendica ex art. 948 c.c., mentre in realtà trattavasi di azione di regolamento dei confini; la sentenza era inficiata da ultrapetizione avendo il giudice accertato che la società era proprietaria della porzione del terreno in esame senza specifica domanda sul punto; il giudice aveva fondato la pronuncia sulla base di una CTU scarsamente probante, senza peraltro ammettere le prove testimoniali offerte (ammissibili nell'actio finium regundorum), respingendo peraltro la domanda di usucapione avanzata in via riconvenzionale. Si costituiva la società appellata che chiedeva il rigetto dell'appello, sottolineando come la sentenza impugnata fosse immune da censure.

L'adita Corte d'Appello di Trento, con la decisione n. 97/04 depositata in data 4.3.2004 rigettava l'appello proposto dal Condominio (OMISSIS), che condannava alle spese del grado. La Corte territoriale ribadiva in specie che non era necessaria alcuna integrazione del contraddittorio nei riguardi di tutti i condomini;

spettava al giudice la qualificazione giuridica dell'azione proposta per cui nessun vizio di ultrapetizione era configurabile; la ctu era corretta, avendo il tecnico fornito adeguata illustrazione de metodo usato (c.d. metodo Porro) per addivenire alle sue conclusioni, chiarendo che in tal modo era stato possibile ovviare alle incertezze del cartaceo, con sufficiente attendibilità del rilevamento, per cui non appariva necessario il ricorso ad altri mezzi di prova. Avverso la decisione il Condominio (OMISSIS), ricorre per cassazione sulla base di 5 mezzi; le parti hanno depositato memorie ex art. 378 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo del ricorso l'esponente denuncia la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione dell'art. 102 c.p.c. e degli artt. 1130 e 1131 c.c., per mancata integrazione del contraddittorio; nonché in ogni caso per l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione della stessa pronuncia su di un punto decisivo.

Il ricorrente, reiterando le censure già proposte nelle fasi di merito, deduce la nullità delle pronuncia a causa della mancata integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, assumendo che l'amministratore dello stesso condominio non poteva autonomamente resistere in giudizio ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c.; ciò in quanto oggetto della domanda era la rimozione della stagionata in legno, posizionata sulla p. f. 720



C.C. Si contesta in specie l'interpretazione estensiva della Corte di merito, circa la dizione "compiere atti conservativi alle parti comuni dell'edificio", di cui all'art. 1130 c.c., n. 4, in essi comprendendo non solo le azioni svolte dall'Amministratore, ma altresì la resistenza in giudizio in luogo dei singoli condomini per la tutela dei loro beni. A tal fine richiama alcune (non recenti) decisioni di questa Corte (Cass. n. 8689/2000; Cass. n. 1462/1995; Cass. n. 9510/1997).

La doglianza non ha pregio. La conclusione cui è pervenuto il primo giudice appare corretta e conforme alla giurisprudenza prevalente di questa Corte - alla quale si ritiene di dover aderire - secondo cui nessuna limitazione sussiste in relazione alla legittimazione dal lato passivo dell'amministratore per qualsiasi azione anche di natura reale, promossa contro il Condominio, da terzi (o anche dal singolo condomino) in ordine alle parti comuni dell'edificio. "In tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini" (Cass. Sez. 2[^], n. 9093 del 16/04/2007).

Contrariamente a quanto ritenuto dall'esponente, invero, non esiste sul punto alcun conflitto giurisprudenziale, in quanto la predetta tesi - seguita dalla Corte di merito - è quella dell'ormai consolidata giurisprudenza di questa S.C. Si è così precisato che "... la legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato passivo ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., comma 2, non incontra limiti e sussiste, anche in ordine all'interposizione d'ogni mezzo di gravame che si renda eventualmente necessario, in relazione ad ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, promossa nei confronti del condominio da terzi o da un singolo condomino (trovando un tanto ragione nell'esigenza di facilitare l'evocazione in giudizio del condominio, quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini) in ordine alle parti comuni dello stabile condominiale Ne consegue che, in presenza di domanda di condanna all'eliminazione d'opere, ai fini della pregiudiziale decisione concernente la "negatoria" servitutis" non è necessaria l'integrazione del contraddittorio, dalla legge non richiesta per tale tipo di pronunzia, che bene è pertanto resa nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, dovendo in tal caso essere essa intesa quale "utilitas" afferente all'intero edificio condominiale e non già alle singole proprietà esclusive dei condomini" (Cass. Sez. 2[^], n. 9206 del 04/05/2005; Cass. n. 7958 del 21.5.03).

Con il secondo motivo si deduce la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 948 e 950 c.c.; in ogni caso per l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione.

La censura riguarda la sentenza nella parte in cui il giudice ha qualificato l'azione spiegata dalla società non come *actio finium regundorum* (anzichè azione di rivendica ex art. 948 c.c., come ritenuta dall'attrice), senza disporre l'integrazione del contraddittorio di cui si è detto. Le due azioni hanno diversa natura per cui il giudice avrebbe dovuto rigettare la proposta domanda di rivendicazione in difetto dei presupposti costituiti dalla difformità dei titoli e non invece erroneamente qualificarla come azione di regolamento dei confini.



La doglianza è priva di pregio. E infatti compito del giudice la qualificazione giuridica dell'azione proposta. Si osserva peraltro che - come ha sottolineato la giurisprudenza di questa Corte - tra l'azione di regolamento di confini ed azione di rivendica, non sussiste incompatibilità concettuale, tanto che la prima viene configurata come una "vindicatio incertae partis" e può contenere, implicitamente o esplicitamente, la richiesta di restituzione della porzione di terreno che, in conseguenza dell'accertamento e della determinazione del confine tra i fondi, dovesse risultare indebitamente inclusa nel fondo del convenuto (Cass. n. 12573 del 22/09/2000; Cass. n. 1446 del 24/02/1996).

Con il terzo motivo del ricorso, si deduce la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c.; in ogni caso per l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione. Si deduce l'erroneità degli accertamenti eseguiti dal CTU con riferimento ai rilievi mossi dal perito di parte. Il motivo è inammissibile perché non rispecchia il criterio di autosufficienza, mancando la trascrizione della relazione del CTU nella parte censurata o ritenuta erronea. Inoltre introduce questioni di merito, avendo la Corte territoriale motivato la sua adesione alle conclusioni del CTU, ritenendo in specie corretto il metodo dallo stesso seguito per l'accertamento del confine.

Con il quarto motivo si deduce la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c. e dell'art. 950 c.c.; in ogni caso per l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione. Si contesta le determinazioni di natura istruttoria assunte nel corso del giudizio d'appello, con riferimento alla mancata ammissione delle prove testimoniali giustificate da un'obiettiva incertezza del confine.

Con il quinto motivo si deduce la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione dell'art. 102 c.p.c. e dell'art. 1130 c.c., art. 950 c.c., comma 3; in ogni caso per l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione. Si sostiene che è residuale il valore probatorio delle mappe catastali per stabilire il confine incerto; all'uopo sarebbero necessarie le prove testimoniali dedotte ma non ammesse dalla Corte di merito.

Entrambe le doglianze sono prive di pregio, perché si risolvono in un'inammissibile richiesta di diverso apprezzamento dei fatti e delle prove dato da giudice di merito rispetto a quello preteso dalla parte, spettando solo allo stesso giudice individuare le fonti del proprio convincimento, valutare le prove, scegliere tra le risultanze istruttorie quelle ritenute più idonee a dimostrare i fatti in discussione, dare prevalenza all'uno o all'altro mezzo di prova (Cass. n. 1563 del 12.8.2004).

Nella fattispecie la Corte ha ritenuto con motivazione immune da vizi, che i confini sono stati ricavati dal CTU tramite i titoli d'acquisto, per cui erano inconferenti le prove per testi dedotte dal condominio.

Conclusivamente il ricorso dev'essere rigettato. Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.



la Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali che liquida in Euro 2.200,00, di cui Euro 2000,00 per onorario, oltre spese ed accessori come per legge.

Così deciso in Roma, il 5 ottobre 2010.

Depositato in Cancelleria il 10 novembre 2010