



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI ROMA
SEZIONE VIII CIVILE – 2° COLLEGIO**

La Corte, nelle persone dei Magistrati:

dott.ssa GISELLA DEDATO	Presidente
dott. GIUSEPPE STAGLIANO'	Consigliere
dott.ssa BIANCAMARIA D'AGOSTINO	Giudice Ausiliario rel.

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 7733 R.G.C. dell'anno 2016, rimessa in decisione all'udienza collegiale del 22 giugno 2023, vertente

TRA

Complesso residenziale Parco Azzurro, in Guidonia Montecelio via Nomentana Km 15,700, in persona dell'Amministratore e l.r.p.t., elettivamente domiciliato in Roma, Via Acuto n°61-63, presso lo Studio dell' Avv. Guglielmo Marco Letteri, che lo rappresenta e difende come da procura in atti

Appellante

E

Giuseppe Gemma; Rosanna Brancaccio; Vita Paola Cervellera; Massimiliano Tranfo; Francesco Procopio; Alberto Iadanza; Mario Angeloni, in proprio e quale erede di Elsa Gerondudi; Franco Angeloni;

Maria Ercolina Mariani; Maria Grazia Izzo; Stefania Di Marco; Settimio Di Marco; Lucia Andreoli; Sergio Caroletti; Fausta Fatato; Michela Smanassi; Giovanna Pisano; Nicoletta Zatelli; Perpaolo Pederezolli; Claudio Morgante, Maria Antonietta Morgante; Roberto Giusto; Mauro Giusto; Patriazia Liverani; Claudia Ferrini; Bruno Sperduto; Giorgio Imbimbo; Domenico Laurenzi; Milena Albiani; Paola Lega; Anna Maria Miceli; Anna Maria Vanzetta; Elena Barisiello, elettivamente domiciliati in Roma, Viale Libia n° 167, presso lo Studio degli Avv.ti Francesco De Giorgio e Gloria Gemma , che li rappresentano e difendono come da procura in atti

Appellati

E

Liquidazione Coatta Amministrativa della Cooperativa Parco Azzurro S.c.a r.l., in persona del Commissario Liquidatore, elettivamente domiciliata in Roma, Via Paolo Frisi n° 24, presso lo Studio dell' Avv. Cecilia Rizzica, che la rappresenta e difende come da procura in atti

Appellata

E

Zida 2009 srl, in persona del l.r.p.t., elettivamente domiciliata in Roma, Viale Beethoven n° 52, presso lo Studio dell' Avv. Felice Cavallo , che la rappresenta e difende come da procura in atti

Appellata

E

Acea SpA, in persona del l.r.p.t.

Appellata contumace

OGGETTO: appello avverso la sentenza del Tribunale di Tivoli n. 903/2016

CONCLUSIONI: come in atti

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Complesso residenziale Parco Azzurro proponeva appello avverso la sentenza del Tribunale di Tivoli n. 903/2016 che - a definizione del giudizio RG n. 502/2013 promosso da Giuseppe Gemma; Rosanna Brancaccio; Vita Paola Cervellera; Massimiliano Tranfo; Francesco Procopio; Alberto Iadanza; Mario Angeloni, in proprio e quale erede di Elsa Gerondudi; Franco Angeloni; Maria Ercolina Mariani; Maria Grazia Izzo; Stefania Di Marco; Settimio Di Marco; Lucia Andreoli; Sergio Caroletti; Fausta Fatato; Michela Smanassi; Giovanna Pisano; Nicoletta Zatelli; Perpaolo Pederezolli; Claudio Morgante, Maria Antonietta Morgante; Roberto Giusto; Mauro Giusto; Patriazia Liverani; Claudia Ferrini; Bruno Sperduto; Giorgio Imbimbo; Domenico Laurenzi; Milena Albiani; Paola Lega; Anna Maria Miceli; Anna Maria Vanzetta; Elena Barisiello; nei confronti della Liquidazione Coatta Amministrativa della Cooperativa Parco Azzurro S.c.a r.l., del Complesso residenziale Parco Azzurro, di Zida 2009 srl e di ACEA SpA ed avente ad oggetto la declaratoria di invalidità ed inefficacia delle delibere dal n. 2 a 12 adottate dall'assemblea residenziale Parco Azzurro in data 27/3/2011 in danno degli attori per insussistenza di alcun debito nei loro confronti ed insussistenza della comunione - così statuiva: *“- accerta e dichiara il difetto di legittimazione passiva della società Zida 2009 srl e della Liquidazione coatta amministrativa della Coopertaiva Parco Azzurro scarl; - accerta e dichiara l'intervenuta cessazione della materia del contendere sulla domanda proposta dagli attori nei confronti della Acea SpA; - dichiara inammissibile la domanda risarcitoria avanzata dalla Liquidazione coatta amministrativa della Cooperativa Parco Azzurro; respinge l'eccezione di nullità delle delibere impugnate per omesso invio delle lettere di convocazione; dichiara la nullità delle delibere dal n. 2 a 12 adottate dall'assemblea residenziale Parco Azzurro in data 27/3/2011; - compensa fra tutte le parti le spese di giudizio”*.

L'appellante censurava la sentenza impugnata nei motivi di gravame chiedendone la riforma e così concludeva : *“Piaccia all'Ecc.ma Corte adita, contrariis reiectis, ed in riforma dell'impugnata sentenza del Tribunale di Tivoli: A) Rigettare la domanda proposta dagli attori del giudizio di primo grado nei confronti del Complesso Residenziale Parco Azzurro perché infondata in fatto ed in diritto. B) Con vittoria di*

spese e compensi dei due gradi di giudizio in favore del Complesso Residenziale Parco Azzurro.”

Si costituivano gli appellati Giuseppe Gemma; Rosanna Brancaccio; Vita Paola Cervellera; Massimiliano Tranfo; Francesco Procopio; Alberto Iadanza; Mario Angeloni, in proprio e quale erede di Elsa Gerondudi; Franco Angeloni; Maria Ercolina Mariani; Maria Grazia Izzo; Stefania Di Marco; Settimio Di Marco; Lucia Andreoli; Sergio Caroletti; Fausta Fatato; Michela Smanassi; Giovanna Pisano; Nicoletta Zatelli; Perpaolo Pederezolli; Claudio Morgante, Maria Antonietta Morgante; Roberto Giusto; Mauro Giusto; Patriazia Liverani; Claudia Ferrini; Bruno Sperduto; Giorgio Imbimbo; Domenico Laurenzi; Milena Albiani; Paola Lega; Anna Maria Miceli; Anna Maria Vanzetta; Elena Barisiello, così concludendo: - in via preliminare, dichiarare l'inammissibilità dell'appello per violazione dell'art. 342 c.p.c. e per assoluta carenza di procura alle liti; - in via principale, dichiarare l'improcedibilità del gravame per intervenuto giudicato esterno sui fatti posti a fondamento della domanda, come da sentenze allegate; sempre in via principale, accertare e dichiarare la responsabilità ex art 96 c.p.c. e condannare l'appellante al risarcimento del danno per l'importo di € 20.000,00 o per la somma maggiore o minore che si riterrà in giustizia; - condannare l'appellante al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio.

Si costituiva l'appellata Zida 2009 srl così concludendo: *“Voglia l'Ecc.Ma Corte di Appello di Roma adita, disattesa ogni contraria istanza eccezione e deduzione, in via preliminare dichiarare inammissibile l'appello proposto dal Complesso Residenziale Parco Azzurro nei confronti della Zida 2009 s.r.l., avverso la sentenza nr.903/2016 del Tribunale di Tivoli, in virtù del preventivo giudicato inter partes costituito dalle Sentenze nr.1448/2015 e nr.2124/2014 del Tribunale di Tivoli, con i motivi esposti nella comparsa di costituzione e risposta, stante la carenza della legittimazione passiva della appellata, oltre che per l'effetto della sentenza nr.1493/2014 del Tribunale di Tivoli. Sempre, in via preliminare, dichiarare inammissibile l'appello proposto nei confronti della Zida 2009 s.r.l., per tutti i motivi esposti e per difetto di legittimazione, rappresentanza e di autorizzazione dell'amministratore ad agire nel presente grado di giudizio. Nel merito, rigettarsi l'appello proposto dal Complesso residenziale Parco Azzurro nei confronti della Zida 2009 s.r.l. in quanto inammissibile ed infondato, in fatto ed in diritto, per tutti i motivi dedotti nella comparsa di costituzione e risposta, con la conferma integrale della sentenza nr.903/2016 del Tribunale di Tivoli. Con la condanna dell'appellante, nella persona del Rag. Mauro Pinna, al pagamento delle spese e compensi del giudizio”*.

Si costituiva l'appellata Liquidazione Coatta Amministrativa della Cooperativa Parco Azzurro, così concludendo: “ *Piaccia all'Ecc.ma Corte d'Appello adita: 1) in via preliminare, dichiarare inammissibile l'appello per difetto dei requisiti di cui all'art.342 c.p.c.; 2) sempre in via preliminare, dichiarare il difetto di legittimazione passiva della procedura concorsuale; 3) con vittoria delle spese di lite da porsi a carico della parte soccombente principale*”.

Rimaneva contumace l'appellata Acea SpA..

All'udienza collegiale del 22 giugno 2023, precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione con termini per memorie conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente esaminata l'eccezione di inammissibilità del proposto gravame - avanzata dagli appellati in comparsa di costituzione - per violazione dell'art. 342 c.p.c. a seguito di omessa indicazione delle parti della sentenza che si è inteso appellare e delle modifiche che vengono al riguardo richieste alla ricostruzione del fatto compiuta dal primo Giudice, ovvero l'indicazione delle circostanze da cui deriverebbe una asserita violazione della legge, dalla quale conseguirebbe una nullità ovvero annullabilità e della loro rilevanza ai fini della decisione impugnata.

L'eccezione è destituita di fondamento e va disattesa.

La Corte ritiene che parte appellante nell'unico motivo di gravame abbia svolto una sufficiente individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata ed abbia comunque chiaramente individuato nelle conclusioni un percorso decisionale alternativo a quello del primo giudice, anche alla luce della pronuncia della Suprema Corte a SS.UU. n. 27199 del 16.11.2017, seguita dalla più recente Cassazione civile sez. un., 13/12/2022, n.36481, secondo cui “*gli artt. 342 e 434 c.p.c., nel testo formulato dal d.l. n. 83 del 2012, conv. con modif. dalla l. n. 134 del 2012, vanno interpretati nel senso che:- l'impugnazione deve contenere, a pena di inammissibilità, una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice, senza che occorra l'utilizzo di particolari forme sacramentali o la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado, tenuto conto della permanente natura di "revisio prioris instantiae" del giudizio di appello, il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata; - che*

l'appellante abbia svolto una sufficiente individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata ed abbia comunque chiaramente individuato un percorso decisionale alternativo a quello del primo giudice”.

Ugualmente destituite di fondamento appaiono le ulteriori eccezioni processuali concernenti il difetto di procura dell'amministratore e rappresentante pro tempore del Complesso Parco Azzurro, poiché non sollevate nel primo grado di giudizio, ove gli odierni appellati hanno accettato implicitamente, *per facta concludentia*, il contraddittorio (Cass. 28 ottobre 2015 sent. n. 21925 Cass. 10 maggio 2010 n. 11284; Cass. 9 aprile 2009 n. 8699).

Il giudizio trae origine dall'impugnazione proposta dagli odierni appellati avverso le delibere adottate dal Complesso residenziale Parco Azzurro il 27 marzo 2011, aventi ad oggetto, per quel che qui interessa, l'approvazione dei bilanci consuntivi relativi agli anni 2009/2010 e del bilancio preventivo relativo all'anno 2011, la ratifica della delibera del 15 febbraio 2008, a sua volta avente ad oggetto l'approvazione del bilancio consuntivo anno 2007 e del bilancio preventivo anno 2008, e la modifica del regolamento.

Secondo la prospettazione degli attori, le delibere erano affette da nullità, avendo posto a loro carico oneri relativi alle spese di gestione del Complesso Residenziale Parco Azzurro, nonostante l'inesistenza di una comunione sui beni facenti parte di tale complesso residenziale in cui erano collocati i lotti assegnati dalla cooperativa edilizia ai singoli soci.

Su tale presupposto, gli attori hanno chiesto anche di “(...) dichiarare che non può essersi costituita alcuna comunione tra tutti gli assegnatari proprietari dei lotti e dei villini esistenti in Parco azzurro Comune di Guidonia Montecelio Km 15,700e che quindi nessun titolo di comunione può essere vantato dal complesso residenziale Parco azzurro (...)”.

Il Tribunale, con la sentenza di cui in epigrafe, ha dichiarato la nullità delle delibere impugnate, sul presupposto dell'inesistenza della comunione, difettando negli atti di assegnazione ogni riferimento alle pertinenze.

L'appellante ha censurato la sentenza per aver dichiarato nulle le delibere, sull'erroneo presupposto che difetterebbe “la prova dell'esistenza di una comunione in grado di esigere il pagamento dei contributi dovuti per spese di manutenzione e di provvedere alla modifica del Regolamento della comunione, in quanto “non vi è prova che negli originari atti di assegnazione vi fosse indicazione delle pertinenze ad essi relative (...)”.

L'appellante ha dedotto che, contrariamente a quanto sostenuto dal Tribunale, la comunione e/o il supercondominio si sarebbero costituiti *ope legis*, in ragione dell'accessorietà di alcuni beni (i pozzi per l'acqua irrigua, le condutture che dai pozzi portano l'acqua ai singoli lotti, il depuratore del parco, i terreni a destinazione verde, il servizio di guardiania, i viali di accesso, gli impianti di urbanizzazione secondaria realizzati per collegare le utenze ai punti di distribuzione di gas, acqua, luce e telefono) con le singole proprietà individuali, specificando la non necessarietà di uno specifico atto di trasferimento delle aree comuni, in quanto esse si erano trasferite agli assegnatari dei lotti per effetto del trasferimento della proprietà dei singoli lotti, in ragione della loro conformazione, quali aree legate da vincolo pertinenziale con i lotti *de quibus*.

Ha osservato ulteriormente che, qualora una cooperativa edilizia, dopo aver stipulato con il Comune una convenzione di lottizzazione su di un terreno al fine di costruirvi un complesso edilizio da destinare a civili abitazioni, abbia poi provveduto all'assegnazione degli alloggi realizzati ai soci, con conseguente formale trasferimento in loro favore della proprietà delle singole unità immobiliari, nasce *ope legis* un rapporto di condominio tra i soci assegnatari, in quanto deve ritenersi che oggetto dell'assegnazione sia pure la comproprietà dei beni che abbiano l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e, cioè, siano collegati strumentalmente, materialmente o funzionalmente, con le unità immobiliari assegnate in proprietà esclusiva ai soci, ovvero che siano in rapporto con queste da accessorio a principale, essendo il diritto dei soci assegnatari sulle parti di area non direttamente interessate dalle unità immobiliari assimilabile a quello dei condomini sulle parti comuni.

Ha proseguito l'appellante, sostenendo che il Tribunale di Tivoli, con la sentenza di cui in epigrafe, ha ritenuto decisiva, al fine di escludere la comproprietà in capo ai soci assegnatari delle aree e degli impianti di pertinenza degli alloggi (pozzi, depuratore, terreni destinati a verde, impianti di urbanizzazione secondaria, ecc.), e quindi di negare il conseguente obbligo di partecipare alle relative spese, la mera mancata menzione di tali beni all'interno dell'atto di assegnazione; in realtà, applicando, al caso di specie, l'art. 1117 cod. civ., si sarebbe configurata, piuttosto, una presunzione di comunione che abbraccia quelle aree e quegli impianti i quali denotino una relazione strumentale necessaria con l'uso comune, che, nel caso di specie, non avrebbe potuto essere negata neanche con riferimento agli spazi verdi, in quanto, nel contesto di un complesso residenziale come quello afferente alla ex Cooperativa Parco Azzurro, in cui le ville sono state realizzate all'interno del parco, le aree destinate a verde hanno un collegamento

funzionale con gli immobili assegnati in proprietà esclusiva, essendo elemento indispensabile e caratterizzante di quella qualità abitativa che è inerente alla residenza all'interno di un parco, e che costituisce pertanto l'aspettativa naturale e ovvia di chi vi acquista un immobile per uso abitativo.

Inoltre, sempre secondo la prospettazione dell'appellante, tale presunzione non potrebbe essere vinta dalla pura e semplice omessa menzione nell'atto di assegnazione di dette aree o impianti, occorrendo, invece, una formale espressione in questa direzione contenuta nel contratto sociale.

In conclusione, secondo l'appellante, nel caso di specie, opera l'istituto del supercondominio (condominio orizzontale o complesso) di matrice giurisprudenziale e recepito dal diritto positivo con la L. 220/2012, introduttiva dell'art. 1117-bis c.c., secondo cui si applica la normativa condominiale in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici hanno parti comuni ai sensi dell'art. 1117 (il cui elenco, per pacifica giurisprudenza, non è tassativo).

Rientrando, dunque, il complesso residenziale Parco Azzurro nel paradigma giuridico del supercondominio, in quanto si è in presenza di distinte unità immobiliari che usufruiscono di una serie di beni comuni (viali di accesso, impianti, ecc.), dunque unificati in una più ampia organizzazione condominiale, legata dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni, in rapporto di accessorietà con le singole unità immobiliari, trova applicazione la disciplina specifica del condominio. In altri termini, la qualificazione supercondominiale replica al plurale la qualificazione condominiale, postulando anch'essa una relazione funzionale di accessorietà necessaria, per non essere il bene in (super) condominio - diversamente dal bene in comunione - suscettibile di godimento autonomo.

Gli appellati hanno eccepito l'esistenza di una serie di giudicati esterni, richiamando plurime sentenze, corredate di idonea certificazione ai sensi dell'art. 124 delle disp. att. cod. proc. civ., a partire dalla sentenza del Tribunale di Tivoli n. 1493 del 2014, che hanno interessato via via gran parte di coloro che hanno proposto la domanda in primo grado.

Hanno precisato, altresì, che la Corte di Cassazione, sulla scia della sentenza Cass. n. 327/2017 - che ha rilevato l'esistenza del giudicato esterno, costituito dalla sentenza del Tribunale di Tivoli resa su impugnativa di deliberazione assembleare relativa ai bilanci consuntivi 2011 e preventivo 2012, la quale aveva negato la comunione in base al rilievo che gli atti di assegnazione dei singoli lotti agli attori non avessero alcun riferimento alle

pertinenze ad essi relative - ha definito allo stesso modo la pluralità dei ricorsi proposti dal Complesso, rigettandoli (tra le tante Cass. n. 767/2017; n. 9279/2018; n. 10058/2018; n. 14082/2019, n. 34827/21).

Secondo gli appellati vale pur sempre il rilievo che l'accertamento, circa l'insussistenza di una situazione di contitolarità delle aree pertinenziali del Complesso Parco Azzurro, impedisce che la situazione possa essere oggetto di valutazione diversa nel presente giudizio, anche nel caso, come quello in esame, in cui i giudizi hanno ad oggetto l'impugnativa di distinte delibere, in quanto, qualora due giudizi tra le stesse parti abbiano riferimento al medesimo rapporto giuridico, ed uno di essi sia stato definito con sentenza passata in giudicato, l'accertamento così compiuto in ordine alla situazione giuridica ovvero alla soluzione di questioni di fatto e di diritto relative ad un punto fondamentale comune ad entrambe le cause, formando la premessa logica indispensabile della statuizione contenuta nel dispositivo della sentenza, preclude il riesame dello stesso punto di diritto accertato e risolto, anche se il successivo giudizio abbia finalità diverse da quelle che hanno costituito lo scopo ed il "petitum" del primo.

Tale accertamento relativo alla insussistenza di una situazione di contitolarità in capo ad alcuni proprietari delle aree pertinenziali del Complesso Parco Azzurro, presupposto di fatto dell'obbligo degli stessi di contribuire alle spese della relativa comunione, inerisce ad una connotazione, di fatto e di diritto, del rapporto *inter partes*, idonea a produrre effetti destinati a durare per tutto il protrarsi di tale rapporto a situazione normativa e fattuale immutata.

Ne consegue che, secondo gli appellati, la situazione ivi accertata non può più formare oggetto di valutazione diversa nel presente giudizio, in forza dell'intervenuto giudicato esterno.

La Corte osserva che, in via preliminare, bisogna individuare il *thema decidendum* in ragione delle domande proposte dagli attori nel giudizio di primo grado, osservando fin d'ora che il Complesso Residenziale "Parco Azzurro" è il risultato di una complessa lottizzazione anche per la sua notevole estensione, con un elevato numero di lotti (circa 800).

Orbene, tra tali domande bisogna focalizzare l'attenzione su quella con cui è stato chiesto di "(...) dichiarare che non può essersi costituita alcuna comunione tra tutti gli assegnatari proprietari dei lotti e dei villini esistenti in Parco azzurro Comune di Guidonia Montecelio Km 15,700e che quindi nessun titolo di comunione può essere vantato dal complesso residenziale Parco azzurro (...)".

In linea con tale domanda, il Tribunale, con la sentenza di cui in epigrafe, ha accertato l'inesistenza di beni comuni.

Si legge, in particolare, nella sentenza che nessuna comunione può ritenersi sussistente all'interno del Complesso residenziale Parco Azzurro, proprio per la mancata indicazione delle pertinenze negli atti di assegnazione.

Tale domanda avrebbe dovuto essere proposta nei confronti di tutti i partecipanti al complesso residenziale "Parco Azzurro", perché trattasi di un rapporto (comproprietà dei beni) inscindibile, o meglio investe un rapporto giuridico unico e inscindibile la cui decisione è destinata ad incidere sui beni comuni.

In sostanza l'accertamento dell'inesistenza di una comproprietà non può essere effettuato se non nei confronti di tutti i soggetti verso i quali è destinato ad operare, attenendo ad un unitario rapporto sostanziale plurisoggettivo.

Il Tribunale, pertanto, avrebbe dovuto disporre l'integrazione del contraddittorio.

Ed invero, secondo la giurisprudenza di legittimità (Cassazione, Ordinanza 21 febbraio 2020, n. 4697) anche nell'ipotesi di accertamento negativo della qualità di condomino, e cioè nell'ipotesi di domanda volta ad ottenere una pronuncia che escluda lo status di condomino agli effetti della comproprietà delle parti comuni e della soggezione all'onere del contributo delle spese, sussiste la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità *ex* articolo 1117 c.c.

Invero, l'azione che ha per oggetto l'accertamento positivo o l'esclusione del diritto di condominio sulle parti comuni, esercitata dal titolare di una determinata proprietà immobiliare, rende indispensabile l'integrità del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, giacché tale accertamento o esclusione si risolve comunque in un minore o maggior diritto proporzionale di condominio in capo a coloro cui appartengono le altre unità immobiliari. La definizione della vertenza postula, dunque, una decisione implicante una statuizione 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 (Cass. Sez. 6-2, 25/06/2018, n. 16679; Cass. Sez. 6-2, 17/10/2017, n. 24431; Cass. Sez. 6-2, 22/06/2017, n. 15550; Cass. Sez. 2, 18/04/2003, n. 6328; Cass. Sez. 2, 01/04/1999, n. 3119).

In particolare, con l'ordinanza testé citata, la Suprema Corte ha espresso il seguente principio di diritto "La domanda di accertamento negativo della qualità di condomino, in quanto inerente all'inesistenza del rapporto di condominialità *ex* art. 1117 c.c., non va proposta nei confronti dell'amministratore del condominio ma impone, piuttosto, la

partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario, postulando la definizione della vertenza una decisione implicante una statuizione in ordine a titoli di proprietà configgenti 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. (In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha confermato la sentenza di appello che, a fronte di una domanda di accertamento negativo dell'appartenenza ad un condominio di alcune unità immobiliari, aveva dichiarato la nullità della sentenza di primo grado, con rimessione della causa al giudice di prime cure, per non aver quest'ultimo disposto l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini)”.

Anche le Sezioni Unite hanno affermato, con sentenza n. 25454 del 2013, che occorre integrare il contraddittorio nei riguardi di tutti i condòmini qualora il convenuto eccepisca la proprietà esclusiva formulando un'apposita domanda riconvenzionale volta ad ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato che mette in discussione la comproprietà degli altri soggetti, specificando che “ Altrettanto vale allorché vi sia espressa azione in tal senso contro il condominio o qualora l'amministratore condominiale introduca un'azione che esula dalle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 c. c. e dalla sfera di rappresentanza attribuitagli dall'art. 1131 c.c.”.

D'altronde non può opinarsi diversamente in forza dell'art. 1131 c.c., secondo cui l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni, in quanto, per consolidata interpretazione giurisprudenziale, il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio si riflette nella facoltà di agire e di resistere in giudizio unicamente per la tutela dei diritti sui beni comuni, rimanendone perciò escluse le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni stessi, e, cioè, sul relativo diritto di comproprietà, che rientra nella disponibilità esclusiva dei condomini. In tal modo, si assicura anche la regolare corrispondenza tra le attribuzioni dispositive dell'amministratore e dell'assemblea e la legittimazione a far valere nel processo le rispettive posizioni dominicali.

Da quanto fin qui detto, ne consegue che, non avendo partecipato al giudizio di primo grado tutti i partecipanti al Complesso residenziale “Parco Azzurro”, ricorrono le condizioni richieste dall'art. 354 c.p.c. per la rimessione della causa al giudice di primo grado, previa dichiarazione della nullità del processo di primo grado e della sentenza impugnata per violazione del principio del contraddittorio di cui all'art. 101 c.p.c.

E' opportuno rammentare che il giudice d'appello può rimettere la causa al giudice di primo grado in una serie di casi tassativamente previsti dagli artt. 353 e 354 c.p.c.

In particolare, la rimessione avviene quando il giudice d'appello: - ritiene sussistente la giurisdizione del giudice ordinario, invece negata dal primo giudice; dichiara nulla la notificazione della citazione introduttiva; - riconosce che nel giudizio di primo grado doveva essere integrato il contraddittorio o non doveva essere estromessa una parte; - dichiara la nullità della sentenza di primo grado a norma dell'art. 161, secondo comma, c.p.c.; - riforma la sentenza che ha dichiarato erroneamente l'estinzione del processo di primo grado a norma e nelle forme dell'art. 308 c.p.c.

Nella specie sussiste, per i motivi su esposti, la terza di tali situazioni (mancata integrità del contraddittorio).

Appare equo compensare le spese di lite di entrambi i gradi di giudizio, in ragione del lungo contenzioso tra le parti tutt'ora in essere, caratterizzato da altalenanti orientamenti in merito alla sussistenza o meno di una fattispecie condominiale e della necessità di proporre la domanda nei confronti di tutti i partecipanti al Complesso residenziale "Parco Azzurro".

PER QUESTI MOTIVI

La Corte, definitivamente pronunciando, ogni altra conclusione disattesa, così provvede:

- dichiara la nullità del processo di primo grado e della sentenza n. 903/2016 del Tribunale di Tivoli, depositata in data 6 maggio 2016, per difetto di contraddittorio;
- rimette la causa al primo giudice *ex art. 354 c.p.c.*;
- compensa le spese di lite di entrambi i gradi di giudizio.

Così deciso nella camera di consiglio tenutasi il 13 marzo 2024.

Il Consigliere Estensore

Dott.ssa Biancamaria D'Agostino

Il Presidente

Dott.ssa Gisella Dedato