



23876-21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. PASQUALE D'ASCOLA

- Presidente -

PROPRIETA'

Dott. ALBERTO GIUSTI

- Consigliere -

Dott. GIUSEPPE TEDESCO

- Rel. Consigliere -

Ud. 11/02/2021 - CC

Dott. MAURO CRISCUOLO

- Consigliere -

R.G.N. 11219/2016

Dott. STEFANO OLIVA

- Consigliere -

Rep. EI

ha pronunciato la seguente

Cau. 23876

**ORDINANZA**

sul ricorso 11219-2016 proposto da:

ELIO, rappresentato e difeso dagli avv.ti. )

in virtù di mandato in calce al

ricorso;

*- ricorrente-*

*contro*

VALERIA, rappresentata e difesa dal )

) in virtù di mandato in calce al controricorso;

*- controricorrente-*

CONDOMINIO ( )

*- intimati -*

avverso la sentenza n. 33/2016 della CORTE D'APPELLO di  
MESSINA, depositata il 21/01/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del  
11/02/2021 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE TEDESCO.

**FATTI DI CAUSA**

Elio chiedeva, nei confronti di Egidio, convenendolo in  
giudizio dinanzi al Tribunale di Messina, l'accertamento dell'acquisto

557

ak

della proprietà, per usucapione ventennale, di due appartamenti siti in  
Messina, v

(Condominio).

Il Tribunale accoglieva la domanda e contro la sentenza Valeria,  
proprietaria di altro appartamento ubicato nel medesimo edificio,  
proponeva opposizione di terzo ai sensi dell'art. 404 c.p.c., chiamando  
in giudizio, dinanzi al medesimo Tribunale, anche il Condominio.  
L'opponente deduceva:

-che l'edificio, al cui interno erano ubicati gli appartamenti oggetto  
della sentenza di usucapione, era stato costruito dalla Cooperativa

(Cooperativa);

-la Cooperativa, in fase di edificazione, aveva realizzato due alloggi in  
più rispetto ai 14 per i quali aveva ottenuto in finanziamento;

-gli appartamenti erano rimasti nella disponibilità della Cooperativa e  
dopo lo scioglimento di questa erano divenuti di proprietà del  
condominio;

-il regolamento di condominio, approvato dall'assemblea dei  
condomini il 18 aprile 1973, attribuiva i millesimi dei due appartamenti  
*pro quota* tra i 14 condomini.

L'opposizione era rigettata, essenzialmente, in forza del rilievo che, in  
assenza di un titolo contrattuale idoneo a determinare la proprietà  
condominiale di beni, quali i due appartamenti in contesa, non  
compresi nell'elenco di cui all'art. 1117 c.c., gli stessi appartamenti non  
erano entrati a far parte del condominio. Da ciò derivava, secondo il  
tribunale, il difetto di legittimazione della a proporre  
l'opposizione, perché la stessa, in quanto condomina, non poteva  
ritenersi titolare di un diritto incompatibile con quello accertato in  
capo al

La Corte d'appello di Messina, in accoglimento dell'impugnazione della sentenza del Tribunale di Messina, dichiarava la nullità della sentenza che aveva accertato l'usucapione dei due appartamenti in favore del [redacted]. Essa riteneva che: a) l'appello avesse i requisiti prescritti dall'art. 342 c.p.c.; b) le deduzioni, con le quali l'opponente aveva giustificato in appello il proprio diritto in forza dell'usucapione o dell'accessione, non incorrevano nel divieto di cui all'art. 345 c.p.c.; c) la proprietà apparteneva infatti alla categoria dei c.d. diritti autodeterminati, per i quali la *causa petendi* si identifica con gli stessi diritti e non con il titolo, che ne costituisce la fonte, la cui deduzione non ha la funzione di specificazione della domanda, ma è necessaria ai soli fini della prova; d) il diritto della [redacted] sugli alloggi non derivava né da un titolo contrattuale (tale non potendosi ritenere le tabelle millesimali che li attribuivano in proprietà *pro quota* ai condomini), né dall'usucapione, in assenza di prova idonea del possesso per il tempo occorrente all'acquisto a titolo originario del diritto; e) nondimeno gli alloggi, rimasti nella proprietà della Cooperativa, erano divenuti ugualmente condominiali, *ex art. 1117 c.c.*, a seguito della estinzione della stessa Cooperativa; f) deponevano in questa direzione il subentro del Condominio alla disciolta Cooperativa e la proprietà condominiale del suolo sui quali gli alloggi si trovavano.

Per la cassazione della sentenza il [redacted] ha proposto ricorso, affidato a quattro motivi.

Valeria ha resistito con controricorso.

Il Condominio [redacted] e gli eredi di [redacted] Egidio sono rimasti intimati.

Valeria ha depositato memoria.

## RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denuncia violazione degli artt. 163 e 342 c.p.c. e omessa e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio. Si sostiene, da parte del ricorrente, che, sebbene il tribunale avesse dichiarato il difetto di legittimazione della

l'appello non investiva tale contenuto della decisione. La aveva piuttosto identificato l'errore del primo giudice nell'aver negato che il Condominio fosse proprietario dei due immobili.

Il motivo è infondato. Risulta con chiarezza dagli atti di causa che il diritto, speso dalla nel proporre l'opposizione, era stato identificato in quello che a lei derivava dalla qualità di partecipante al condominio, nel quale gli alloggi erano ubicati. Il primo giudice ha negato che i due alloggi fossero di proprietà condominiale, facendo coerentemente discendere da tale rilievo il difetto di legittimazione dell'opponente.

Ciò posto è chiaro, in considerazione dell'inscindibile legame fra legittimazione e proprietà condominiale, che non si poteva attaccare la conseguenza (il difetto di legittimazione) senza censurare la premessa (il difetto di proprietà condominiale). La censura rivolta contro la premessa si atteggiava allora, nello stesso tempo, quale idonea censura della conseguenza tratta dal primo giudice. Sarebbe un esasperato e inaccettabile formalismo pretendere, ai fini della specificità dell'impugnazione, un'apposita e distinta censura rivolta contro la statuizione del difetto di legittimazione.

2. Il secondo motivo denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 100 c.p.c. e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio. Secondo il ricorrente, l'iniziativa per la tutela del diritto sui due alloggi, dei quali si deduceva la proprietà

condominiale, competeva al Condominio nel suo complesso e non ai singoli condomini.

Il motivo è infondato.

È pacifica in giurisprudenza l'affermazione che sussiste una concorrenza di legittimazione dell'amministratore e dei singolo condomino rispetto ad azioni aventi ad oggetto la tutela della cosa comune. Si ritiene, infatti, che il rapporto di condominio di case non determina l'esistenza di un ente giuridico con personalità distinta da quella dei condominii, ma dà luogo soltanto ad un ente di gestione il quale opera in rappresentanza e nell'interesse dei partecipanti e limitatamente all'amministrazione della cosa comune onde l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni, inerenti all'immobile condominiale, né conseguentemente di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore o di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore (Cass. n. 12304/1993; n. 826/1997; n. 7891/2000; n. 22886/2010; n. 9093/2007). In materia le Sezioni Unite di questa Corte, sulla scia di tale insegnamento, hanno di recente stabilito il seguente principio: «Nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condomino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario *pro quota*, sicché è ammissibile il ricorso incidentale tardivo del condomino che, pur non avendo svolto difese nei precedenti gradi di merito, intenda evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio

senza risentire dell'analogia difesa già svolta dallo stesso» (Cass., S.U., n. 10934/2019).

3. Il terzo motivo denuncia violazione degli artt. 99, 354 c.p.c. e 2697 c.c. Con esso il ricorrente propone le seguenti censure: la Corte d'appello non solo ha riconosciuto ammissibile la deduzione, proposta per la prima volta nel grado, dell'acquisto della proprietà per accessione, ma l'ha anche ritenuta fondata, nonostante la riconosciuta assenza di un titolo di trasmissione della proprietà dalla Cooperativa al Condominio.

Il motivo, nella parte relativa alla denuncia della violazione processuale, è infondato.

La in primo grado, aveva rivendicato la proprietà condominiale degli alloggi in forza di "titolo", che identificava nel regolamento di condominio. In appello, a giustificazione del medesimo diritto, ha invocato l'usucapione e l'accessione. Ora, nel riconoscere che l'invocazione del diverso titolo non incorreva nel divieto posto dall'art. 345 c.p.c. la Corte d'appello ha fatto corretta applicazione dei principi stabiliti da questa Corte in materia di diritti autodeterminati (Cass. n. 27402/2006; n. 21641/2019).

Il motivo è invece fondato nella parte in cui denuncia l'accoglimento dell'opposizione in forza dell'accessione.

Si propongono in sequenza logica le seguenti considerazioni:

A) Costituisce circostanza pacifica che la Cooperativa ha realizzato un numero di alloggi superiore a quello dei soci e per la cui costruzione aveva ottenuto il finanziamento pubblico.

B) Le cooperative edilizie non possono, senza perdere le caratteristiche che giustificano i benefici previsti in loro favore, proporsi la realizzazione di alloggi in numero superiore al numero dei soci iscritti al momento della formazione dei progetti di costruzione, con la

conseguenza che, in questo caso, esse perdono i benefici tributari (Cons. Stato n. 481/1989; n. 134/1981): ciò non toglie che la proprietà dell'intero edificio, compresi gli alloggi realizzati in esubero, appartenga pur sempre alla cooperativa che l'ha realizzato.

C) Una volta completata l'edificazione, la stipula del primo mutuo individuale, con l'acquisto da parte dell'assegnatario della proprietà dell'alloggio, comporta la nascita del condominio (Cass. n. 17031/2006).

D) Questa Corte ha chiarito che «nelle cooperative edilizie a contributo statale, ai sensi degli artt. 201 e segg. del R.d. 28 aprile 1938 n. 1165, la stipulazione del primo mutuo individuale, con l'acquisto da parte dell'assegnatario della proprietà dell'alloggio, segna il momento in cui l'edificio passa dal regime di proprietà indivisa, facente capo alla cooperativa, a quello di proprietà frazionata, con la formazione di condominio cui partecipa la cooperativa stessa per le unità non ancora trasferite in proprietà ai rispettivi assegnatari» (Cass. n. 9106/1987).

E) Conseguenze logicamente da quanto sopra che gli alloggi, costruiti in esubero dalla Cooperativa, non sono entrati a far parte del condominio costituito fra i soci dopo la stipulazione del primo mutuo individuale, non essendo parti comuni dell'edificio; (cfr. Cass. n. 8478/2000).

F) Essi sono rimasti nel patrimonio della Cooperativa, essendo nello stesso tempo pacifico in causa che il [redacted] nei cui confronti è stata proposta la domanda di usucapione, è solo l'intestatario catastale dei due alloggi, non essendoci stata assegnazione né in favore di lui, né in favore di altri.

G) Si apprende dalla sentenza impugnata la circostanza, anch'essa pacifica in causa, che «la Cooperativa [redacted] è stata cancellata

dal registro prefettizio in data 25.05.1983 con conseguente estinzione del soggetto giuridico [...]».

H) La corte di merito ipotizza che ci sia un rapporto di successione fra Condominio e Cooperativa («[...] deve allora ritenersi che, estintasi la cooperativa e subentrata alla stessa il Condominio, detti appartamenti siano divenuti comuni *ex art. 1117 c.c.*»), ma non porta il ragionamento alle estreme conseguenze. Se davvero fosse stata configurabile la successione del Condominio alla Cooperativa, nei termini apparentemente assunti nella sentenza impugnata, non sarebbe stato necessario aggiungere altro per giustificare la proprietà condominiale dei due appartamenti. La corte d'appello, invece, si accorge che l'esito non è giustificabile sul piano dei principi e sente il bisogno di aggiungere che i due appartamenti sono condominiali perché sorgono su suolo comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Tale richiamo normativo trascura però che la materiale presenza o esistenza di un edificio i cui piani o le cui porzioni non siano dello stesso proprietario fa sì che si svolga l'art. 1117 c.c. (e le norme successive), ravvisandosi in essa il presupposto del condominio (Cass. n. 5335/2017). In altre parole, l'art. 1117 c.c. si riferisce a un edificio già elevato e non può essere utilizzato per risolvere problemi di appartenenza di porzioni di edificio realizzate prima che il condominio sorgesse.

I) In verità, rispetto agli edifici realizzati da cooperative edilizie a contributo statale, fino alla stipula del primo mutuo individuale, con l'acquisto di una porzione di piano in proprietà esclusiva e la conseguente nascita del condominio, l'intero edificio appartiene per accessione alla cooperativa. Sotto questo profilo le unità immobiliari in esubero non si differenziano dalle altre unità poi assegnate in proprietà esclusiva ai soci: in assenza di un titolo che li attribuisca a tutti o ad



alcuni dei condomini essi restano in proprietà del proprietario dell'intero edificio.

Nel caso in esame un siffatto titolo manca. Come riconosce la stessa Corte d'appello, la deliberazione, con la quale erano stati attribuiti i millesimi ai due appartamenti, non ha i requisiti richiesti ai fini del riconoscimento della proprietà condominiale di cose, quali i due alloggi, non incluse fra quelle indicate nell'art. 1117 c.c. (Cass. n. 15794/2002).

4. In sintesi, tirando le fila del discorso, la ricostruzione giuridica della vicenda deve svolgersi nei seguenti termini:

-i due alloggi, realizzati in esubero rispetto al numero dei soci, sono rimasti alla Cooperativa fino allo scioglimento di questa per atto dell'autorità amministrativa assunto nel 1983, nel vigore della norma dell'art. 2544 c.c.;

-in quanto alle conseguenze della estinzione della Cooperativa non c'è ragione per negare l'applicazione dei principi stabiliti in materia di estinzione delle società dalle Sezioni Unite di questa Corte a seguito dell'entrata in vigore del novellato art. 2495, comma 2, c.c.;

-in forza di questi principi, pure in assenza di liquidazione, in relazione ai beni compresi nel patrimonio sociale, si instaura fra i soci, ai quali i beni già compresi nel patrimonio della società appartengono, un regime di contitolarità o di comunione indivisa;

-è stato chiarito che, a decorrere dal 1° gennaio 2004, data di entrata in vigore della nuova disciplina, l'estinzione dell'ente, con le conseguenze di cui sopra, si verifica pure se la cancellazione è stata iscritta precedentemente (Cass., S.U., n. 4062/2010; n. 6072/2013; n. 6070/2013);

-diversamente da quanto ritiene la controricorrente ("va da sé che, estintasi la cooperativa [...] è stato il condominio a succedergli in tutti i

rapporti”), con riguardo alla Cooperativa estinta, la successione non si è verificata in favore del Condominio, ma dei soci, secondo i principi dinanzi chiariti;

-in favore di coloro che, al momento della estinzione della Cooperativa, erano assegnatari delle singole unità immobiliari, e quindi condomini, il diritto sugli alloggi in esubero, da loro pur sempre acquisito, non derivava dal diritto di proprietà di uno degli altri alloggi e, quindi, dal diritto di condominio, ma dalla posizione di *ex socio*;

-per completezza di esame occorre dare conto di un precedente di questa Corte il quale ha stabilito che «lo scioglimento di diritto, con conseguente perdita della personalità giuridica, della cooperativa edilizia di abitazione che non abbia depositato, nei termini stabiliti, i bilanci relativi agli ultimi due anni, non ne impedisce l'assoggettamento, ove sia accertata l'insolvenza, alla procedura concorsuale stabilita dalla legge in relazione al tipo sociale, atteso che la stessa permane come centro di imputazione degli atti compiuti fino alla data di cancellazione dal registro delle imprese, onde scongiurare il verificarsi di situazioni di incertezza con ripercussioni per i soci e per i terzi, e l'estinzione della società come cooperativa, supponendo quella cancellazione, può avvenire solo a seguito dell'avvenuta liquidazione del patrimonio dell'ente, attraverso l'azione dell'autorità di vigilanza o, se la liquidazione sia stata chiesta dalla società, dei liquidatori» (Cass. n. 16536/2016; n. 15475/2001);

-la pronuncia si riferisce allo scioglimento di diritto della cooperativa edilizia ai sensi dell'art. 2544, primo comma, ultima parte, c.c. nel testo dettato dall'art. 18 della legge 31 gennaio 1992, n. 59, mentre nella specie non si è trattato di scioglimento di diritto, ma per atto dell'autorità governativa ai sensi dell'art. 2544 del codice civile nel testo

originario, che prevedeva la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del provvedimento e la sua iscrizione nel registro delle imprese;

-secondo la giurisprudenza formatasi sulla norma previgente, il provvedimento dell'autorità era essenziale perché si producesse lo scioglimento (Cass. n. 4642/1976), anche se si faceva salvo il principio, poi ripudiato dalla successiva evoluzione giurisprudenziale, secondo il quale «anche in tema di società cooperative trova applicazione il principio che lo scioglimento non produce l'estinzione della società, la quale permane in vita anche dopo l'adempimento delle formalità di cui all'art. 2456 c.c. e 101 disp. att. c.c., quando sopravvivano rapporti da definire con i terzi e ciò sia che si tratti di crediti di terzi verso la società, sia di crediti della società verso terzi. Tale principio trova applicazione anche quando lo scioglimento della società è disposto con provvedimento governativo» (Cass. n. 3633/1968);

-a un attento esame la questione della sorte degli appartamenti, nell'alternativa fra successione dei soci o permanenza del diritto nel patrimonio della Cooperativa, nella specie, non è determinante: se non fossero degli *ex* soci, gli appartamenti dovrebbero considerarsi ancora facenti capo alla Cooperativa, ferma restando l'inesistenza di una successione fra la disciolta Cooperativa e il Condominio nella proprietà di essi.

5. L'accoglimento del terzo motivo comporta l'assorbimento del quarto motivo, riguardante la regolamentazione delle spese di lite.

6. Si rileva, infine, che la sentenza impugnata risulta emessa nei confronti degli eredi di   i Egidio, contumaci nel giudizio d'appello, ai quali il ricorso è stato notificato collettivamente e impersonalmente nell'ultimo domicilio del defunto.

Questa Corte ha chiarito che «qualora la parte non abbia dichiarato la residenza o eletto domicilio per il giudizio, essendo rimasta contumace

o essendosi costituita personalmente senza dichiarare la residenza o eleggere domicilio, la notificazione dell'impugnazione va effettuata personalmente, ai sensi dell'art. 330, ultimo comma, c.p.c., e quindi, in caso di decesso, la notifica agli eredi non può essere effettuata collettivamente ed impersonalmente, ma va eseguita *nominatim* ai sensi degli artt. 137 e ss. c.p.c., indipendentemente dall'avvenuta notifica della sentenza e dalla circostanza che la morte della parte si sia verificata prima o dopo tale notifica» (Cass. n. 11315/2009; n. 3824/2015).

È stato infatti precisato che «in caso di riassunzione del giudizio nei confronti degli eredi della parte defunta, ancorché effettuata con atto notificato agli stessi collettivamente ed impersonalmente ai sensi dell'art. 303, secondo comma, c.p.c., il processo prosegue, dopo detta riassunzione, non già nei riguardi del gruppo degli eredi, globalmente inteso, ma individualmente e personalmente nei confronti di ognuno di essi, noto od ignoto, costituito o contumace» (Cass. n. 15122/2001; n. 8529/1987).

Tuttavia, nel verificare i presupposti della necessità della integrazione del contraddittorio, deve tenersi conto del principio, ormai consolidato nella giurisprudenza della Corte, secondo cui «il rispetto del diritto fondamentale ad una ragionevole durata del processo impone al giudice (ai sensi degli artt. 175 e 127 c.p.c.) di evitare e impedire comportamenti che siano di ostacolo ad una sollecita definizione dello stesso, tra i quali rientrano quelli che si traducono in un inutile dispendio di attività processuali e formalità superflue perché non giustificate dalla struttura dialettica del processo e, in particolare, dal rispetto effettivo del principio del contraddittorio, da effettive garanzie di difesa e dal diritto alla partecipazione al processo in condizioni di parità dei soggetti nella cui sfera giuridica l'atto finale è

destinato a produrre i suoi effetti. Ne consegue che, in caso di pronuncia di cassazione senza rinvio poiché l'appello non poteva essere proposto, appare superfluo, pur potendone sussistere i presupposti, disporre la fissazione di un termine per l'integrazione del contraddittorio, atteso che la concessione di esso si tradurrebbe, oltre che in un aggravio di spese, in un allungamento dei termini per la definizione del giudizio di cassazione senza comportare alcun beneficio per la garanzia dell'effettività dei diritti processuali delle parti» (Cass. n. 23901/2017).

Ebbene, nel caso in esame, l'esito del giudizio di legittimità, nei termini sopra indicati, rende superflua la concessione del termine per l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli eredi di i Egidio, soccombente nel giudizio di usucapione definito, a favore del con la sentenza contro la quale la ha poi proposto opposizione di terzo, ai sensi dell'art. 404 c.p.c., accolta dalla Corte d'appello con la sentenza qui cassata con rinvio. Pertanto, limitatamente alla fase di cassazione che qui si è svolta, un simile adempimento, pur sussistendone in astratto i presupposti, non trova giustificazione in una effettiva esigenza di rispetto del contraddittorio e del diritto di difesa dei soggetti pretermessi.

7. Conclusivamente, in accoglimento, nei limiti di cui sopra, del terzo motivo, la sentenza deve essere cassata e la causa deve essere rinviata alla Corte d'appello di Messina in diversa composizione, perché verifichi la legittimazione della in applicazione dei principi sopra indicati. Resta impregiudicata ogni valutazione del giudice di rinvio in ordine alla necessità di estendere il contraddittorio nei confronti di altri soggetti.

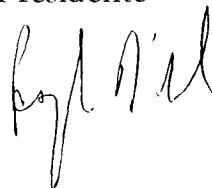
Il medesimo giudice di rinvio provvederà alla liquidazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**

*accoglie*, nei limiti di cui in motivazione, il terzo motivo; *rigetta* il primo e il secondo motivo; *dichiara* assorbito il quarto; *cassa* la sentenza in relazione al motivo accolto; *rinvia* la causa alla Corte d'appello di Messina in diversa composizione anche per le spese.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di cassazione, l'11 febbraio 2021 e, a seguito di riconvocazione, il 17 marzo 2021.

Il Presidente



COFFRE  
(D. KANFO)  
CORTE DI CASSAZIONE  
SEZIONE II  
DEPOSITO IN CANCELLERIA  
OGGI, \_\_\_\_\_

03 SET. 2021

