



Civile.it

L'azione per l'occupazione abusiva del terrazzo condominiale

di Spataro

Cassazione, sez. III, 9 maggio 2012; n. 7041: tra l'azione personale di restituzione e l'azione reale di rivendica vi e' l'obiettivo della riconsegna e non l'accertamento del diritto di proprieta'. Legittimato passivo e' solo chi lo occupa.

del 2012-07-31 su Civile.it, oggi e' il 22.08.2019

(Pres. Finocchiaro - Rel. Armano)

Svolgimento del processo

La Corte di appello di Catanzaro, evocata su impugnazione di M.G. rimasto contumace in primo grado, ha confermato la decisione del Tribunale di Paola di accoglimento della domanda proposta dal Condominio (OMISSIS) volta ad ottenere il rilascio di una parte di lastrico solare condominiale di cui il M. si era appropriato abusivamente, ingrandendo il terrazzo dell'appartamento di cui aveva la disponibilit , e di risarcimento dei danni provocati al condominio durante i lavori di ampliamento del terrazzo.

La Corte di appello ha ritenuto infondata l'eccezione di carenza di legittimazione passiva proposta dal M., sul rilievo che l'azione proposta dal Condominio aveva natura personale e che vi era la prova che all'epoca dei fatti egli si era appropriato del lastrico solare ingrandendo il terrazzo dell'appartamento di cui aveva la disponibilit  materiale.

Propone ricorso M.G. con un unico articolato motivo. Resiste il Condominio (OMISSIS).

Motivi della decisione

1. Preliminarmente si osserva che la presente controversia rientra fra quelle per le quali l'amministratore   autonomamente legittimato ex art. 1131 c.c., comma 1. Tale norma, infatti, conferisce una rappresentanza di diritto all'amministratore, il quale   legittimato ad agire (e a resistere) in giudizio (nonch  a proporre impugnazione) senza alcuna autorizzazione, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c., quando cio  si tratta: a) di eseguire le deliberazioni dell'assemblea e di curare l'osservanza dei regolamenti di condominio; b) di disciplinare l'uso delle cose comuni, cos  da assicurarne il miglior godimento a tutti i condomini; c) di riscuotere dai condomini inadempienti il pagamento dei contributi determinati in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea; d) di compiere, infine, gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

L'azione proposta dal Condominio rientra fra le azioni di natura conservativa a tutela di diritti inerenti le parti comuni dell'edificio, fra le quali rientra il lastrico solare di proprieta' condominiale.

2. Con l'unico motivo viene denunciata violazione degli artt. 112, 100, 101 e 102 c.p.c..

Sostiene il ricorrente che la Corte di appello si   pronunciata oltre i limiti della domanda proposta dal Condominio, che lo ha citato in giudizio quale proprietario dell'appartamento n. 17 B, mentre proprietaria di tale appartamento   la figlia M.B. .

Di conseguenza la decisione   stata assunta in violazione del principio del contraddittorio, in assenza della proprietaria dell'immobile, litisconsorte necessario.

3. Il motivo   infondato.

La Corte di appello ha ritenuto che l'azione proposta dal Condominio   un'azione di natura personale in quanto volta alla

restituzione della porzione di lastrico solare occupata sine titulo ed al risarcimento dei danni provocati nell'esecuzione dei lavori e che legittimato passivo di tali azioni Ã colui che all'epoca dei fatti, avendo la disponibilitÃ dell'appartamento, ne ha concretamente ampliato il terrazzo, occupando parte dell'adiacente lastrico solare e provocando i dedotti danni. Ha ritenuto legittimato passivo M.G. in quanto dalla risultanze probatorie acquisite, fra cui i verbali delle assemblee condominiali, le prove testimoniali e le dichiarazioni confessorie rese dal M. alla Polizia Municipale di Praia a Mare in occasione del verbale di contravvenzione alle norme urbanistiche, egli risultava avere avuto la disponibilitÃ dell'immobile all'epoca dei fatti ed aver eseguito l'illecita occupazione.

4. Si osserva che nell'esercizio del potere d'interpretazione e qualificazione della domanda il Giudice del merito, che non Ã in ciÃ neppure condizionato dalla formula adottata dalla parte, ha il potere d'accertare e valutare il contenuto sostanziale della pretesa, quale risulta desumibile non solo dal tenore letterale degli atti, ma anche dalla natura delle vicende dedotte e rappresentate dalla parte istante e dalle eventuali precisazioni formulate nel corso del giudizio, nonchÃ di tener conto del provvedimento richiesto in concreto.

5. Nel caso di specie la Corte di merito ha qualificato le azioni proposte dal Condominio come azione di natura personale di restituzione e come azione di risarcimento del danno e tale valutazione di merito non Ã stata censurata dal ricorrente sotto il profilo del vizio di motivazione ex art. 360 n.5 c.p.c., ammissibile in sede di legittimitÃ, ma solo come violazione dell'art. 112 c.p.c., per essere stato egli erroneamente citato in giudizio quale proprietario dell'immobile senza esserlo.

6. Non ricorre la violazione dell'art. 112 c.p.c., in quanto la Corte di merito ha rispettato il principio, da un lato, della corrispondenza della pronuncia alla richiesta e, dall'altro non ha sostituito una diversa azione a quella formalmente proposta, essendo irrilevante sotto tali profili la qualifica di proprietario attribuita dal Condominio al M., in quanto egli Ã stato sostanzialmente convenuto in giudizio come l'autore dell'illecita occupazione e dei danni procurati al lastrico solare condominiale.

7. Non vi Ã stata lesione del contraddittorio per non essere stata evocata in giudizio la effettiva proprietaria dell'immobile, in considerazione della natura personale dell'azione proposta.

Infatti con **l'azione personale di restituzione di immobile l'attore non mira ad ottenere il riconoscimento del suo diritto di proprietÃ, come avviene nell'azione reale di rivendica, ma solo ad ottenere la riconsegna del bene stesso**, e quindi puÃ limitarsi alla dimostrazione o dell'avvenuta consegna in base ad un titolo e del successivo venir meno di questo per qualsiasi causa, o ad allegare l'insussistenza "ab origine" di qualsiasi titolo.

8. Legittimato passivo dell'azione di restituzione di immobile di natura personale Ã colui che detiene l'immobile senza alcun titolo, non venendo in contestazione l'accertamento del diritto di proprietÃ sul bene. Correttamente la Corte di merito ha ritenuto che la proprietaria dell'appartamento n. 17 B non fosse litisconsorte necessario, sul rilievo, che il M. era stato convenuto in giudizio in quanto si era appropriato del lastrico solare senza averne ab origine alcun titolo e che con la sua azione illecita aveva procurato danni al Condominio. I problemi di esecuzione della sentenza impugnata sono estranei al giudizio di legittimitÃ, anche se il giudice di merito ha correttamente rilevato che la restituzione del lastrico puÃ avvenire senza alcun intervento dell'immobile di proprietÃ di B.M.. Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali del presente giudizio liquidate in Euro 2.700,00, di cui Euro 200,00 per spese, oltre spese generali ed accessori come per legge.

- Cassazione

Hai letto: *L'azione per l'occupazione abusiva del terrazzo condominiale*

Approfondimenti: [Occupazione](#) > [Parti comuni](#) > [Abusiva](#) > [Senza titolo](#) > [Sentenze](#) > [Cassazione](#) >

[Commenti](#) - [Segnalazioni](#) - [Home Civile.it](#)