

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA Felice – Presidente –

Dott. GORJAN Sergio – Consigliere –

Dott. ORICCHIO Antonio – Consigliere –

Dott. GRASSO Giuseppe – rel. Consigliere –

Dott. TEDESCO Giuseppe – Consigliere –

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso proposto da:

COMPLESSO RESIDENZIALE (.....), elettivamente
domiciliato in ROMA, presso lo studio dell'avvocato C.M, che lo rappresenta
e difende;

– ricorrente –

contro

P.F., elettivamente domiciliato in ROMA, presso lo studio dell'avvocato G.B.,
che lo rappresenta e difende;

– controricorrente –

avverso la sentenza n. del TRIBUNALE di,
depositata il 31/12/2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
dal Consigliere GIUSEPPE GRASSO.

Fatto

FATTO E DIRITTO

Ritenuto che il Tribunale di, accolto l'appello di P.F., in
riforma della sentenza del giudice di pace della stessa città, revocò il decreto
con il quale era stato ingiunto all'appellante il pagamento della somma di
Euro, oltre accessori, in favore del Complesso
Residenziale (.....), già Comunione dei Beni Immobili (.....),
sulla scorta delle valutazioni di cui appresso:

– mancava la prova dell'esistenza di una comunione, che legittimasse di
esigere il pagamento delle spese di gestione;

– con l'assegnazione del lotto all'appellante non erano state trasferite
pertinenze, nè sussistevano successivi atti di trasferimento;

– a tale mancanza non poteva supplire il regolamento della Comunione del Complesso Residenziale (.....), che era stato approvato dall’assemblea generale ordinaria del

ritenuto che avverso la sentenza d’appello propone ricorso il Complesso Residenziale (.....), in persona dell’amministratore unico, sulla base di due motivi;

ritenuto che il P. resiste con controricorso, in seno al quale, fra l’altro, deduce la carenza di legittimazione ad agire del “presunto amministratore della presunta comunione dei beni immobili”;

considerato che l’eccezione di cui sopra, come si vedrà, resta assorbita dalle considerazioni di cui appresso, riguardanti il primo motivo di censura;

ritenuto che con il primo motivo la ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 818, 1100, 1105, 1106, 1107, 1109, 1117, 1118, 1137, 1350 e 2644 c.c., artt. 61 e 62 disp. att. c.c., in relazione all’art. 360 c.p.c., n. 3, nonchè omesso esame di un fatto controverso e decisivo, in relazione all’art. 360 c.p.c., n. 5, sulla scorta, in sintesi, delle seguenti argomentazioni:

– la società coop. E. (.....) a r.l., previa convenzione di lottizzazione, aveva realizzato un villaggio, composto da ville unifamiliari, da assegnarsi ai soci e l’intero comprensorio era rimasto in gestione della cooperativa fino al commissariamento della stessa, essendosi fatto luogo, da parte gestione commissariale, ad una dichiarazione, ricevuta da notaio, con la quale erano state individuate le numerose pertinenze (pozzi per l’acqua

irrigua e relative condutture, depuratore del parco, terreni destinati a verde, impianti di urbanizzazione secondaria, ecc.);

– per mero errore materiale negli atti d’assegnazione non s’era fatto espresso riferimento alle pertinenze, che, in quota costituivano parte dell’unità abitativa, data la loro inscindibilità ope legis;

– non poteva mettersi in dubbio che, secondo i principi di diritto più volte affermati in sede di legittimità, “il comprensorio (.....)” costituiva un supercondominio, o, con altra terminologia equivalente, condomino complesso, comunione residenziale, condomino orizzontale e ciò ipso iure et facto “allorchè l’originario costruttore del complesso residenziale (...) costruisca su un suolo comune, o proceda con il frazionamento di un’area comune”, militando in tal senso gli artt. 818 c.c. e segg., artt. 1477, 1117 e 1117 bis c.c.;

– la sentenza impugnata aveva applicato erroneamente l’art. 1350 c.c., stante che gli accessori seguono il destino del bene principale, senza necessità di apposita specificazione;

– non era dubbio che si trattava di beni accessori, investendo essi servizi comuni (manutenzione, illuminazione e gestione del complesso, dotato di strade di accesso interne, rete idrica, rete fognaria, depuratore, guardiania, ecc.);

considerato che l’esposto motivo è fondato, per quanto appresso: a) costituisce principio fermo, al quale il Collegio intende dare continuità,

l'affermazione secondo la quale al pari del condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 c.c.e segg., anche il c.d. supercondominio, viene in essere "ipso iure et facto", se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, "pro quota", ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (Sez. 2, n. 17332, 17/8/2011, Rv. 619034; ma già, Sez. 2 n. 2305/08, Rv. 601809); essendosi ulteriormente chiarito che non è necessaria nè la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, nè quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere "ipso iure et facto", se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti; si tratta di una fattispecie legale, in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anzichè quelle sulla comunione (Sez. 2, n. 19939, 14/11/2012, Rv. 624475; conf., di recente, Sez. 2, n. 27094, 15/11/2017, Rv. 645955);

b) il Tribunale, quale giudice dell'appello, omettendo del tutto di verificare se la situazione fattuale, corrispondesse all'assunto dell'appellata, nei termini

sopra riportati, non ha preso in considerazione il principio sopra enunciato, valorizzando un profilo argomentativo (nell'atto di trasferimento non si era fatto espresso riferimento alle pertinenze) che non ha alcuna refluenza sul modo di costituzione del condomino e, quindi, anche del supercondominio, di talchè, senza necessità di verificarne la tenuta giuridica, risulta non pertinente;

c) di conseguenza, la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio e il Giudice e dal nuovo vaglio dipenderà la soluzione dell'eccezione di difetto di legittimazione attiva sollevata dal controricorrente;

considerato che il secondo motivo, con il quale viene dedotta violazione e/o falsa applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., artt. 1109 e 1137 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, per non avere il Giudice dell'appello tenuto conto, siccome, invece, aveva fatto il Giudice di pace, del fatto che il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale, già impugnata in altro giudizio, ma solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima, resta assorbito dall'accoglimento del primo;

considerato, che, in conclusione, la sentenza deve essere per quanto sopra cassata con rinvio, assegnandosi al Giudice del rinvio il regolamento delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo e dichiara assorbito il secondo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia al Tribunale di, in persona di altro magistrato, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 28 giugno 2018.

Depositato in Cancelleria il 25 ottobre 2018