

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA Felice – Presidente –

Dott. GORJAN Sergio – Consigliere –

Dott. PICARONI Elisa – Consigliere –

Dott. DE MARZO Giuseppe – Consigliere –

Dott. CASADONTE Annamaria – rel. Consigliere –

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 21357-2016 proposto da:

F.I., elettivamente domiciliata in Roma, presso lo studio dell'Avvocato M.S., e rappresentata e difesa dall'Avvocato M.P.;

– ricorrente –

contro

Condominio (.....), elettivamente domiciliato in Roma, presso lo studio dell'avvocato F.I., e rappresentato e difeso dall'avvocato R.Z.;

– controricorrente –

avverso la sentenza n. del tribunale di,
depositata il 12/02/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/07/2019
dal Consigliere Dott. CASADONTE Annamaria.

Fatto

RILEVATO Che:

– Il presente giudizio trae origine da ricorso notificato il da F.I., nei confronti del Condominio (.....), avverso la sentenza del Tribunale di, quale giudice d'appello, pubblicata il con la quale era stato rigettato il gravame dalla stessa proposto;

– il contenzioso tra le parti era sorto a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal giudice di pace per il pagamento di spese condominiali per l'importo di Euro

– l'ingiunta proponeva opposizione al suddetto decreto, provvisoriamente esecutivo, contestando che lo scivolo di accesso al garage e cantina, posti al piano interrato, e le relative corsie di manovra che la sua proprietà

unifamiliare ha in comune con le distinte unità abitative ricomprese nel condomino “(.....)” fossero inidonee a giustificare la sua partecipazione al condominio e/o super condominio e, conseguentemente, alle spese;

– all’esito dell’istruttoria, che prevedeva anche l’acquisizione del regolamento condominiale, l’opposizione veniva respinta;

– proposto appello la F. ribadiva la contestazione circa l’esistenza di un condominio e/o supercondominio, comprendente la sua proprietà;

– eccepiva, inoltre, la carenza di legittimazione ad agire della società amministratrice del condominio, l’illegittimità della delibera assembleare sulla cui base si era domandato il decreto ingiuntivo e l’efficacia estintiva del pagamento effettuato a saldo e stralcio;

– la corte d’appello, ritenendo l’infondatezza di tutte le eccezioni sollevate dall’appellante, respingeva l’impugnazione;

– osservava, in particolare, la corte territoriale che nel caso di specie potevano ravvisarsi gli estremi del supercondominio, stante la presenza di parti comuni destinate ad uso comune e legate da funzionale pertinenza;

– secondo la corte trentina non rilevava in senso contrario la mancata costituzione formale di un supercondominio ed il ricorso ad un condominio unico che cura l’amministrazione sia delle parti comuni dei singoli edifici

costituiti da più appartamenti, sia delle parti comuni tra tali edifici e le case unifamiliari come quella della F.;

– la cassazione della sentenza d'appello è chiesta dalla F. con ricorso affidato ad un unico motivo, articolato su quattro profili, cui resiste con controricorso il condominio;

Diritto

CONSIDERATO

Che:

– con il formalmente unico motivo di ricorso si deduce, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 la violazione degli art. 1117 bis e 1136 c.c., sotto i quattro diversi profili di seguito esaminati;

– con il primo profilo si censura la sentenza per error in iudicando riguardante la ritenuta ravvisabilità, nel caso di specie, di un supercondominio, con la conseguenza di ritenere applicabili le norme in materia condominiale;

– al contrario, secondo parte ricorrente, la sua proprietà non può essere ricompresa nell'ambito del condominio, nè in quello del supercondominio o in quello del condominio unico, come si leggerebbe a pagina sette della sentenza impugnata, non essendo sufficiente, a tal fine, la comunanza dello scivolo di accesso al piano interrato e delle relative corsie di manovra;

- potrebbe, al massimo, configurarsi un rapporto di accessorietà, quale conseguenza della concreta configurazione dei luoghi, ma non di un vincolo condominiale;
- peraltro, tale condominio o supercondominio, mai sarebbe stato deliberato con la necessaria unanimità ed inoltre difetterebbero, nel caso di specie, gli altri elementi necessari ai fini dell'esistenza stessa del supercondominio;
- con il secondo profilo si denuncia la carenza di legittimazione attiva della società amministratrice del condominio opposto; essendo questa unicamente amministratrice del condominio (.....), di cui la F. non fa parte, e non del super condominio;
- afferma parte ricorrente che, nell'ipotesi in cui si voglia dar vita a un supercondominio si dovranno costituire, accanto agli organi relativi all'amministrazione e gestione dei singoli condomini, altri organi predisposti alla gestione dei beni e dei servizi facenti capo al supercondominio;
- con il terzo profilo si denuncia la nullità della delibera assembleare sulla base della quale il condominio ha ottenuto l'ingiunzione del pagamento;
- con il quarto profilo si contesta la sentenza impugnata per non aver riconosciuto che il pagamento di Euro effettuato dalla F. a favore dell'amministrazione del condominio sarebbe avvenuto a saldo e stralcio della controversia, non avendo mai negato l'appellante di volere contribuire al pagamento delle spese di gestione del piano garage;

– il secondo ed il primo fra i profili di denuncia sono fondati e meritano accoglimento;

– è stato affermato da questa Corte che come la particolare comunione regolata dagli artt. 1117 c.c. e ss. si costituisce, ipso iure et facto, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tantomeno d'approvazione assembleari, nel momento in cui l'unico proprietario ad un edificio questo frazioni in più porzioni autonoma e la cui proprietà esclusiva trasferisca d'una pluralità di soggetti od anche solo al primo di essi, ovvero ove più soggetti costruiscano su un suolo Comune, ovvero ancora quando l'unico proprietario di un edificio ecceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento che ad esso dà origine, lo stesso vale anche per il supercondominio;

– anche quest'ultimo cioè, istituto d'elaborazione dottrina e giurisprudenziale basata sull'interpretazione estensiva delle norme dettate per il condominio negli edifici ed ora normativizzato nell'art. 1117 bis c.c., viene in essere, del pari ipso iure et facto, se il titolo non dispone altrimenti, solo che singoli edifici costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati attraverso la relazione di accessorio a principale con gli edifici medesimi, perciò appartenenti, pro quota, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (cfr. Cass. 2305/2008; id.8066/2005; id.7286/1996; id. 13883/2010; id.17332/2011; id.19939/2012; id.5160/1993);

– nondimeno, se è automatica la costituzione del supercondominio, non lo è quella dei suoi organi, che dovranno regolarmente essere costituiti;

– è stato infatti chiarito dalla Corte (cfr. Cass. 2305/2008) che in tal caso i comunisti debbono nominare un amministratore che di questi beni, comuni a tutti i condomini dei vari condomini assicuri la gestione e la ripartizione dei costi secondo le specifiche tabelle millesimali del supercondominio (in difetto di che può intervenire, a richiesta degli interessati il provvedimento dell'autorità giudiziaria ex art. 1129 c.c.);

– questa Corte ha, inoltre, affermato che il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c. è limitato alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non a quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condomini, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del cd. supercondominio (cfr. Cass. sez. 2 sentenza n. 2279 del 2019; sez. 2, Sentenza n. 19558 del 26/08/2013);

– poichè nel caso di specie non è contestata la mancanza di tali organi e le spese oggetto di ingiunzione non sono pertanto state deliberate dall'assemblea del supercondominio e richieste dal suo amministratore, le censure in esame meritano accoglimento;

– l'accoglimento di esse comporta poi l'assorbimento degli altri due profili di denuncia;

– la sentenza impugnata va, pertanto, cassata con rinvio al Tribunale di , in persona di altro magistrato, che applicherà il principio di diritto secondo il quale una volta costituito ipso jure et facto il supercondominio, dovranno essere costituiti i relativi organi, in conformità di quanto previsto dagli artt. 1117 – 1129 c.c., in vista dell'amministrazione e gestione dei beni e servizi che ne fanno parte;

– il giudice del rinvio provvederà, altresì, sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, al Tribunale di , in persona di altro magistrato.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della seconda sezione civile, il 10 luglio 2019.

Depositato in Cancelleria il 4 novembre 2019