

---

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) – Silvio BOLOGNINI (Professore straordinario di Filosofia del diritto) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) – Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) – Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) – Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) – Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) – Francesca PROIETTI (Magistrato) – Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) – Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

---

## **Si ha vizio di ultrapetizione nella pronuncia di annullamento della delibera condominiale basata sulle ragioni per le quali era stata chiesta la nullità?**

*Se è vero che alle delibere condominiali si applica il principio dettato in materia di contratti, secondo cui il potere attribuito al giudice dall'art. 1421 cod. civ. di rilevarne d'ufficio la nullità deve necessariamente coordinarsi con il principio della domanda ex art. 112 cod. proc. civ. (sicché il giudice non può dichiarare d'ufficio la nullità della delibera sulla base di ragioni diverse da quelle originariamente poste dalla parte a fondamento della relativa impugnazione), è altresì vero che qualora il giudice si sia limitato ad attribuire alle deduzioni della parte il loro significato giuridico (nel senso che le ragioni per le quali veniva chiesta la dichiarazione di nullità della deliberazione assembleare rientravano appieno nella azione di annullamento) questi, invero, non ha accolto una domanda diversa da quella proposta dalla odierna resistente. Nessun vizio di ultrapetizione, dunque, è ravvisabile. Va al riguardo ricordato che nel giudizio di legittimità va tenuta distinta l'ipotesi in cui si lamenti l'omesso esame di una domanda da quella in cui si censuri l'interpretazione che ne ha dato il giudice del merito: nel primo caso, si verte propriamente in tema di violazione dell'art. 112 cod. proc. civ.; nel secondo caso, invece, poiché l'interpretazione della domanda e l'individuazione del suo contenuto integrano un tipico accertamento di fatto riservato, come tale, al giudice del merito, in sede di legittimità va solo effettuato il controllo della correttezza della motivazione.*

## Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 25.9.2014, n. 19779

...omissis...

1. Con il primo motivo il Condominio ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 cod. civ., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi, il tutto in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5, dolendosi del fatto che la Corte d'appello abbia ritenuto sussistente un supercondominio. In realtà, ad avviso del Condominio ricorrente, dagli atti di vendita citati nella sentenza impugnata non emergeva affatto la costituzione di un supercondominio, atteso che non vi era tra i vari Condomini alcuna proprietà in comune; requisito, questo, indispensabile perché, secondo la giurisprudenza di legittimità, sia configurabile un supercondominio.

Al contrario, il Condominio ricorrente sostiene che in suo favore era stata costituita una servitù di passo ed era stato concesso di usufruire in parte delle guardiole e delle abitazioni dei portieri, sicché esso, usufruendo di tali beni e servizi, era obbligato a versare pro quota, le spese di illuminazione e di manutenzione degli androni e le spese del servizio di portierato; obbligo, questo, che in una sentenza della medesima Corte d'appello di Milano era stato qualificato come obbligazione propter rem. Nel caso di specie, posto che non esistevano opere in comune e che il titolo disponeva specificamente in ordine alla ripartizione delle spese, non vi era luogo a fare applicazione della disciplina del condominio.

1.1. Il motivo è infondato.

La Corte d'appello ha ravvisato la sussistenza, nel caso di specie, di un supercondominio, in considerazione della accertata comunanza, tra i Condominii di via xxxx e di via xxxxxxxxxxxx, "dei servizi di portierato, sgombero di immondizie e illuminazione e pulizia degli androni, nel che si concreta quel fenomeno giuridico che, sia in dottrina sia in giurisprudenza, viene qualificato come "supercondominio".

L'obiezione sostanziale che il Condominio ricorrente muove alla sentenza impugnata è quella di aver ritenuto sussistente un supercondominio in difetto dell'elemento essenziale di tale "fenomeno giuridico", e cioè la comunanza dei beni, che nel caso di specie non sussisterebbe, essendo i beni utilizzati per i servizi considerati dalla Corte d'appello di proprietà esclusiva del Condominio di via xxxxxxxxxxxx

L'obiezione non può essere condivisa, posto che, nella giurisprudenza di questa Corte, si è affermato che "nel caso di pluralità di edifici, costituiti in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, (cosiddetti "supercondomini"), legati tra loro dalla esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, etc.), in rapporto di accessorietà con i fabbricati, si applicano a dette cose, impianti, servizi le norme sul condominio negli edifici, e non quelle sulla comunione in generale (Cass. n. 9096 del 2000).

Come si vede, dall'indicato principio, del quale la Corte d'appello ha fatto applicazione, discende che, ai fini della configurabilità del supercondominio, non è indispensabile la esistenza di beni comuni, essendo invece sufficiente l'esistenza di servizi comuni a più edifici. Ed è, appunto, questa la situazione che si verifica nel caso di specie, nel quale alcuni servizi, secondo un accertamento di fatto congruamente motivato e perciò insindacabile in sede di legittimità, erano certamente in comune tra il Condominio di via omissis e il Condominio xxxx i servizi di illuminazione, di rimozione rifiuti e di portineria.

1.2. A fronte di tale accertamento, non colgono nel segno le deduzioni del Condominio ricorrente.

Si deve, infatti, rilevare che, secondo la giurisprudenza di questa Corte, "ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né 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 in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione" (Cass. n. 19939 del 2012; in senso sostanzialmente analogo, Cass. n. 17332 del 2011).

Escluso, quindi, che l'esistenza di un supercondominio debba risultare da una esplicita manifestazione di volontà in tal senso, non può ritenersi una mera inesattezza linguistica il fatto che, nel consuntivo, fosse presente una voce denominata spese dei "Super condomini di xxxxxxxx", relative a portierato, rotazione sacchi, illuminazione ed acqua potabile, alla quale, proprio perché inserita in un documento contabile consuntivo nella gestione del singolo condominio, non può non riconoscersi il significato tecnico giuridico suo proprio.

Né, una volta accertata l'esistenza di servizi comuni ai due Condomini, può avere rilievo la deduzione del Condominio ricorrente fondata sugli atti di provenienza, dai quali si pretende desumere la inesistenza di beni comuni, atteso che, ai fini della configurabilità e della esistenza di un supercondominio, è sufficiente la previsione, e lo svolgimento, di servizi comuni essenziali. In proposito, si deve solo aggiungere che la valutazione espressa dalla Corte d'appello sulla portata degli atti di provenienza, nel senso che gli stessi erano idonei a prefigurare e a disciplinare servizi comuni tra i vari edifici interessati, integra accertamento demandato al giudice di merito, sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole di ermeneutica contrattuale, nella specie non dedotta, o per vizio di motivazione, nella specie insussistente, attesa la congruità della motivazione esibita dalla sentenza impugnata.

Il primo motivo di ricorso è quindi infondato.

2. Con il secondo motivo il Condominio denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 112 cod. proc. civ., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi, il tutto in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5, rilevando che, nell'atto introduttivo del giudizio, l'attrice aveva chiesto la dichiarazione di nullità della delibera assembleare 7 luglio 1999 che aveva approvato il consuntivo 1998/1999, in quanto lo stesso conteneva le spese di due supercondomini; sicché il fatto costitutivo sul quale la B. aveva fondato la propria domanda era costituito solo ed esclusivamente dalla inclusione nel consuntivo approvato di spese relative al supercondominio, mentre la mancanza di pezzi giustificative era solo citata ad abundantiam.

La Corte d'appello avrebbe quindi erroneamente ritenuto che la mancanza di pezzi giustificative potesse comportare l'annullabilità della delibera, atteso che la presunta mancanza era estranea all'ambito delle deduzioni di parte attrice. Del tutto diversa sarebbe poi la domanda di nullità della delibera assembleare rispetto alla domanda di annullamento della stessa, sicché, anche da questo punto di vista, la sentenza impugnata avrebbe esorbitato dall'ambito delle domande proposte e sarebbe quindi viziata da ultrapetizione.

2.1. Il motivo è infondato.

Se è vero, infatti, che alle delibera condominiali si applica il principio dettato in materia di contratti, secondo cui il potere attribuito al giudice dall'art. 1421 cod. civ. di rilevarne d'ufficio la nullità deve necessariamente coordinarsi con il principio della domanda ex art. 112 cod. proc. civ., sicché il giudice non può dichiarare d'ufficio la nullità della Delibera sulla base di ragioni diverse da quelle

originariamente poste dalla parte a fondamento della relativa impugnazione (Cass. n. 13732 del 2005; Cass. n. 4973 del 2007), è altresì vero che, nella specie, il Tribunale, prima, e la Corte d'appello, poi, non hanno accolto una domanda diversa da quella proposta dalla odierna resistente, ma si sono limitati ad attribuire alle deduzioni della parte il loro significato giuridico, nel senso che le ragioni per le quali veniva chiesta la dichiarazione di nullità della delibera assembleare, rientravano appieno nella azione di annullamento.

D'altra parte, che, nella specie, sulla base delle violazioni denunciate dalla xxxxxx si fosse in presenza di una ipotesi di annullabilità della Delibera condominiale per mancanza di giustificativi sulle voci di bilancio riguardante la quota supercondominiale, risulta evidente sol che si consideri quanto affermato in proposito dalla giurisprudenza di questa Corte: "in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibera dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibera con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibera con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibera che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibera comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibera con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., comma 3, (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio" (Cass., S.U., n. 4806 del 2005).

Nessun vizio di ultrapetizione, dunque, è ravvisabile nella specie, essendo consolidato nella giurisprudenza di questa Corte il principio per cui "nel giudizio di legittimità, va tenuta distinta l'ipotesi in cui si lamenti l'omesso esame di una domanda da quella in cui si censuri l'interpretazione che ne ha dato il giudice del merito. Nel primo caso, si verte propriamente in tema di violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. e si pone un problema di natura processuale per la soluzione del quale la Corte di cassazione ha il potere-dovere di procedere all'esame diretto degli atti onde acquisire gli elementi di giudizio necessari ai fini della pronuncia richiestale. Nel secondo caso, invece, poichè l'interpretazione della domanda e l'individuazione del suo contenuto integrano un tipico accertamento di fatto riservato, come tale, al giudice del merito, in sede di legittimità va solo effettuato il controllo della correttezza della motivazione che sorregge sul punto la decisione impugnata (Cass. n. 15603 del 2006; Cass. n. 7932 del 2012).

E, nella specie, la motivazione svolta sul punto dalla Corte d'appello, che ha confermato la sentenza di primo grado, condividendo la soluzione adottata dal Tribunale, nel senso che la domanda proposta dalla B. dovesse essere qualificata come di annullamento della delibera condominiale, è del tutto congrua e immune da vizi logici o giuridici. La Corte d'appello ha infatti affermato che "la carenza di informazione in ordine alle spese predette è stata fatta valere dalla xxxxxxx fin dall'atto introduttivo del giudizio di primo grado, nel quale per ben due volte si lamenta la mancanza delle pezze giustificative ed è dedotto capitolo di prova testimoniale (il nr. 2) del seguente letterale tenore: "Vero che in sede di

rendiconto, sebbene ripetutamente richiesto, xxxx. non ha mai dato documenti di spese del Supercondominii"".

3. Con il terzo motivo il Condominio denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 1130 cod. civ., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi, il tutto in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5, rilevando che del tutto apoditticamente e senza alcun riscontro probatorio la sentenza impugnata ha affermato che l'amministratore aveva esaudito la richiesta di contributo fattagli dall'amministratore del Condominio di via xxxxx senza effettuare alcun controllo. In particolare, il Condominio rileva che sul punto non era stata svolta alcuna istruttoria e neanche l'attrice aveva comunque dedotto che le spese in contestazione sarebbero state inserite nel consuntivo senza alcun controllo. In realtà, osserva il ricorrente, l'amministratore ha agito sulla base delle indicazioni del regolamento del Condominio di xxxxxxxx domanda all'amministratore di quel condominio la ripartizione delle spese in questione, il quale quindi è tenuto alla raccolta e alla custodia della relativa documentazione, essendo rimesso all'amministratore del Condominio di viaxxxxxxx unicamente di controllare tale documentazione e inserire le relative voci di spesa nel rendiconto condominiale.

L'attrice, quindi, avrebbe ben potuto sollecitare l'esibizione della documentazione all'amministratore del Condominio di via oxxxxx

3.1. Il motivo è infondato.

Occorre premettere che, in tema di diritto del partecipante ad un condominio di edifici a consultare la documentazione di spesa recepita nel consuntivo destinato ad essere approvato in assemblea, questa Corte ha avuto modo di affermare che "in tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti)" (Cass. n. 8460 del 1998; in senso sostanzialmente conforme, Cass. n. 15129 del 2001; Cass. n. 19210 del 2011). In particolare, si è chiarito che "la mancata disponibilità della documentazione contabile in sede di approvazione del consuntivo da parte dei condomini comporta la violazione, da parte dell'amministratore, dell'obbligo di rendiconto e la conseguente invalidità della delibera di approvazione, ciò che non si verifica quando la disponibilità della documentazione manchi in sede di approvazione del preventivo dove, normalmente, l'approvazione della previsione di spesa viene fatta sulla base della gestione dell'anno precedente, e dove, soprattutto, la documentazione sulle spese potrà essere conseguita una volta che esse siano state effettuate, e non in via preventiva" (Cass. n. 11940 del 2003).

In sintesi, può affermarsi che, in materia condominiale, il condomino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che permetta l'esercizio del suddetto diritto, della cui esistenza i condomini vanno informati. Pertanto, deve ritenersi che, a fronte della richiesta di un singolo condomino di accedere alla predetta documentazione in funzione, appunto, della partecipazione informata all'assemblea condominiale in cui si deve deliberare su aspetti contabili della gestione condominiale, l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua incompatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, perciò, in sede di impugnazione della delibera assembleare, spetta al Condominio, ove intenda resistere all'azione del condomino dissenziente.

La Corte d'appello si è attenuta a tali principi, atteso che ha rigettato il sostanzialmente uguale motivo di gravame osservando che "in violazione dei propri doveri di diligenza e di informazione ai condomini l'amministratore del Condominio appellante ha esaudito la richiesta di contributo fattagli da quello del Condominio di via xxxxx effettuare alcun controllo e, ciò che qui soprattutto rileva, senza acquisire copia della relativa documentazione, sì da consentire ai condomini da lui amministrati la verifica che le spese cui erano chiamati a partecipare fossero state effettivamente sostenute e suddivise in base al criterio convenzionale di cui sopra, ossia in proporzione delle volumetrie degli edifici condominiali aventi i servizi ed impianti comuni".

3.2. Le deduzioni del Condominio ricorrente non risultano idonee ad evidenziare errori nella motivazione ora richiamata. La circostanza che le spese oggetto di contestazione, e in relazione alle quali la condomina intendeva evidenziare la mancanza di ogni documentazione, fossero riferibili alla gestione svolta dall'amministratore del Condominio di via xxxx, non fa venir meno la necessità, in capo all'amministratore del Condominio di via xxx di documentare le spese inserite nel rendiconto del medesimo condominio, e ciò con riferimento alla possibilità di verificare sia gli importi spesi per i titoli evidenziati, sia i criteri di imputazione al singolo Condominio.

In mancanza di assemblee del supercondominio finalizzate all'approvazione delle spese per le voci relative ai servizi condominiali comuni ai Condomini di via xxx di via xxxxxx- il che costituisce di per sé ragione di invalidità dell'approvazione e della ripartizione delle dette spese (Cass. n. 15476 del 2001); e tale è stata ritenuta dalla Corte d'appello - non vi è dubbio che per il singolo condomino del Condominio di via oxxxxxxx l'unico interlocutore e l'unico soggetto obbligato a esibire i giustificativi delle spese fosse l'amministratore di quel Condominio. Del resto, la pretesa del Condominio ricorrente, secondo cui la xxx avrebbe dovuto rivolgersi all'amministratore del Condominio di viale di via xxx per avere la documentazione delle spese imputate al Condominio di via di xxxxxx, poi ripartite nel rendiconto di quest'ultimo Condominio, dimostra in modo inequivocabile che la detta documentazione non era stata posta dall'amministratore del Condominio ricorrente a disposizione dei condomini in vista dell'assemblea convocata per l'approvazione del rendiconto consuntivo 1998/1999.

Per gli altri aspetti, il motivo in esame si risolve nella contrapposizione alla soluzione recepita - con motivazione del tutto congrua e immune da vizi logico-giuridici - dalla Corte d'appello, di una diversa valutazione del fatto oggetto di accertamento.

4. In definitiva, alla stregua delle complessive ragioni esposte, il ricorso deve essere integralmente respinto.

In applicazione del criterio della soccombenza, il Condominio ricorrente deve essere condannato al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, come liquidate in dispositivo.

p.q.m.

La Corte rigetta il ricorso; condanna, il Condominio ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in Euro 2.500,00 per compensi, oltre ad Euro 200,00 per esborsi e agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 25 marzo 2014.

Depositato in Cancelleria il 19 settembre 2014.