
Supercondominio. Elementi essenziali e legittimazione passiva

Per l'esistenza del supercondominio è sufficiente che i singoli edifici abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'articolo 1117 del Codice civile (ad esempio, il viale d'ingresso, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere, i parcheggi, l'impianto centrale per il riscaldamento), collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno dei fabbricati. Ora, spetta a ciascuno dei condomini dei singoli fabbricati la titolarità "pro quota" su tali parti comuni e l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione. Con l'ulteriore specificazione che, laddove esiste un supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali: la prima riguarda i millesimi supercondominiali e stabilisce la ripartizione della spesa tra i singoli condomini per la conservazione e il godimento delle parti comuni a tutti gli edifici; la seconda tabella è, invece, quella normale interna ad ogni edificio. Applicabile al supercondominio, quale norma compatibile è, senz'altro, l'articolo 1129 del Codice civile: nel caso in cui facenti parte del supercondominio siano oltre 8 partecipanti, occorrerà la nomina dell'amministratore con tutte le implicazioni conseguenti. E, nel caso in cui anche gli altri edifici siano composti da oltre 8 partecipanti, anche questi ulteriori condomini dovranno nominare il proprio amministratore. È ipotesi che la legge non esclude, e può ritenersi frequente, che l'amministratore sia lo stesso per il supercondominio che per i singoli condomini, tuttavia, i due condomini (il supercondominio e il singolo condominio) hanno una piena autonomia gestionale (autonomia di registri e di conti correnti), nonostante l'amministratore sia uguale.

Va chiarito, comunque, che nell'ipotesi in cui l'amministratore sia unico lo stesso è legittimato attivo e passivo, ma nella qualità di amministratore del supercondominio o del condominio singolo a seconda se l'atto di amministrazione riguarda il condominio singolo o il supercondominio.

Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 12.06.2018, n. 15262

...omissis...

Il Collegio premesso che:

aaaaaaa con ricorso del 22 giugno 2015 hanno chiesto a questa Corte di Cassazione la cassazione della sentenza n. 660 del 2015, con la quale il Tribunale di Catanzaro riformava la sentenza n. 509 del 2012, con la quale il giudice di Pace di Chiaravalle Centrale aveva accolto la domanda di B.N. e B.S. e aveva condannato il Condominio al pagamento in loro favore della somma di Euro 3.240,00 a titolo di rimborso delle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori di ripristino effettuati nell'appartamento di loro proprietà, facente parte del Condominio aaaaaaaa a causa di fenomeni infiltrativi che si erano verificati nell'inverno 2009 per lo stato di degrado delle strutture dell'edificio e delle terrazze di copertura.

Il Tribunale accoglieva l'appello dichiarando il difetto di legittimazione del Condominio aaa perché i legittimati passivi rispetto all'azione intrapresa erano unicamente i singoli comproprietari del fabbricato interessato dalle infiltrazioni oggetto di causa provenienti dal lastrico solare del fabbricato denominato Ninfea applicando le regole della comunione.

La cassazione della sentenza del Tribunale è stata chiesta per un motivo: violazione degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., nonché degli artt. 1362 e 1363 c.c., per avere il Tribunale di Catanzaro negato la legittimazione passiva del Condominio (aaa ragione di un'erronea ed ingiustificata interpretazione del regolamento condominiale).

Il Condominio aaaaaa in questa fase non ha svolto attività giudiziale.

Ragioni della decisione.

1.- aaaaaaaa il Tribunale di Catanzaro, nell'accogliere l'eccezione di difetto di legittimazione passiva, sarebbe incorso in un errore interpretativo del regolamento condominiale. Il regolamento condominiale, secondo i ricorrenti, preso atto che il condominio xxxx è articolato al suo interno in diversi corpi di fabbrica ciascuno dei quali sviluppato in verticale e comprensivo a sua volta di diverse unità abitative, disciplina l'uso delle parti comuni e l'uso delle parti assegnate in proprietà ad ogni singolo condomino compresa la ripartizione delle spese. Tanto è vero, specificano i ricorrenti, che sono state predisposte tabelle millesimali distinte per i condomini di ciascun fabbricato e tabelle millesimali riguardanti l'intero complesso. Risulterebbe, pertanto, chiara ed evidente la volontà condominiale nel concepire l'unicità del condominio cui affidare la ripartizione delle spese sia delle parti in comune che in proprietà individuali. A sua volta l'organo chiamato a disciplinare la ripartizione delle

spese è l'amministratore del condominio cui andrebbe riconosciuta la legittimazione processuale anche in ragione dell'espressa menzione posta dall'art. 13 del regolamento.

1.1.- Il motivo è infondato nonostante è necessario che la motivazione del Tribunale sia integrata e precisata. Questa Suprema Corte di Cassazione, con orientamento recepito dalla L. n. 220 del 2012, in vigore dal 18 giugno 2013, ha identificato il cc.dd. supercondominio ed, in particolare, ha affermato che per l'esistenza del supercondominio è sufficiente che i singoli edifici abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'articolo 1117 del Codice civile (ad esempio, il viale d'ingresso, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere, i parcheggi, l'impianto centrale per il riscaldamento), collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno dei fabbricati. Ora, spetta a ciascuno dei condomini dei singoli fabbricati la titolarità "pro quota" su tali parti comuni e l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione. Con l'ulteriore specificazione che, laddove esiste un supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali: la prima riguarda i millesimi supercondominiali e stabilisce la ripartizione della spesa tra i singoli condomini per la conservazione e il godimento delle parti comuni a tutti gli edifici; la seconda tabella è, invece, quella normale interna ad ogni edificio. Applicabile al supercondominio, quale norma compatibile è, senz'altro, l'articolo 1129 del Codice civile: nel caso in cui facenti parte del supercondominio siano oltre 8 partecipanti, occorrerà la nomina dell'amministratore con tutte le implicazioni conseguenti. E, nel caso in cui anche gli altri edifici siano composti da oltre 8 partecipanti, anche questi ulteriori condomini dovranno nominare il proprio amministratore. È ipotesi che la legge non esclude, e può ritenersi frequente, che l'amministratore sia lo stesso per il supercondominio che per i singoli condomini, tuttavia, i due condomini (il supercondominio e il singolo condominio) hanno una piena autonomia gestionale (autonomia di registri e di conti correnti), nonostante l'amministratore sia uguale.

Va chiarito, comunque, che nell'ipotesi in cui l'amministratore sia unico lo stesso è legittimato attivo e passivo, ma nella qualità di amministratore del supercondominio o del condominio singolo a seconda se l'atto di amministrazione riguarda il condominio singolo o il supercondominio.

Ora, nel caso in esame, i sigg. xxxxxxxxxxxxxx pur avendo riconosciuto che la questione oggetto del giudizio riguardava la ripartizione delle spese relative alla manutenzione di un bene appartenente al singolo condomino (condominio relativo al xxx hanno convocato in giudizio l'amministratore del

supercondominio, xxx ancorchè l'amministratore del supercondominio e del singolo condomino fosse la stessa persona.

Correttamente, dunque, nonostante per ragione non perfettamente concedente con quella qui indicata, il Tribunale ha ritenuto che il supercondominio xxxfosse carente di legittimazione passiva.

In definitiva, il ricorso va rigettato. Non occorre provvedere al regolamento delle spese relative al presente giudizio di cassazione, dato che il Condominio xxxxxCollegio dà atto che, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, sussistono i presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

pqm

La Corte rigetta il ricorso, dà atto che, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, sussistono i presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Depositato in Cancelleria il 12 giugno 2018