

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura dell'avv. Pasquale Guida

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso

Diritti reali Proprietà- Supercondominio (13,4) Art. 63 comma 1, disp. att.

Cassazione Civile, n. 1141 del 16.01.2023, Sez. 2

Diritti reali- Proprietà- Supercondominio (13,4) Art. 63 comma 1, disp. att.

MASSIMA

È principio di diritto quello secondo cui, **in tema di proprietà di beni condominiali, in presenza di un supercondominio ciascun condomino sia obbligato a contribuire** alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condomini di unità immobiliari o di edifici, in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà del singolo partecipante, **sicché l'amministratore del supercondominio può ottenere un decreto ingiuntivo per la riscossione degli oneri condominiali, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., unicamente nei confronti di ciascun partecipante, mentre è esclusa un'azione diretta nei confronti dell'amministratore del singolo condominio in rappresentanza dei rispettivi condomini per il complessivo importo spettante a quest'ultimi.**

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

| | | |
|-----------------------|--------------------|---|
| Dott. MANNA Felice | - Presidente | - |
| Dott. CARRATO Aldo | - Consigliere | - |
| Dott. FALASCHI Milena | - Consigliere | - |
| Dott. SCARPA Antonio | - rel. Consigliere | - |
| Dott. AMATO Cristina | - Consigliere | - |

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 4983-2018 proposto da:
CONDOMINIO (Omissis), rappresentato e difeso dall'avvocato ENRICO MARIA SCOTTA;
- ricorrente -
contro
CONDOMINIO (Omissis), elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE DELLE MILIZIE 34, presso lo studio dell'avvocato CLAUDIO PRINCIPE, rappresentato e difeso dagli avvocati ANDREA PANERO, MARIO FEZIA;
- controricorrente -
avverso la sentenza n. 1432/2017 del TRIBUNALE di TORINO, depositata il 16/03/2017;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 07/12/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.
viste le conclusioni motivate, ai sensi del D.L. 28 ottobre 2020, n. 137, art. 23, comma 8-bis, convertito con modificazioni dalla L. 18 dicembre 2020, n. 176, formulate dal P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale BASILE TOMMASO, il quale ha chiesto il rigetto del ricorso.

FATTO

Il Condominio (Omissis) ha proposto ricorso, articolato in due motivi, ai sensi dell'art. 348 ter c.p.c., comma 3, avverso la sentenza n. 1432/2017 del Tribunale di Torino, depositata il 16 marzo 2017.

La Corte d'appello di Torino, con ordinanza comunicata il 4 dicembre 2017, aveva dichiarato l'inammissibilità dell'appello proposto dal Condominio (Omissis) ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c..

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso

Resiste con controricorso il Condominio (Omissis) di Torino.

Il giudizio ha ad oggetto l'opposizione al decreto ingiuntivo per la riscossione di spese condominiali dell'importo di Euro 10.743,75, coma da bilancio preventivo 2013, intimato dal Condominio (Omissis) di Torino al Condominio (Omissis).

Con l'opposizione proposta, il Condominio (Omissis) aveva "negato di essere condomino del Condominio (Omissis)" e di non essere perciò tenuto al pagamento della somma ingiunta.

Il Tribunale di Torino affermò che "non vi è alcuna preclusione a che un Condominio, caratterizzato dall'esistenza (di) proprietà comuni, sia a propria volta un condomino di un più ampio Condominio caratterizzato dalla presenza di parti dello stabile comune sia al primo Condominio che di altri condomini". Il Tribunale diede a tal fine rilievo al "regolamento del Condominio (Omissis)", accettato dagli acquirenti, che all'art. 4 riconosce ai Condomini di (Omissis) la comproprietà del 50% della rampa al civico n. (Omissis) di (Omissis) e del cortile a cielo aperto messo al piano interrato primo". Ancora, la sentenza di primo grado fece riferimento alle due "scritture ricognitive" del 22 dicembre 1998 e del 22 aprile 1999. Anche l'art. 3, lett. b) del regolamento avrebbe confermato la "doppia natura della

superficie scoperta". Pertanto, secondo il giudice di primo grado, "una parte comune del Condominio (Omissis)", cioè l'area che funge sia da cortile dello stabile sia da pavimento del primo piano interrato ove si trovano le autorimesse, sarebbe al contempo "parte comune del fabbricato del Condominio di (Omissis)". Nello stesso senso si spiegherebbe, secondo il Tribunale di Torino, l'art. 9 del regolamento del Condominio (Omissis), che prevede la ripartizione tra le sole unità immobiliari ricadenti nei Condomini di (Omissis), di (Omissis) e di via (Omissis) le rispettive spese. La sentenza di primo grado affermò, infine, che la deliberazione assembleare del 24 aprile 2013, su cui fondava il decreto ingiuntivo, non era stata tempestivamente impugnata ai sensi dell'art. 1137 c.c. dal Condominio (Omissis).

La Corte d'appello di Torino ha poi dichiarato inammissibile l'appello ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c., ribadendo l'asserto che, alla luce dei documenti prodotti, il Condominio (Omissis) risulti in parte compreso nel Condominio (Omissis).

Il ricorso è stato deciso in camera di consiglio procedendo nelle forme di cui al D.L. 28 ottobre 2020, n. 137, art. 23, comma 8-bis, convertito con modificazioni dalla L. 18 dicembre 2020, n. 176.

Il ricorrente ha presentato memoria.

DIRITTO

1. Il primo motivo del Condominio (Omissis) Corso Francia (Omissis) 353 (Omissis) lamenta l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, nonché la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1123, 1125, 1135, 1362, 1363 e 1367 c.c. La censura espone che le tabelle millesimali dei condomini in lite non contemplano quote spettanti al condominio autorimesse. Si illustrano le regole sul funzionamento del cd. supercondominio e si ribadisce che il Condominio (Omissis) non è condomino del Condominio (Omissis).

Il secondo motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione degli artt.

1100, 1104, 1117, 1123, 1135, 1137, 1138, 1362, 1363 e 1367 c.c., nonché degli artt. 112 e 115 c.p.c., ed ancora la "insufficiente motivazione". La complessa censura, che si sviluppa da pagina 19 a pagina 30 del ricorso, contesta l'esistenza di un "rapporto di natura reale" tra il Condominio (Omissis) e il Condominio (Omissis) e si sofferma sulla struttura del complesso immobiliare, sempre per escludere che potesse essere emesso nei confronti del condominio delle autorimesse un decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. in favore del Condominio (Omissis), per carenza della qualità di "condomino".

I due motivi, giacché connessi, verranno esaminati congiuntamente.

2. Il controricorrente sostiene che il ricorso è inammissibile o comunque infondato, atteso che: è invalida la Delib. dell'assemblea del Condominio (Omissis) di autorizzazione al promovimento del ricorso per cassazione; è perciò invalida la procura speciale rilasciata dall'amministratore; non sono stati indicati i motivi di appello che hanno portato alla declaratoria di inammissibilità ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c.; sussiste l'inammissibilità del motivo ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 agli effetti dell'art. 348 ter c.p.c., comma 4; vengono dedotte dal ricorrente questioni di fatto; in ogni caso il Condominio (Omissis) ben poteva avvalersi dello strumento di cui all'art. 63 disp. att. c.c. nei confronti del Condominio (Omissis), facendo questo parte del primo in forza della comproprietà di una rampa e di un cortile, come dimostra la documentazione prodotta.

3. Devono dapprima affrontarsi le eccezioni del controricorrente. 3.1. Innanzitutto, la necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore va riferita soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3. L'amministratore di condominio non ha allora necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea per proporre opposizione a decreto ingiuntivo avente ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio da un terzo creditore (cfr. Cass. Sez. 2, 03/08/2016, n. 16260). Parimenti, in tali controversie l'amministratore del condominio può impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, sicché nessuna rilevanza hanno i rilievi del controricorrente sulla autorizzazione a proporre il ricorso per cassazione contenuta nella Delib. assemblea 31 gennaio 2018 del Condominio (Omissis) e sulla conseguente procura rilasciata dall'amministratore. Ancor più recisamente, il controricorrente non ha legittimazione alcuna a far valere vizi

di annullabilità della deliberazione assembleare autorizzativa del Condominio (Omissis).

Nella memoria presentata ai sensi dell'art. 378 c.p.c. il Condominio (Omissis) di (Omissis) ha comunque richiamato la deliberazione assembleare del 13 luglio 2022 prodotta con la memoria di nomina del nuovo difensore del 21 ottobre 2022.

3.2. Opera effettivamente la previsione d'inammissibilità del ricorso per cassazione, di cui all'art. 348 ter c.p.c., comma 4, che esclude che possa essere impugnato ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 il provvedimento di primo grado allorché sia pronunciata l'inammissibilità dell'appello ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c..

3.3. Nella vigenza del testo dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, non è comunque più configurabile il vizio di insufficiente o contraddittoria motivazione della sentenza, restando denunciabile per cassazione la nullità della stessa per violazione dell'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4, nei casi di "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", "motivazione apparente", "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile".

3.4. Il ricorso per cassazione proposto dal Condominio (Omissis) Corso Francia (Omissis) 353 (Omissis) avverso la sentenza di primo grado adempie al requisito di ammissibilità di cui all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 3, facendo espressa menzione (pagina 12 e seguenti) dei motivi di appello e della motivazione dell'ordinanza ex art. 348-bis c.p.c..

3.5. I due motivi di ricorso indicano tredici norme di diritto come violate o falsamente applicate, ai fini del vizio previsto dall'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, senza peraltro dedurre con riguardo a ciascuna di esse specifiche argomentazioni, intese a dimostrare in qual modo determinate affermazioni, contenute nella sentenza

gravata, debbano ritenersi in contrasto con ciascuna delle norme individuate dal ricorrente come regolatrici della fattispecie. Spetta non di meno a questa Corte, nell'esercizio del potere di qualificazione in diritto della domanda definita e dei fatti comunque accertati nelle fasi di merito, per come esposti nel ricorso per cassazione e nella stessa sentenza impugnata, verificare la fondatezza della questione nei due motivi di ricorso, con riguardo particolare alla legittimazione di un "supercondominio" ad intimare all'amministratore di un condominio in esso compreso un decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi relativi alla conservazione delle parti comuni ad entrambi.

3.6. Devono ancora farsi altre due premesse argomentative.

3.6.1. Avendosi riguardo a giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, potrebbe rilevare il principio secondo cui il giudice può sindacare tanto la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, quanto l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 2, e non in via di eccezione (Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839). Nel caso in esame, il Tribunale di Torino ha proprio evidenziato che la deliberazione assembleare del 24 aprile 2013, su cui fondava il decreto ingiuntivo, non era stata tempestivamente impugnata ai sensi dell'art. 1137 c.c. dal Condominio (Omissis). Ciò che è tuttavia messo in discussione in causa non è la validità della deliberazione di ripartizione delle spese su cui fonda il decreto ingiuntivo opposto, sotto il profilo della violazione dei criteri di suddivisione previsti dalla legge o dalla convenzione ex art. 1123 c.c., quanto la legittimazione passiva del Condominio (Omissis) rispetto all'ingiunzione di pagamento ex art. 63 disp. att. c.c. domandata dal Condominio (Omissis).

3.6.2. Peraltro, nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, la questione dell'appartenenza, o meno, di una o più unità immobiliare di proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, ovvero della titolarità comune o individuale di una porzione dell'edificio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c., può formare oggetto di un accertamento meramente incidentale, funzionale alla decisione della sola causa sulla pretesa di pagamento delle spese, ma privo - in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c. - di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, svolgendosi il giudizio, ai sensi dell'art. 1130 c.c., n. 3) e art. 1131 c.c., nei confronti dell'amministratore del condominio, senza la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario (così da ultimo Cass. Sez. 2, 28/03/2022, n. 9976, non massimata; arg. anche da Cass. Sez. 2, 22/11/2021, n. 35794; Cass. Sez. 6 - 2, 21/02/2020, n. 4697; si veda altresì Cass. 18/04/2003, n. 6328, proprio in fattispecie di "condominio autonomo" del piano destinato ad autorimesse; Cass. Sez. 2, 01/04/1999, n. 3119).

Ciò comporta che l'accertamento della contemporanea appartenenza di parti comuni al Condominio (Omissis) ed al Condominio di (Omissis), che il Tribunale di Torino ha compiuto nel presente giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, non travalica l'interesse relativo a questa causa e non può perciò influire altresì su liti diverse insorte o che insorgeranno fra le stesse parti.

3.7. Torna ora utile richiamare il consolidato orientamento giurisprudenziale (formatosi con riguardo a fattispecie cui, come quella in esame, non era applicabile ratione temporis la disciplina normativa poi introdotta dalla L. n. 220 del 2012, mediante l'art. 1117-bis c.c. e art. 67 disp. att. c.c., commi 3 e 4), secondo il quale il cosiddetto supercondominio viene in essere "ipso iure et facto", ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura dell'avv. Pasquale Guida

condomini autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto; sicché 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 supercondominio, ove sia stato nominato (Cass. Sez. 2, 20/12/2021, n. 40857; Cass. Sez. 2, 28/01/2019, n. 2279; Cass. Sez. 2, 26/08/2013, n. 19558).

3.8. Questa Corte, con la recente ordinanza Cass. Sez. 2, 22/07/2022, n. 22954 (non massimata), decidendo in analogia fattispecie, ha così affermato che "legittimati passivi al pagamento delle quote relative ai beni avvinti da un vincolo supercondominiale sono i singoli condomini e non i condomini".

3.8.1. Tale conclusione va certamente ribadita.

3.8.1.1. L'art. 1118 c.c. vincola ciascun condomino all'obbligo di contribuire alle spese per la partecipazione alle spese per la conservazione delle parti comuni.

L'art. 1123 c.c., comma 1, pone a carico dei condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza.

L'art. 68 disp. att. c.c. dispone che, ove non precisato dal titolo ai sensi dell'art. 1118, per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Il vigente art. 67 disp. att. c.c., comma 3 prevede, infine, quando i partecipanti al supercondominio siano più di sessanta, la designazione di un rappresentante all'assemblea per ciascun condominio, ma soltanto per la gestione ordinaria delle parti comuni ai distinti condomini e per la nomina dell'amministratore, e non dunque con compiti generali di rappresentanza sostanziale e processuale dei partecipanti al singolo condominio.

3.8.1.2. In presenza di un "supercondominio", ovvero di più condomini di unità immobiliari o di edifici che abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., trovano applicazione le disposizioni di cui al Libro Terzo, Titolo VII, capo II, del codice civile. Ne consegue che ciascun condomino è obbligato a contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condomini di unità immobiliari o di edifici in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà del singolo partecipante, sicché l'amministratore del supercondominio può ottenere un decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 1 unicamente nei confronti di ciascun partecipante, mentre è esclusa un'azione diretta nei confronti dell'amministratore del singolo condominio in rappresentanza dei rispettivi condomini e per l'importo globale delle somme individualmente dovute da questi ultimi, come avvenuto nella specie con il decreto ingiuntivo intimato dal Condominio (Omissis) al Condominio (Omissis).

4. Va pertanto enunciato il seguente principio:

in presenza di un "supercondominio", ciascun condomino è obbligato a contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condomini di unità immobiliari o di edifici in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà del singolo partecipante, sicché l'amministratore del supercondominio

può ottenere un decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 1 unicamente nei confronti di ciascun partecipante, mentre è esclusa un'azione diretta nei confronti dell'amministratore del singolo condominio in rappresentanza dei rispettivi condomini per il complessivo importo spettante a questi ultimi.

5. Conseguono l'accoglimento del ricorso, nonché la cassazione della sentenza impugnata in relazione alla censura accolta, con rinvio, ai sensi dell'art. 383 c.p.c., comma 4, alla Corte d'appello di Torino in diversa composizione, la quale pronuncerà sull'appello tenendo conto dei rilievi svolti ed uniformandosi all'enunciato principio, e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Torino, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 7 dicembre 2022.

Depositato in Cancelleria il 16 gennaio 2023