

Cass., civ. sez. II, del 4 novembre 2019, n. 28280

-con il secondo profilo si denuncia la carenza di legittimazione attiva della società amministratrice del condominio opposto; essendo questa unicamente amministratrice del (singolo) condominio AM, 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;

-il secondo fra i profili di denuncia sono fondati e meritano accoglimento;

- è stato affermato da questa Corte che come la particolare comunione regolata dagli articoli 1117 e ss. cod. civ. 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'articolo 1117 bis cod. civ., 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 condòmini 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 articolo 1129 cod. civ.);

-questa Corte ha, inoltre, affermato che il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 cod. civ. 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);

- poiché 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 Trento, 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 cod. civ., in vista dell'amministrazione e gestione dei beni e servizi che ne fanno parte;