



27084-18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

C)

Oggetto

CONDOMINIO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 17808/2014

FELICE MANNA - Presidente - Cron. 27084
 SERGIO GORJAN - Consigliere - Rep.
 ANTONIO ORICCHIO - Consigliere - Ud. 28/06/2018
 GIUSEPPE GRASSO - Rel. Consigliere - CC
 GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

- la società coop. edilizia Parco Azzurro a r.l., previa convenzione di lottizzazione, aveva realizzato un villaggio, composto da ville unifamiliari, da assegnarsi ai soci e l'intero comprensorio era rimasto in gestione della cooperativa fino al commissariamento della stessa, essendosi fatto luogo, da parte gestione commissariale, ad una dichiarazione, ricevuta da notaio, con la quale erano state individuate le numerose pertinenze (pozzi per l'acqua irrigua e relative condutture, depuratore del parco, terreni destinati a verde, impianti di urbanizzazione secondaria, ecc.);

- per mero errore materiale negli atti d'assegnazione non s'era fatto espresso riferimento alle pertinenze, che, in quota costituivano parte dell'unità abitativa, data la loro inscindibilità *ope legis*;

- non poteva mettersi in dubbio che, secondo i principi di diritto più volte affermati in sede di legittimità, <<il comprensorio Parco Azzurro>> costituiva un supercondominio, o, con altra terminologia equivalente, condomino complesso, comunione residenziale, condomino orizzontale e ciò *ipso iure et facto* <<allorché l'originario

costruttore del complesso residenziale (...) costruisca su un suolo comune, o proceda con il frazionamento di un'area comune>>, militando in tal senso gli artt. 818 e segg., 1477, 1117, 1117 bis, cod. civ.;

- la sentenza impugnata aveva applicato erroneamente l'art. 1350, cod. civ., stante che gli accessori seguono il destino del bene principale, senza necessità di apposita specificazione;

- non era dubbio che si trattava di beni accessori, investendo essi servizi comuni (manutenzione, illuminazione e gestione del complesso, dotato di strade di accesso interne, rete idrica, rete fognaria, depuratore, guardiana, ecc.);

considerato che l'esposto motivo è fondato, per quanto appreso:

a) costituisce principio fermo, al quale il Collegio intende dare continuità, l'affermazione secondo la quale al pari del condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 e segg. cod. civ., anche il c.d. supercondominio, viene in essere "ipso iure et facto", se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, "pro quota", ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (Sez. 2, n. 17332, 17/8/2011, Rv. 619034; ma già, Sez. 2 n. 2305/08, Rv. 601809); essendosi ulteriormente chiarito che 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 (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione (Sez. 2, n. 19939, 14/11/2012, Rv. 624475; conf., di recente, Sez. 2, n. 27094, 15/11/2017, Rv. 645955);