



27084-18

CJ

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

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

sul ricorso 17808-2014 proposto da:

COMPLESSO RESIDENZIALE PARCO AZZURRO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA CONCA D'ORO 378, presso lo studio dell'avvocato CARMELO MONACO, che lo rappresenta e difende;

- **ricorrente** -

contro

PROCOPIO FRANCESCO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE LIBIA 167, presso lo studio dell'avvocato GIOVANNI BORRELLI, che lo rappresenta e difende;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1986/2013 del TRIBUNALE di TIVOLI, depositata il 31/12/2013;

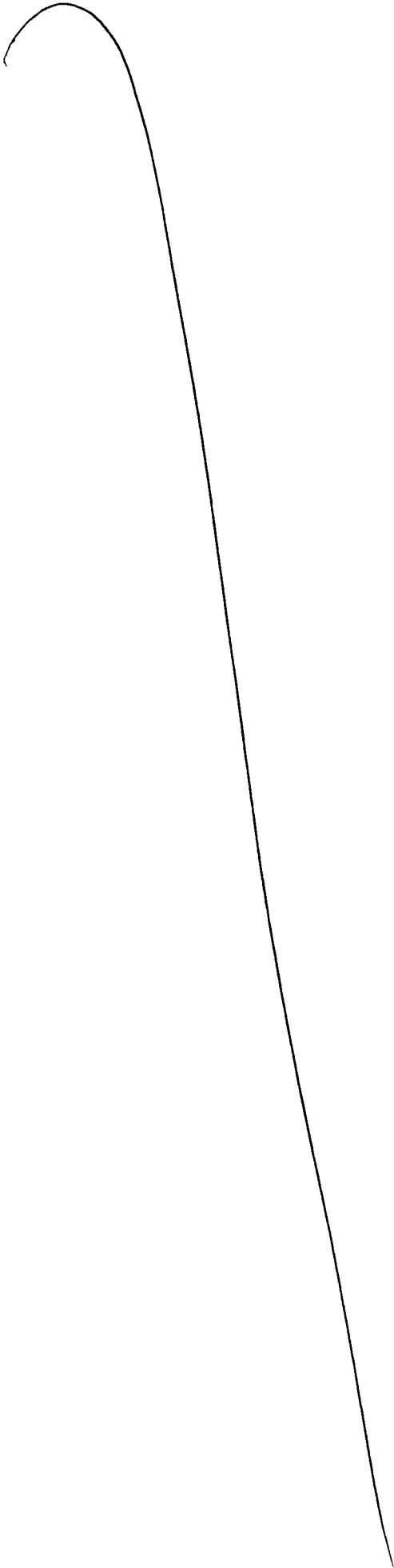
udita la relazione della causa svolta nella camera di

2018

2696

22

consiglio del 28/06/2018 dal Consigliere GIUSEPPE
GRASSO.



ritenuto che il Tribunale di Tivoli, accolto l'appello di Francesco Procopio, in riforma della sentenza del giudice di pace della stessa città, revocò il decreto con il quale era stato ingiunto all'appellante il pagamento della somma di € 4.697,96, oltre accessori, in favore del Complesso Residenziale Parco Azzurro, già Comunione dei Beni Immobili Parco Azzurro, sulla scorta delle valutazioni di cui appresso:

- mancava la prova dell'esistenza di una comunione, che legittimasse di esigere il pagamento delle spese di gestione;

- con l'assegnazione del lotto all'appellante non erano state trasferite pertinenze, né sussistevano successivi atti di trasferimento;

- a tale mancanza non poteva supplire il regolamento della Comunione del Complesso Residenziale Parco Azzurro, che era stato approvato dall'assemblea generale ordinaria del 9/5/2009;

ritenuto che avverso la sentenza d'appello propone ricorso il Complesso Residenziale parco Azzurro, in persona dell'amministratore unico, sulla base di due motivi;

ritenuto che il Procopio resiste con controricorso, in seno al quale, fra l'altro, deduce la carenza di legittimazione ad agire del <<presunto amministratore della presunta comunione dei beni immobili>>;

considerato che l'eccezione di cui sopra, come si vedrà, resta assorbita dalle considerazioni di cui appresso, riguardanti il primo motivo di censura;

ritenuto che con il primo motivo la ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 818, 1100, 1105, 1106, 1107, 1109, 1117, 1118, 1137, 1350, 2644, cod. civ., 61 e 62, disp. attuaz. cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., nonché omesso esame di un fatto controverso e decisivo, in relazione all'art. 360, n. 5, cod. proc. civ., sulla scorta, in sintesi, delle seguenti argomentazioni:

- 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 appresso:

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);

b) il Tribunale, quale giudice dell'appello, omettendo del tutto di verificare se la situazione fattuale, corrispondesse all'assunto dell'appellata, nei termini sopra riportati, non ha preso in considerazione il principio sopra enunciato, valorizzando un profilo argomentativo (nell'atto di trasferimento non si era fatto espresso riferimento alle pertinenze) che non ha alcuna refluenza sul modo di costituzione del condomino e, quindi, anche del supercondominio, di



talché, senza necessità di verificarne la tenuta giuridica, risulta non pertinente;

c) di conseguenza, la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio e il Giudice e dal nuovo vaglio dipenderà la soluzione dell'eccezione di difetto di legittimazione attiva sollevata dal controricorrente;

considerato che il secondo motivo, con il quale viene dedotta violazione e/o falsa applicazione degli artt. 63 disp attuaz. cod. civ., 1109 e 1137, cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., per non avere il Giudice dell'appello tenuto conto, siccome, invece, aveva fatto il Giudice di pace, del fatto che il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale, già impugnata in altro giudizio, ma solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima, resta assorbito dall'accoglimento del primo;

considerato, che, in conclusione, la sentenza deve essere per quanto sopra cassata con rinvio, assegnandosi al Giudice del rinvio il regolamento delle spese del presente giudizio;

P.Q.M.

accoglie il primo motivo e dichiara assorbito il secondo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia al Tribunale di Tivoli, in persona di altro magistrato, anche per le spese del giudizio di legittimità

Così deciso in Roma il 28 giugno 2018

Il presidente
(Felice Manna)

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, 25 OTT. 2018

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Isabella Panacchia

