Il Supercondominio e le deliberazioni assunte dai propri organi costituiti

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



REGGIO CALABRIA, 18 NOVEMBRE -Il potere degli amministratori di ciascun Condominio 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 composto da più Condomini, il quale deve essere gestito attraverso le deliberazioni assunte dai propri organi costituiti, ossia dall'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del cosiddetto Supercondominio. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 28280/2019, depositata il 4 novembre.

Il caso.A seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace per il pagamento di spese condominiali dell'importo di Euro 1.647,70, l'ingiunta proponeva opposizione al suddetto decreto, provvisoriamente esecutivo, contestando che lo scivolo di accesso al garage e cantina, posti al piano interrato, e le relative corsie di manovra che la sua proprietà unifamiliare aveva in comune con le distinte unità abitative ricomprese nel Condomino fossero inidonee a giustificare la sua partecipazione al Condominio e/o Supercondominio e, conseguentemente, alle spese. Il giudice di prime cure respingeva l'opposizione.

Avverso tale sentenza, l'ingiunta interponeva appello ribadendo la contestazione circa l'esistenza di un Condominio e/o Supercondominio, comprendente la sua proprietà. Altresì, eccepiva la carenza di legittimazione ad agire della società amministratrice del Condominio, l'illegittimità della delibera assembleare sulla cui base si era domandato il decreto ingiuntivo e l'efficacia estintiva del

pagamento effettuato a saldo e stralcio. La Corte d'Appello respingeva la medesima impugnazione osservando, in particolare, che nel caso di specie potevano ravvisarsi gli estremi del Supercondominio, stante la presenza di parti comuni destinate ad uso comune e legate da funzionale pertinenza.

Avverso tale sentenza, l'appellante proponeva ricorso per cassazione con un unico motivo di doglianza. Secondo il Supremo Collegio, era stato affermato come "la particolare comunione regolata dagli artt. 1117 c.c. e ss. 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".

Ciò valeva anche per il Supercondominio: questo veniva in essere se singoli edifici costituiti in altrettanti condomini abbiano in comune talune cose, impianti o servizi legati attraverso una relazione accessorio-principale con gli edifici medesimi, appartenenti, *pro quota*, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati. Inoltre, affermava che "i comunisti debbono nominare un amministratore che di questi beni, comuni a tutti i condomini 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 art. 1129 c.c.)". Per i beni, dunque, facenti parte del complesso immobiliare composto da più Condomini, la gestione doveva avvenire attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, come l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del Supercondominio. Ebbene, nel caso de quo, non si contestava la mancanza di tali organi e le spese non erano state deliberate dall'assemblea del Supercondominio e richieste dal suo amministratore.

Per tali motivi, la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso, cassava la sentenza impugnata e rinviava, anche per le spese del giudizio di legittimità, al Tribunale competente, in persona di altro magistrato.

***Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/il-supercondominio-e-le-deliberazioni-assunte-dai-propri-organi-costituiti/117304