Supercondominio: quali sono i limiti della rappresentanza processuale passiva dell’amministratore

Data: 2 aprile 2019 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



CROTONE, 04 FEBBRAIO - Laddove non sia stato nominato l’amministratore del Supercondominio, per proporre domanda di costituzione della servitù coattiva di passaggio gravante su una strada interna al Supercondominio, è necessario evocare in giudizio “tutti i titolari delle porzioni esclusive ubicate nei singoli edifici”. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 2279/2019, depositata il 28 gennaio.

Il caso.Con autonomi atti di appello due Condomini facenti parte di un Supercondominio, impugnavano la sentenza del Tribunale che riconosceva la servitù coattiva di passaggio pedonale e carrabile, in favore di due diversi fondi, su una strada interna e comune ai due Condomini appellanti. Il giudice di primo grado stabiliva, sulla base della c.t.u., che la strada asservita era in comproprietà dei titolari delle singole porzioni facenti parte dei due Condomini; altresì, riteneva che la domanda fosse stata correttamente proposta evocando in giudizio gli amministratori ed escludeva che occorresse integrare il contraddittorio nei confronti dei proprietari dei fondi circostanti al fine di determinare il percorso più breve.

Avverso tale sentenza, i due Condomini proponevano appello. Riuniti i giudizi, la Corte d’appello distrettuale stabiliva che, nel caso di specie, la porzione su cui era stata costituita la servitù coattiva

di passaggio rientrava nella presunzione di condominialità *ex*art. 1117 c.c., essendo tale porzione in titolarità comune ai proprietari delle singole unità assegnate al complesso condominiale e in rapporto di accessorietà rispetto ai due edifici. I giudici di seconde cure, riformavano parzialmente la prima decisione, riducendo ad Euro 14.000,00 l'importo dovuto a titolo di indennità e respingevano ogni altra istanza, con compensazione delle spese di appello.

Avverso tale sentenza, i singoli Condomini proponevano ricorso per cassazione deducendo, in particolare, che, anche voler ritenere che la strada su cui era stata imposta la servitù fosse comune ai due Condomini, andavano evocati in causa i singoli proprietari e non gli amministratori, non essendo quest'ultimi titolari dei poteri di rappresentanza processuale rispetto alle azioni volte a costituire vincoli sui beni comuni. Il Supremo Collegio, ricordava come "la sussistenza di servizi o beni comuni a più condomini autonomi dà luogo ad un super-condominio, che è distinto ed autonomo rispetto ai singoli condomini che lo compongono e che viene in essere ipso iure et facto ove il titolo non disponga altrimenti". Altresì, riteneva necessario precisare che "il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c., si riflette, sul piano processuale, nella facoltà di agire o resistere in giudizio soltanto con riferimento ai beni comuni all'edificio amministrato e non per quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condomini, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi (assemblea di tutti i proprietari ed amministratore del super-condominio)". Aggiungevano, infine, che "Qualora non sia stato nominato l'amministratore del super-condominio, la rappresentanza processuale passiva compete, in via alternativa, ad un curatore speciale nominato a norma dell'art. 65 disp. att. c.c. o al titolare di un mandato ad hoc conferito dai comproprietari.
In mancanza occorre convenire in giudizio tutti i titolari delle porzioni esclusive ubicate nei singoli edifici".
La domanda di costituzione della servitù non poteva, pertanto, esser proposta nei confronti degli amministratori dei due diversi stabili, ma occorreva evocare in giudizio tutti i singoli condomini.

Per tali motivi la Corte di Cassazione accoglieva il secondo motivo, dichiarava assorbiti gli altri e cassava con rinvio, in relazione al motivo accolto, al Tribunale competente con compensazione delle spese dell'intero giudizio.

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

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/supercondominioquali-sono-i-limiti-della-rappresentanza-processuale-passiva-dellamministratore-del-singolo-condominio/111566