

22954-22

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Mario BERTUZZI - Presidente
Antonello COSENTINO - Consigliere
Aldo CARRATO - Consigliere
Cesare TRAPUZZANO - Rel. Consigliere
Remo CAPONI - Consigliere

R.G.N. 9986/17

Cron. 22954

Rep. e1

C.C. 29/4/2022

Supercondominio

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 9986/2017) proposto da:

Condominio di (omissis) in
persona del suo amministratore *pro - tempore*, elettivamente domiciliato
in (omissis), presso lo studio dell'Avv. (omissis), che
lo rappresenta e difende, unitamente agli Avv.ti (omissis)
(omissis) giusta procura in calce al ricorso introduttivo;

- ricorrente -

contro

Supercondominio (omissis) sito in (omissis)
(omissis) in persona del suo amministratore *pro - tempore*,
rappresentato e difeso, giusta procura in calce al controricorso, dall'Avv.
(omissis) elettivamente domiciliato in (omissis)
presso lo studio dell'Avv. (omissis)

- controricorrente -

avverso la sentenza del Tribunale di Verbania n. 199/2016,
pubblicata il 15 aprile 2016, la cui impugnazione in sede di appello è stata
dichiarata inammissibile, ai sensi dell'art. 348-bis c.p.c., con ordinanza
della Corte d'appello di Torino pubblicata il 19 ottobre 2016;

931/22

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 29 aprile 2022 dal Consigliere relatore dott. Cesare Trapuzzano;

letta la memoria depositata nell'interesse del controricorrente ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c.

FATTI DI CAUSA

1.- Con decreto ingiuntivo n. 343/2014, depositato l'8 maggio 2014, il Tribunale di Verbania ingiungeva al Condominio di (omissis) pagamento, in favore del Supercondominio (omissis) della somma di euro 19.103,11, per spese afferenti all'impianto di riscaldamento centralizzato comune a più edifici.

2.- Proponeva opposizione il Condominio di (omissis) il quale - per un verso - eccepiva il difetto di legittimazione passiva del Condominio, in quanto condòmini del supercondominio erano i singoli partecipanti e non già i condòmini, privi di personalità giuridica distinta dai soggetti che lo compongono, e - per altro verso - riteneva che il rendiconto su cui era stata basata la pretesa monitoria fosse nullo o inesistente, in quanto non recava alcuno dei requisiti per individuare i debitori.

Si costituiva il Supercondominio (omissis), il quale - pur riconoscendo che il condominio non ha alcuna autonoma personalità giuridica - sosteneva però che ad esso sarebbe spettata la rappresentanza attiva e passiva dei singoli condòmini.

Il Tribunale adito, con sentenza n. 199/2016, depositata il 15 aprile 2016, di cui in epigrafe, respingeva l'opposizione e confermava il decreto ingiuntivo opposto, rilevando che ai condòmini costituiti in supercondominio sarebbe spettata la legittimazione passiva, in quanto dotati di soggettività giuridica.

Quanto all'asserita invalidità del rendiconto, evidenziava che la prova del credito opposto era supportata dai verbali approvati dall'assemblea del supercondominio, le cui determinazioni non erano state oggetto di impugnazione.

3.- Sul gravame interposto dal Condominio (omissis) la Corte d'appello di Torino, con ordinanza depositata il 19 ottobre 2016, dichiarava l'inammissibilità dell'appello, non avendo una ragionevole probabilità di essere accolto.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte territoriale rilevava che, pur essendo la disciplina applicabile in materia di supercondominio quella del condominio negli edifici, il pagamento delle spese relative all'impianto di riscaldamento comune era stato legittimamente richiesto all'amministratore del condominio, quale rappresentante in giudizio di tutti i singoli condòmini. Per l'effetto, sarebbe stato compito dell'amministratore provvedere alla ripartizione delle spese tra i condòmini del condominio destinatario dell'ingiunzione. Negava, poi, che in sede di opposizione a decreto ingiuntivo potessero essere affrontate le contestazioni avverso il rendiconto, non essendo stata impugnata la relativa delibera di approvazione.

4.- Avverso la sentenza del Tribunale di Verbania ha proposto ricorso per cassazione, affidato a cinque motivi, il Condominio di (omissis) sito in (omissis) Ha resistito con controricorso l'intimato Supercondominio (omissis)

5.- Il controricorrente ha presentato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Con il primo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1117-bis e 1131 c.c., per non avere il Tribunale considerato che l'impianto termico, per il cui utilizzo è stato chiesto il pagamento mediante decreto ingiuntivo diretto al Condominio, costituirebbe impianto unitario comune a tutti i condòmini che abitano nei vari edifici, quali utenti collettivi del servizio di riscaldamento, e non già riferibile ai singoli condòmini.

Sul punto, si deduce che la sentenza impugnata avrebbe affermato la legittimazione passiva in capo all'amministratore del condominio di via

(omissis) pur ricadendosi nell'ambito di un impianto del supercondominio (omissis) , su cui il Condominio non poteva vantare alcun diritto, né a titolo negoziale, né per l'insorgenza di un'obbligazione extracontrattuale.

2.- Con il secondo motivo il ricorrente lamenta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione o falsa applicazione degli artt. 1117, 1117-*bis* e 1131 c.c., per avere il Tribunale ritenuto che la legittimazione passiva del Condominio potesse giustificarsi in ragione della sua personalità giuridica.

Secondo la ricostruzione del ricorrente, la legittimazione dell'amministratore condominiale ad agire e ad impugnare spetterebbe, non già in ragione della personalità giuridica dell'ente di gestione, ma a titolo di rappresentanza dei condòmini, cosicché la soggettività giuridica autonoma dovrebbe essere intesa in riferimento alla sola tutela dell'interesse collettivo, che si distingue da quello dei singoli condòmini.

Ne conseguirebbe che - contrariamente all'assunto del Tribunale di Verbania - parti del supercondominio sarebbero i singoli condòmini e non i condomini, con l'effetto che il decreto ingiuntivo avrebbe dovuto essere emesso nei confronti dei singoli condòmini.

3.- Con il terzo motivo il ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione o falsa applicazione dell'art. 63, primo e secondo comma, disp. att. c.c., quale conseguenza dell'interpretazione delle norme effettuata dal Tribunale di Verbania e successivamente dalla Corte d'appello di Torino.

Al riguardo, l'istante osserva che il pagamento per l'utilizzazione dell'impianto di riscaldamento avrebbe dovuto essere richiesto ai singoli condòmini, previa verifica dell'elenco dei condòmini inadempienti e consentendo ai condòmini che si erano offerti di adempiere di eseguire la prestazione di loro spettanza.

4.- Il quarto motivo investe, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione o falsa applicazione dell'art. 1131 c.c., per carenza

di legittimazione passiva del Condominio di (omissis) con riguardo alla riscossione dei contributi dovuti dai singoli condòmini del Supercondominio.

In ordine a tale aspetto, il ricorrente evidenzia che l'amministratore del condominio rappresenterebbe i condòmini nei rapporti con i terzi (ed eventualmente anche con il supercondominio) nelle sole controversie che riguardano interessi comuni al condominio, ma non nei rapporti che i singoli condòmini possano direttamente intrattenere con tali terzi.

5.- Attraverso la quinta critica il ricorrente si duole, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., della violazione e falsa applicazione degli artt. 1130-*bis*, 1135, primo comma, n. 3, e 1137 c.c., per l'asserita nullità o inesistenza del rendiconto posto a fondamento dell'opposto decreto ingiuntivo.

In ordine a questo mezzo si obietta che la sentenza impugnata avrebbe erroneamente confermato il rilasciato provvedimento monitorio, benché nel prodotto rendiconto mancasse il dettaglio dei consumi in base ai quali ciascun condomino avrebbe dovuto pagare la sua quota.

6.- Le censure di cui ai motivi primo, terzo e quarto possono essere esaminate congiuntamente, in quanto avvinte da palesi ragioni di connessione e, segnatamente, dal tema comune inerente alla legittimazione passiva dei condòmini a fronte della costituzione di un supercondominio.

7.- Tali motivi sono fondati.

E tanto perché, a fronte della costituzione di un supercondominio, si applica la disciplina del condominio, con la conseguenza che partecipanti ad esso sono i singoli condòmini dei vari edifici e non i condòmini.

Sicché l'amministratore del supercondominio può agire per il recupero dei contributi relativi ai beni comuni al supercondominio nei confronti dei singoli partecipanti.

La legittimazione del condominio non si giustifica neanche in mera rappresentanza dei condòmini di ogni condominio, poiché, a fronte

dell'individuazione dei partecipanti al supercondominio nei singoli condòmini degli edifici, quali titolari *pro quota* sulle parti comuni e con l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione, l'amministratore del supercondominio può chiedere il pagamento di detti oneri direttamente ai partecipanti e non all'amministratore dei singoli condòmini, in qualità di rappresentante dei condòmini di quel condominio.

Infatti, l'amministratore del condominio rappresenta i condòmini nei rapporti con i terzi nelle sole controversie che riguardano interessi comuni al condominio, e non già nei rapporti che i singoli condòmini possono direttamente intrattenere con il supercondominio, di cui i condòmini sono partecipanti.

Le conclusioni appena rassegnate sono il precipitato dei rilievi, consolidati nella giurisprudenza di legittimità, che seguono.

7.1.- In primo luogo, sull'applicazione al supercondominio della disciplina del condominio, si rileva che il supercondominio, sorgendo *ipso iure et facto*, se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti, unifica entro una più ampia organizzazione condominiale una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condòmini, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni, in rapporto di accessorietà con i fabbricati. Ad esso, pertanto, trova applicazione la disciplina specifica del condominio, anziché quella generale della comunione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 32237 del 10/12/2019; Sez. 2, Sentenza n. 19939 del 14/11/2012).

Ne discende che il supercondominio non soggiace alla disciplina della comunione ordinaria, né è una figura ibrida, ma è - a sua volta - un condominio, cui si applica la relativa disciplina, in quanto compatibile (fatta salva l'applicazione delle norme introdotte dalla riforma di cui alla legge n. 220/2012, con decorrenza dal 18 giugno 2013, immediatamente riferibili al supercondominio).

7.2.- Inoltre, sul fatto che parti del supercondominio siano i singoli condòmini e non i condomini, si evidenzia che, ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente che i singoli edifici abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 c.c. (quali, ad esempio, il viale d'ingresso, l'impianto centrale per il riscaldamento, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere), in quanto collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili, spettando, di conseguenza, a ciascuno dei condòmini dei singoli fabbricati la titolarità *pro quota* su tali parti comuni e l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 27094 del 15/11/2017; Sez. 2, Sentenza n. 17332 del 17/08/2011; Sez. 2, Sentenza n. 2305 del 31/01/2008).

Il supercondominio, pertanto, non è un ente di gestione che accorpa altri enti di gestione, cioè i condomini, ma è una comunione qualificata di cui fanno parte direttamente i condòmini, ossia una collettività di condòmini accomunati dal vincolo funzionale che ricorre tra parti comuni a più unità immobiliari o a più edifici ovvero a più condomini di unità immobiliari ex art. 1117-*bis* c.c. Conclusione, questa, che giustifica la definizione della figura anche in termini di condominio complesso.

7.3.- In ultimo, sul potere dell'amministratore del supercondominio di chiedere il pagamento degli oneri direttamente ai condòmini, si precisa che le delibere dell'assemblea del supercondominio hanno efficacia diretta e immediata nei confronti dei singoli condòmini degli edifici che ne fanno parte, senza necessità di passare attraverso le delibere di ciascuna assemblea condominiale.

Da ciò deriva che, nell'ipotesi in cui la delibera sia relativa al pagamento di quote inerenti alla ripartizione delle spese dei servizi del supercondominio, l'amministratore del supercondominio potrà richiedere

l'adempimento delle rispettive quote di spesa direttamente ai singoli condòmini (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19939 del 14/11/2012; Sez. 2, Sentenza n. 15476 del 06/12/2001).

In questi stessi termini altro precedente di questa Corte ha sostenuto che nella causa concernente l'opposizione avverso il provvedimento monitorio chiesto dall'amministratore del condominio di una palazzina di un più ampio complesso edilizio, per conseguire il pagamento delle spese del riscaldamento centrale, non sussiste la legittimazione di questo amministratore e non è necessario integrare il contraddittorio nei confronti dell'amministratore del supercondominio relativo alla centrale termica, quale unico legittimato a riscuotere i contributi, secondo il regolamento contrattuale, e neppure nei confronti degli amministratori delle altre palazzine (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7946 del 29/09/1994).

D'altronde, è nulla, per contrarietà a norme imperative, la clausola del regolamento contrattuale di condominio, la quale preveda che l'assemblea di un supercondominio sia composta dagli amministratori dei singoli condòmini o da singoli condòmini delegati a partecipare in rappresentanza di ciascun condominio, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono, atteso che le norme concernenti la composizione e il funzionamento dell'assemblea non sono derogabili dal regolamento di condominio (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19558 del 26/08/2013; Sez. 2, Sentenza n. 7894 del 28/09/1994).

A questo inquadramento sistematico consegue che legittimati passivi al pagamento delle quote relative ai beni avvinti da un vincolo supercondominiale sono i singoli condòmini e non i condòmini, come erroneamente ritenuto dalla sentenza impugnata.

8.- All'accoglimento del primo, terzo e quarto motivo segue l'assorbimento del secondo e quinto motivo.

La sentenza impugnata va cassata, con estensione degli effetti della cassazione all'ordinanza di inammissibilità pronunciata dalla Corte d'appello di Torino, quale provvedimento dipendente dalla sentenza

cassata, in ragione dell'operatività dell'effetto espansivo esterno di cui all'art. 336, secondo comma, c.p.c.

Non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, ai sensi dell'art. 384, secondo comma, c.p.c., la causa può essere decisa dichiarando il difetto di legittimazione passiva del Condominio di (omissis) e, per l'effetto, disponendo la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

Avuto riguardo all'esito complessivo della lite, che vede comunque la soccombenza del Supercondominio " (omissis) ritiene il Collegio che debba confermarsi la regolazione delle spese dei due gradi di merito, così come disposta dalle due pronunce esaminate (Cass. Sez. 6-3, Ordinanza n. 8676 del 17/03/2022; Sez. 6-3, Ordinanza n. 4668 del 14/02/2022).

Le spese del presente giudizio di cassazione seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

accoglie, nei sensi di cui in motivazione, il primo, terzo e quarto motivo di ricorso, dichiara assorbiti i rimanenti motivi, cassa in relazione ai motivi accolti, con estensione degli effetti della cassazione anche all'ordinanza della Corte d'appello di Torino che ha dichiarato l'inammissibilità dell'appello, e, decidendo nel merito, revoca il decreto ingiuntivo opposto e condanna il controricorrente alla refusione, in favore del ricorrente, delle spese del giudizio di primo grado, che liquida in complessivi euro 3.500,00, oltre accessori come per legge, delle spese del giudizio d'appello, che liquida in complessivi euro 1.957,00, oltre accessori come per legge, e delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida in complessivi euro 2.500,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile,
in data 29 aprile 2022.

Il Presidente

Mario Bertuzzi



~~Funzionario Giudiziale~~
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 22 LUG 2022

~~Funzionario Giudiziale~~
Valeria NERI