Numero registro generale 3729/2022
Numero sezionale 11228/2022
Numero di raccolta generale 1366/2023
Data pubblicazione 18/01/2023

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:

LORENZO ORILIA	Presidente
ANTONIO SCARPA	Consigliere-Rel.
ROSSANA GIANNACCARI	Consigliere
GIUSEPPE DONGIACOMO	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere

Oggetto:
CONDOMINIO
Ud.01/12/2022 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 3729/2022 R.G. proposto da:

(omissis)

, rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis)

-ricorrente-

contro

(omissis) .

-intimata-

Avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di SALERNO n. 1004/2021 depositata il 05/07/2021.
Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 01/12/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

Firmato Da: GIAMBARRESI VINCENZO PIO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d1473bf3b9d4de6f29fbc7abd8570e2
Firmato Da: ORILIA LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f9da8ba57304aa6943da8f9ea3229a3

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il (omissis)

, ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza n. 1004/2021, emessa dalla Corte d'appello di Salerno in data 5 luglio 2021.

Non ha svolto attività difensive l'intimata (omissis)

.

La Corte d'appello di Salerno ha accolto il gravame proposto dalla (omissis) i confronti del (omissis) , avverso la sentenza n. 5691/2014, pronunziata dal Tribunale di Salerno, ed ha perciò accolto altresì l'opposizione al decreto ingiuntivo n. 1030/2010 intimato dal (omissis) l'importo di € 33.701,69 a titolo di contribuzione a spese condominiali (TOSAP 2007, 2008, 2009, spese di un intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio a seguito del crollo parziale del (omissis) ese di allaccio telefonico). La Corte d'appello ha rilevato che le deliberazioni a fondamento dell'ingiunzione intimata erano state approvata del "condominio in composizione congiunta ovvero (omissis) ", alla presenza dei due amministratori, mentre il decreto ingiuntivo era stato poi richiesto dal (omissis) , su iniziativa dell'amministratore e su autorizzazione della assemblea soltanto di questo, e "per somme che riguardavano per la maggior parte l'intero condominio in quanto conseguenti al crollo parziale del (omissis) Da ciò il difetto di legittimazione del (omissis) per somme che "concernevano il condominio in composizione congiunta". La sentenza impugnata ha quindi sostenuto che

Firmato Da: GIAMBARRESI VINCENZO PIO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d1473bf3b9d4de6f29fbc7abd8570e2
Firmato Da: ORILIA LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f9da8ba57304aa6943da8f9ea3229a3

l'appellato aveva interesse ad agire per il recupero delle somme ingiunte, "ma unitamente all'amministratore del (omissis) (omissis) **". La Corte di Salerno ha anche aggiunto che il** (omissis) **avrebbe dovuto provare i fatti costitutivi dell'azionato credito esibendo "la delibera di approvazione delle tabelle millesimali del condominio in composizione congiunta".**

Il primo motivo del ricorso del (omissis) **deduce l'omesso esame circa un fatto decisivo e la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1137 c.c., 63 disp. att. c.c., in relazione alla circostanza, dedotta in giudizio, della mancata impugnazione delle deliberazioni assembleari di approvazione delle spese oggetto del decreto ingiuntivo opposto.**

Il secondo motivo del ricorso del (omissis) **deduce la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1292, 1295, 1298 e 1308 c.c., affermando che la Corte d'appello avrebbe con la sua decisione negato la legittimazione ad agire "di uno dei creditori solidali".**

Il terzo motivo di ricorso allega l'omesso esame circa un fatto decisivo e la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2909 c.c. e 324 c.p.c., in relazione a giudicati esterni, allegati nelle fasi pregresse ed attestanti la non unicità del (omissis) **separato sin dalla costruzione del fabbricato "in due distinti soggetti" gestori,** (omissis)

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente fondato nei sensi di cui in motivazione, in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Firmato Da: GIAMBARRESI VINCENZO PIO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d1473bf3b9d4de6f29fbc7abd8570e2
Firmato Da: ORILIA LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f9da8ba57304aa6943da8f9ea3229a3

La Corte d'appello di Salerno ha deciso la questione di diritto senza tener conto della consolidata interpretazione di questa Corte.

Si ha riguardo, per quanto è dato comprendere da ciò che risulta accertato in fatto dai giudici del merito, a decreto ingiuntivo richiesto e pronunciato in favore di uno dei condomìni costituenti un più ampio "supercondominio". Secondo il consolidato orientamento di questa Corte (formatosi con riguardo a fattispecie cui, come quella in esame, non era applicabile ratione temporis la disciplina normativa poi introdotta dalla legge n. 220 del 2012, mediante gli articoli 1117-bis c.c. e 67, terzo e quarto comma, disp. att. c.c.), il cosiddetto supercondominio viene in essere "ipso iure et facto", ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomìni autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto; sicché il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c. 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 immobiliare composto da più condomìni, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del supercondominio, ove sia stato nominato (Cass. Sez. 2, 20/12/2021, n. 40857; Cass. Sez. 2, 28/01/2019, n. 2279; Cass. Sez. 2, 26/08/2013, n. 19558).

I motivi di ricorso sono fondati, ma con le seguenti precisazioni.

Innanzitutto, differentemente da quanto si sostiene nel primo motivo di ricorso, anche alla stregua dei principi enunciati da Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839, nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di

Firmato Da: GIAMBARRESI VINCENZO PIO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d1473bf3b9d4de6f29fbc7abd8570e2
Firmato Da: ORILIA LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f9da8ba57304aa6943da8f9ea3229a3

contributi condominiali, relativi ad immobili compresi in un supercondominio, il giudice, oltre a poter sindacare sia la nullità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione (a condizione che quest'ultima sia dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione), ha certamente il potere-dovere di verificare la legittimazione degli amministratori di ciascun condominio a riscuotere i contributi ed ad ottenere decreto ingiuntivo soltanto per le spese inerenti ai beni comuni all'edificio rispettivamente amministrato (e non anche per quelli facenti parte del supercondominio, che deve essere gestito attraverso le decisioni dei propri organi, e, cioè, l'assemblea composta dai proprietari degli appartamenti che concorrono a formarlo e l'amministratore del supercondominio).

Pertanto, tra i diversi amministratori dei singoli edifici compresi nel supercondominio per la riscossione dei contributi inerenti ai beni comuni ai diversi edifici non esiste né una "solidarietà attiva", ovvero una legittimazione promiscua, reciproca e sostitutiva (come ipotizza il ricorrente), né, peraltro, una legittimazione ad attuazione "congiunta" (come ha sostenuto la Corte d'appello di Salerno).

Neppure la mancata produzione delle tabelle millesimali del supercondominio (o "condominio in composizione congiunta", come dice la sentenza impugnata) può costituire motivo di revoca del decreto ingiuntivo per la riscossione degli oneri condominiali, ottenuto sulla base della delibera di approvazione di una spesa, atteso che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, ma rivela un valore puramente dichiarativo, in

Firmato Da: GIAMBARRESI VINCENZO PIO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d1473bf3b9d4de6f29fbc7abd8570e2
Firmato Da: ORILIA LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f9da8ba57304aa6943da8f9ea3229a3

quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione) (arg. da Cass. Sez. Unite, 09/08/2010, n. 18477). Il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste, dunque, prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi - la cui esistenza non costituisce perciò né requisito di validità delle delibere assembleari né fatto costitutivo del credito per le spese azionato dalla gestione condominiale (arg. da Cass. Sez. 6 - 2, 09/08/2011, n. 17115; Cass. Sez. 2, 17/02/2005, n. 3264).

La Corte d'appello di Salerno avrebbe dunque dovuto verificare se e quali spese condominiali intimate col decreto ingiuntivo oggetto di opposizione, richiesto e pronunciato in favore del (omissis) **, fossero inerenti ai soli beni comuni all'edificio amministrato, e non anche a quelli appartenenti soltanto al** (omissis) **ovvero ad entrambi i condomìni, i quali ultimi devono essere gestiti dall'assemblea e dall'amministratore del supercondominio.**

Il ricorso del (omissis) **a perciò accolto, nei sensi di cui in motivazione, e la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Salerno, in diversa composizione, che procederà ad esaminare nuovamente la causa uniformandosi ai richiamati principi e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche sulle spese del giudizio di cassazione.**

P.Q.M.

Firmato Da: GIAMBARRESI VINCENZO PIO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d1473bf3b9d4de6f29fbc7abd8570e2
Firmato Da: ORILIA LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f9da8ba57304aa6943da8f9ea3229a3

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Salerno, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 1° dicembre 2022.

Il Presidente

LORENZO ORILIA

Firmato Da: GIAMBARRESI VINCENZO PIO MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d1473bf3b9d4de6f29fbc7abd8570e2
Firmato Da: ORILIA LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f9da8ba57304aa6943da8f9ea3229a3