



00497-18

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto: servitù

Composta da

Dott. Stefano Petitti	- Presidente -	Oggetto : servitù
Dott. Sergio Gorjan	- Consigliere Rel. -	R.G.N. 28749/2013
Dott. Giuseppe Tedesco	- Consigliere -	Cron. 497
Dott.ssa Rosanna Giannaccari	- Consigliere -	UP - 7/12/2017.
Dott. Giuseppe Fortunato	- Consigliere rel.	REP e I

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA INTERLOCUTORIA**

sul ricorso iscritto al n. 28749/2013 R.G., proposto da

**Condominio** (omissis)

(omissis), **e Condominio** (omissis)

(omissis), entrambi in persona dei rispettivi amministratori p.t., rappresentati e difeso dall'Avv. (omissis), con domicilio eletto in (omissis).

**- ricorrenti -**

contro

(omissis), (omissis) e (omissis).

**- intimati -**

e

(omissis) **s.r.l.**, in persona del legale rappresentante p.t., difesa dall'avv. (omissis), con domicilio eletto in (omissis) (omissis), presso lo studio dell'avv. (omissis).

3736/07  
D.L.

avverso la sentenza della Corte d'appello di Messina n. 27/2013, depositata il ~~15~~ 1.2013.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 7.12.2017 dal Consigliere Giuseppe Fortunato.

**Rilevato che:**

- i Condomini (omissis) e (omissis) (omissis) hanno proposto ricorso per cassazione avverso la sentenza della Corte d'appello di Messina n. 27, notificata in data 14.10.2013, che ha confermato la decisione di primo grado con cui è stata costituita una servitù coattiva di passaggio su una porzione in comune e a servizio dei due stabili;
- la domanda è stata proposta sull'assunto che il bene asservito fosse comune ad entrambi i condomini e che fosse funzionale all'utilizzo da parte dei singoli proprietari, ricadendo nella presunzione sancita dall'art. 1117 c.c.;
- i resistenti hanno evocato in giudizio non i proprietari delle porzioni esclusive poste all'interno dei due diversi edifici condominiali, ma gli amministratori dei due edifici interessati, ritenendo questi ultimi titolari del rappresentanza ai sensi dell'art. 1131 c.c.. anche rispetto alle azioni di natura reale, con assunto condiviso dalla sentenza impugnata;

**Considerato che:**

-il principio, più volte ribadito da questa Corte secondo cui i poteri di rappresentanza conferita all'amministratore di condominio ai sensi del combinato disposto degli artt. 1134<sup>o</sup> e 1131 c.c. non soffre deroga rispetto alle azioni volte alla costituzione di servitù a carico dei beni comuni, non appare invocabile, atteso che se, come nella specie, un bene è comune e a servizio di più edifici condominiali vanno tenuti distinti i rapporti di proprietà comune ed indivisa tra i partecipanti ai singoli edifici, dal rapporto di

comunione sul bene in comproprietà ai titolari delle porzioni facenti parte di diversi stabili (Cass. 4 maggio 1993 n. 5160);

- allorché 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 in rapporto di accessorietà con i fabbricati, si configura un supercondominio, parimenti soggetto alle norme sul condominio e non a quelle sulla comunione (tra le tante, cfr. Cass. 14.11.2012, n. 19939; Cass. 17.8.2011, n. 17332; Cass. 31.1.2008, n. 2305);

- tale organizzazione costituisce un'entità distinta ed autonoma rispetto ai singoli condomini che la compongono, la quale viene in essere ipso iure et facto (se il titolo non dispone altrimenti), senza che sia necessaria la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio.

- in siffatte ipotesi, gli amministratori dei singoli edifici hanno potere di rappresentanza processuale generale in base all'art. 1130 u.c. c.c. relativamente ai soli rapporti che afferiscono al singolo edificio e non a quelli che siano in comunione con altro ed autonomo stabile condominiale, poiché la legittimazione a compiere le attività menzionate nell'art. 1130 c.c. si riflette, sul piano processuale, nell'attribuzione di facoltà processuali inerenti ai beni comuni all'edificio amministrato, non anche a quelli facenti parte di un più ampio complesso immobiliare (cfr. Cass. 26.8.2013, n. 19558; Cass. 26.4.2005, n. 8540).

- di conseguenza, nel caso di condominio complesso o supercondominio, la rappresentanza processuale spetta all'amministratore unico di quest'ultimo, in mancanza, al curatore speciale, nominato ai sensi dell'art. 65, disp. att. c.c., o, infine ai singoli proprietari delle porzioni esclusive (Cass. 14.12.1988, n. 6817);

- tale questione, rilevabile d'ufficio e decisiva per la definizione del giudizio, non è stata oggetto di alcuna deduzione negli atti difensivi e va quindi sottoposta al contraddittorio delle parti ai sensi dell'art. 384, comma terzo, c.p.c.;

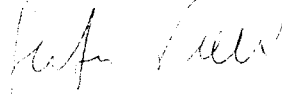
**p.q.m.**

assegna alle parti (e al PM) termine di gg. 60 per il deposito in cancelleria di osservazioni scritte sulle questioni di cui in motivazione.

Così deciso in Roma, 7.12.2017.

**Il Presidente**

Dott. Stefano Petitti



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 11 GEN. 2018

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI