

R.G. n. 2643 / 2015



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**CORTE DI APPELLO DI ROMA**  
**SEZIONE IV<sup>^</sup> CIVILE**

La Corte, nelle persone dei Magistrati:

Dott. Nicola Pannullo	Presidente rel.
Dott. Giampiero Barrasso	Consigliere
Dott. Giuseppe Stagliano <sup>3</sup>	Consigliere

riunita in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in secondo grado iscritta al n. R.G. 2643 / 2015 trattenuta in  
decisione all'udienza del 2/011/2017, promossa

da

**- appellante -**

Contro



**appellato**

E

**- appellato**

**OGGETTO:** appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 517/15  
pubblicata il 13 gennaio 2015.

**Conclusioni per l'appellante :** voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello di Roma:

- *“ in via preliminare rigettare l'eccezione di difetto di legittimazione attiva del Condominio di via*

- *revocare la sentenza n. 17/15 del Tribunale di Roma e, conseguentemente, dichiarare l'inesistenza, la nullità o l'annullamento delle delibere del 24.12.2011, del 26.1.2012 e del 14.3.2012 approvate dall' assemblea dell'asserito Supercondominio di Viale*

- *in via subordinata dichiarare l'annullabilità della sola delibera del 14.3.2012, e, nel contempo, revocarne tutti gli effetti;*

- *con vittoria di spese, competenze ed onorari per entrambi i gradi di giudizio”.*

**Per gli appellati: ..”** *rigettare le domande spiegate dal Condominio di via  
, per le motivazioni tutte. da intendersi riportate e trascritte e per  
l'effetto condannare il Condominio di via alla refusione delle spese,  
compensi legali del presente giudizio, oltre Iva e c.p.a”.*

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO.**

Con atto di citazione notificato il 4.7.2012, il Condominio in Roma di Via  
in persona dell'amministratore “pro tempore”, conveniva in



giudizio, innanzi al Tribunale Civile di Roma, il Supercondominio di Viale

in Roma, in persona

dell'amministratore p.t., rappresentato dallo Studio

S.r.l., e lo

S.r.l., in

proprio, e chiedeva che fosse dichiarata l'inesistenza, la nullità o l'annullamento delle delibere assembleari del 24/02/2011, 26/01/2012 e del 14.3.2012, poiché approvate dall'assemblea del Supercondominio in Roma di Viale

Via

Roma, mai costituitosi formalmente

e privo di poteri rappresentativi del Condominio di via

A fondamento della domanda, il Condominio di Via deduceva che lo stabile del quale è composto, è costituito da un singolo edificio inserito all'interno di un isolato urbano, circondato, per i suoi quattro lati, da Viale

che tutti gli stabili del predetto isolato furono edificati nell'anno 1923 e, fin dalla loro costruzione, ciascun singolo edificio aveva costituito un condominio autonomo; che ogni stabile è sempre stato indipendente ed autosufficiente l'uno dagli altri, nonché amministrato separatamente; che gli edifici "de quibus" avevano sempre avuto soltanto uno spazio comune, rappresentato da un cortile interno.

Il Condominio attore evidenziava che il Supercondominio convenuto era stato costituito di fatto per iniziativa di un solo condomino sig.

residente nel condominio di Via

, condomino che aveva

invitato tutti i proprietari degli stabili dell'isolato ad approvare la costituzione del predetto Supercondominio e che, con le delibere del 24.2.2011, del 26.1.2012 e del 14.3.2012 si era illegittimamente costituito il Supercondominio, nominato l'amministratore del Supercondominio e dei consiglieri, costituito un fondo per le spese del Supercondominio e, affidato ad un tecnico l'incarico di redigere le tabelle millesimali per la gestione delle parti comuni. Il Condominio di via

dedotta la nullità delle predette delibere anche sotto il profilo del difetto del "quorum" costitutivo e deliberativo dell'assemblea ex art. 1136, 3 comma, c.c., con particolare riferimento alla delibera del 14 marzo 2012, ove era stato stabilito anche un compenso di € 10.000,00 all'amministratore del Supercondominio, lo

s.r.l.,

chiedeva pertanto l'annullamento di tutte le delibere in difetto dei presupposti





stessi avvocati del Supercondominio) - con riferimento al Condominio di via  
di impugnare le delibere relative alla costituzione del  
Supercondominio sull'assunto che tale legittimazione apparterebbe ai singoli  
condòmini e non al Condominio appellante il cui amministratore è legittimato ad  
agire al solo fine di gestione della parti comuni del condominio dallo stesso  
amministrato.

L'eccezione, disattesa dal primo Giudice e riproposta dalla difesa degli appellati,  
è priva di pregio.

La difesa degli appellati ha richiamato, a conforto dell'eccezione sollevata di  
carenza di legittimazione passiva del singolo Condominio appellante,  
l'orientamento dei giudici di legittimità secondo cui *“Nell'ipotesi del  
supercondominio, la legittimazione degli amministratori di ciascun condominio  
per gli atti conservativi, riconosciuta dagli artt. 1130 e 1131 cod. civ., si riflette,  
sul piano processuale, nella facoltà di richiedere le necessarie misure cautelari  
soltanto per i beni comuni all'edificio rispettivamente amministrato, non anche  
per quelli facenti parte del supercondominio, che, quale accorpamento di due o  
più singoli condominii per la gestione di beni comuni, 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 “ ( Cass. 19558/2013).*

Il principio non è conferente al caso di specie per l'assorbente rilievo che nella delibera  
impugnata del 14.3.2012 si pone in discussione l'esistenza del Supercondominio  
appellato non ancora costituito, in assenza della gestione di beni comuni ai singoli  
condominii da amministrare, secondo la prospettazione del Condominio attoreo, odierno  
appellante.

Invero risulta in atti che nel verbale relativo all'assemblea del 14.3.2012  
è indicato il seguente ordine del giorno: 1) costituzione del supercondominio; 2)  
nomina dell'amministratore del Supercondominio e dei consiglieri; 3)  
attribuzione del codice fiscale ed apertura c/c bancario o postale intestato al”  
Supercondominio ”; 4) approvazione  
del preventivo 2012; varie ed eventuali.

Dalla lettura del punto 1 dell'ordine del giorno è evidente che non si è costituito  
il Supercondominio appellato e che trattasi di Supercondominio costituendo.



In virtù della maggioranza dei condomini presenti, si legge poi nell'atto che l'assemblea deliberò:

- l'approvazione della tabella millesimale;
- la nomina dell'amministratore del supercondominio, rappresentato dalla  
'  
' S.r.l.";
- il compenso dell'amministratore del supercondominio: "Euro 10.000,00";
- l'autorizzazione per l'apertura di un conto corrente intestato all'amministratore del supercondominio;
- un preventivo di spesa "per un importo di Euro 28.895,20".

L'eccezione di difetto di legittimazione attiva del Condominio appellante va respinta anche sotto altro profilo perché in contrasto con la delibera dell'assemblea del 7 giugno 2012 del Condominio appellante nella quale presenti 38 condomini su un totale di 100 per complessivi 1146,78 millesimi con riferimento al punto 1 dell'ordine del giorno l'assemblea decise di impugnare la delibera del 14.3.2012 all'unanimità ( "*decisione e deliberazione in merito al verbale dell'assemblea del supercondominio del 14 marzo 2012, l'assemblea all'unanimità decise di nominare l'odierno avvocato Attilio Terzino per impugnare il verbale dell'assemblea del supercondominio del 14 marzo 2012 lesivo degli interessi dei singoli condomini stante l'esistenza di vizi di nullità che di annullabilità* " ( v. doc.1 fasc. 1 grado appellante) sì che tutti i condomini, nessuno escluso, hanno impugnato la delibera del 14.3.2012.

A ciò aggiungasi che con riferimento alla delibera impugnata del 14 marzo 2012 del costituendo Supercondominio, per il Condominio di via erano presenti i condomini

e i due condomini erano presenti

anche all'assemblea del predetto Condominio del 7 giugno 2012 sì che risulta che almeno due condomini presenti all'assemblea del 14.3.2012 hanno impugnato, tramite l'amministratore del loro Condominio, la delibera del 14.3..2012, anche a voler applicare il principio dei giudici di legittimità surrichiamato,

L'eccezione di difetto di legittimazione attiva va pertanto respinta.

Passando all'esame del primo motivo di impugnazione con il quale il Condomino appellante deduce l'illegittimità del Supercondominio appellato in difetto di un formale atto di costituzione, il motivo va disatteso alla stregua dell'orientamento dei giudici di legittimità secondo cui "*Al pari del condominio*



*negli edifici, regolato dagli artt. 1117 e segg. c.c., anche il c.d. **supercondominio**, viene in essere "ipso iure et facto", se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno di approvazioni assembleari, essendo sufficiente che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, "pro quota", ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati". ( cfr. Cass.n. 27094/2017). Parimenti non può essere esaminata l'eccezione sollevata dall'appellante della annullabilità della predetta delibera avente ad oggetto la costituzione del Supercondominio per la presenza, nel caso di specie, di una comunione ordinaria di un singolo bene ( il cortile interno comune ai quattro condomini, v. atto di appello pag. 7), eccezione inammissibile in questo grado, proposta in violazione dell'art. 345 c.p.c., siccome dà luogo ad un tema di indagine, ad una diversa "causa petendi" di annullabilità della delibera, non fatta valere in primo grado introdotta tardivamente per la prima volta dalla difesa appellante solo in questa sede ( cfr. Cass.20319/2007).*

Con il secondo motivo di appello ( v. atto di appello pag. 10), l'appellante lamenta che il primo Giudice abbia ritenuto tardiva l'impugnazione delle delibere del 24.2.2011, del 26.1.2012 e del 14.3.2012 per violazione del termine decadenziale ex art. 1137 c.c. pur non avendo il singolo condomino

del Condominio di via \_\_\_\_\_ alcun potere rappresentativo di convocare l'assemblea di un Condominio, qual è quello appellante, al quale era estraneo. Con il medesimo motivo l'appellante, -tralasciando l'esame delle prime due delibere annullabili e non nulle siccome non in contrasto con norme imperative come statuito dal giudice "a quo" ( cfr. Cass. S.U. 4806/2005 )-, ha evidenziato l'invalidità della sola delibera del 14.3.2012 per la quale non erano decorsi i termini di impugnazione avendo il Supercondominio reso noto il verbale della predetta assemblea completo di tutti gli allegati a tutti i condomini del Condominio appellante solo in data 8 giugno 2012 ed avendo notificato il Condominio appellante l'atto di citazione il 4 luglio 2012 in Roma via \_\_\_\_\_ a mani dell'amministratore \_\_\_\_\_, circostanza mai contestata ex adverso, nel rispetto del termine decadenziale dei trenta giorni e chiesto l'annullamento della delibera per difetto del "quorum costitutivo".

Il motivo è fondato, per quanto di ragione.



Invero, dall'esame dell'atto di citazione e dall'esame degli allegati all'atto introduttivo risulta a pag. 5 la tempestiva eccezione di nullità e/ o annullabilità della delibera del 14.3.2012 per mancanza del raggiungimento del quorum costitutivo ex art. 1136 , 3 ^ comma c.c.- motivo tempestivamente proposto in prime cure e non esaminato dal primo Giudice sull'erroneo assunto della tardività anche della terza delibera impugnata -, oggetto delle conclusioni rassegnate, in via subordinata, in questo giudizio. Al riguardo non merita condivisione l'assunto del Supercondominio appellato secondo cui sarebbe stato onere del Condominio di via                    provare di aver ricevuto la comunicazione del verbale dell'assemblea del 14.3.2012 solo in data 8 giugno 2012 , posto che l'onere della prova è, per converso, a carico del Supercondominio che aveva dedotto la tardività dell'impugnazione della delibera del 14.3.2012 per violazione dell'art. 1137 c.c. e non potendosi onerare l'attore di una dimostrazione negativa ( cfr. Cass. n. 22685/2914) e ciò anche al fine di contrastare l'eccezione sollevata "ex adverso" fin dal primo atto del giudizio, producendo la prova della comunicazione della delibera impugnata in data anteriore a quella del 8 giugno 2008 per l'opposizione dello                    , nominato amministratore del Supercondominio.

Accertata pertanto la tempestività della terza delibera del 14.3.2012, esaminato il verbale dell'assemblea (v. allegato doc. 7) la tesi dell'appellato Supercondominio secondo cui erano presenti i condomini dei quattro condominii facenti parte del Supercondominio per millesimi 563,76 su un totale di millesimi 1.000,00, come da fogli allegati al libro dei verbali ( doc. 8 fasc. 1^ grado appellante ), non trova alcun riscontro in atti. Invero in detto verbale manca l'indicazione della persona fisica presente all'assemblea per i condominii di via                    che non risulta presente; né è sufficiente ritenere che fosse presente il delegato della proprietaria degli ex palazzi                    tale                    , nominativo di cui non vi è alcuna menzione in atti e segnatamente tra gli intervenuti all'assemblea in seconda convocazione del 14.3.2012, indicazione tanto più necessaria laddove si afferma che rappresentava circa mm. 260 secondo l'appellante ( rectius: mm 240,79 pari alla differenza tra i mm.563,76 indicati e i millesimi dei condomini presenti per mm. 322,97 sommando i millesimi dei condomini presenti secondo la tabella contestata anch'essa del Supercondominio in atti). Né in tale verbale si dà menzione di una delega conferita a tale                    dalla proprietà





ex Federici per partecipare alla predetta assemblea, nominativo di cui neppure è leggibile la firma in calce agli allegati al verbale. Quanto alle prove testimoniali dedotte in prime cure dal Supercondominio esse non risultano riproposte nella comparsa di costituzione del 14.10.2015 e sono, comunque, inammissibili perché vertenti su circostanze documentali quali la prova della proprietà degli immobili ex proprietà e il rilascio preventivo della delega a tale dal soggetto legale rappresentante della per partecipare all'assemblea del 14.3.2012..

Ogni altra questione è assorbita.

Sulla scorta di tali considerazioni, in mancanza di un terzo del valore dei singoli condomini per millesimi 333,33 ex art. 1136, 3 comma c.c., la Corte, in parziale riforma della sentenza appellata, annulla la delibera del 14.3.2012 per difetto del quorum costitutivo e, per l'effetto, la costituzione del Supercondominio e le relative statuizioni in essa previste; conferma nel resto.

### **2) Sul rapporto Condominio di via e lo s.r.l.**

La sentenza va invece confermata con riferimento all'accertata carenza di legittimazione passiva dello s.r.l. in persona del signor , amministratore del Supercondominio evocato in giudizio, in proprio e non quale legale rappresentante del Supercondominio asseritamente costituito di fatto sull'assunto di aver dato luogo al presente giudizio per una pretesa responsabilità professionale di cui non vi è alcuna prova in atti.

### **3) Sulle spese di lite**

Il primo Giudice ha condannato il Condominio appellante al pagamento delle spese di lite in favore dei singoli Condomini, errore materiale poi corretto in sentenza su ricorso ex art. 287 c.p.c. del Supercondominio, condannando altresì il Condominio appellante anche alle spese del procedimento di correzione errore materiale, pur non avendo il Condominio appellante dato luogo all'errore nell'individuazione del soggetto creditore, oggetto di ulteriore motivo di impugnazione.

La questione resta assorbita dall'esito dell'appello.

L'esito complessivo della lite conclusasi con l'annullamento della sola delibera del 14.3.2012, - mentre sicuramente tardiva è l'impugnazione delle delibere del 24.2.2011 ( affidamento ad un tecnico di redigere le tabelle condominiali delle parti comuni alle scale 1,2,3,4,5,6,7,8,A, B, C,D, E,HF, G, H I,L, M, N, O, P, Q, R, S , T u, V, Z) e del 26.1.2012 non svoltesi per mancanza del quorum



costitutivo rinviata al 14.3.2012 - suggerisce la compensazione per metà delle spese di lite di entrambi i gradi del giudizio, ponendo a carico del Supercondominio la residua metà, liquidata come in dispositivo.

Le spese di lite tra il Condominio appellante e lo s.r.l.- difeso dagli stessi Avvocati del Supercondominio - seguono la soccombenza.

**P.Q.M.**

La Corte, definitivamente pronunciando nel giudizio RG 2643/2015, così provvede:

a) in parziale riforma della sentenza del Tribunale di Roma n. 517/15 pubblicata il 13 gennaio 2015, annulla la delibera del 14 marzo 2012 e, per l'effetto, la costituzione del Supercondominio in Roma di Viale

e le statuizioni in essa contenute; conferma nel resto.

b) compensa per metà le spese di lite tra il Condominio appellante e il predetto Supercondominio di entrambi i gradi del giudizio liquidate per intero in euro 400,00 per spese e in € 2800,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario, Iva e CAP quanto al primo grado ed in € 800,00 per spese ed € 6.000,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario, Iva e CAP quanto al secondo grado.

c) condanna il Condominio appellante al pagamento, in favore dello

s.r.l., delle spese di lite del presente grado che liquida in € 3000,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario, IVA e CAP

Roma, così deciso nella Camera di consiglio del 20/03/2018

Il Presidente est.

Dott. Nicola Pannullo

