

n. 2146/2012 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO
SEZIONE III CIVILE

In persona dei Magistrati

Dott. Domenico PIOMBO	Presidente rel. est.
Dott.ssa Giovanna FERRERO	Consigliere
Dott.ssa Maria Teresa BRENA	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al numero di ruolo sopra riportato,
promossa con atto di citazione notificato il 07.06-20.07.2012,

DA

B. S. e Z. D.ANILO, con il proc.dom. avv.

Milano

APPELLANTI

CONTRO

CONDOMINIO di , con il proc.dom. avv.

Milano

APPELLATO

E

OMISSIS



e),
,
,
e
, e

APPELLATI CONTUMACI

OGGETTO: impugnazione di delibere condominiali – supercondominio –
tabelle millesimali.

CONCLUSIONI: come da fogli allegati al verbale dell'udienza 17.07.2017.



Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. - Con sentenza n. 2771/12, pubblicata il 06.03.2012, il G.U. del Tribunale di Milano – sez. XIII civile, ha respinto (ponendo a carico degli attori le spese di lite) le domande gradatamente proposte, nei giudizi riuniti nn. 67153/2008, 2413/2009 e 16478/2009 R.G., dai sigg.

tutti proprietari di unità immobiliari ubicate in uno degli edifici condominiali siti in Via dirette ad ottenere l'annullamento o la declaratoria di nullità delle delibere assunte dall'assemblea del Condominio convenuto nelle riunioni del 14.07.2008, del 10.12.2008 e del 26.02.2009 e l'accertamento che gli edifici in esso compresi costituiscono in realtà tre distinti condominii con alcuni beni e servizi in comune, disponendosi in alternativa lo scioglimento del condominio (unico) esistente in tre condominii separati; con richiesta, in subordine, di disporre la revisione delle tabelle millesimali in vigore, stante la loro erroneità. Il primo giudice ha così motivato la propria decisione: *"1 - L'eccezione preliminare di nullità della procura alle liti rilasciata dall'amministratore Corrà per il condominio di, con riferimento alla costituzione in giudizio relativa alla causa r.g.n. 67153/2008, è inammissibile, costituendo un'eccezione processuale che è stata proposta tardivamente, in quanto oggetto della memoria ex art. 183 VI comma n. 3, atto difensivo deputato alla sola deduzione della prova contraria. Nel merito si osserva [che] non può [con]dividersi l'assunto attoreo per il quale il mandato alle liti sarebbe stato conferito dall'amministratore ormai privo di poteri, in quanto dimessosi all'assemblea condominiale del 10 dicembre 2008, posto che, per quanto la costituzione in giudizio sia avvenuta con atto depositato il 22.12.2008, il mandato difensivo è stato conferito in forza di delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione, notifica avvenuta il 30.9.2008. Peraltro, avendo*



gli attori riproposto l'eccezione con la comparsa conclusionale, il nuovo amministratore del condominio ha ratificato l'operato dei difensori investiti dall'amministratore ed ha loro conferito mandato a difendere il condominio, giusta delega in calce alla memoria di replica, con ciò sanando la denunciata nullità del mandato alle liti (1399 c.c.).

2 - Le motivazioni che sostengono l'impugnazione delle delibere assunte dall'assemblea condominiale rispettivamente il 14.7.2008, 10.12.2008 e 26.2.2009, sono le stesse nei tre giudizi riuniti e consistono nella pretesa inadeguatezza della tabella millesimale sulla base della quale è stata determinata la maggioranza assembleare.

A - Con riferimento all'impugnativa della delibera assunta il 14.7.2008, il condominio convenuto ne ha eccepito la inammissibilità, in ragione della tardività dell'impugnativa, essendo stata la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale tenutasi il 14.7.2008, alla quale gli attori erano presenti, e l'atto di citazione notificato il 30.9.2008, dunque oltre il termine di trenta giorni (art. 1137 c.c.), pur considerata la sospensione feriale dei termini processuali. L'assunto è infondato, posto che l'atto di citazione è stato consegnato tempestivamente all'ufficiale giudiziario il 29.9.2008 con indicazione "urgente scade oggi". Ai fini della tempestività dell'impugnazione, la notifica deve ritenersi perfezionata nei confronti del notificante con la consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario e non alla data successiva del 30.9.2008, che invece corrisponde a quella del perfezionamento della notificazione per il notificato (cfr tra le tante Cass. 359/2010: "La notifica di un atto processuale, almeno quando debba compiersi entro un determinato termine, si intende perfezionata, dal lato dell'istante, al momento dell'affidamento dell'atto all'ufficiale giudiziario, posto che, come affermato dalle sentenze della Corte costituzionale n. 69 del 1994 e n. 477 del 2002, il notificante deve rispondere soltanto del compimento delle formalità che non esulano dalla sua sfera di controllo, secondo il "principio della



scissione soggettiva del momento perfezionativo del procedimento notificatorio"; Cass. 10693/2007: "A seguito delle decisioni della Corte costituzionale n. 477 del 2002, nn. 28 e 97 del 2004 e 154 del 2005 ed in particolare dell'affermarsi del principio della scissione fra il momento di perfezionamento della notificazione per il notificante e per il destinatario, deve ritenersi che la notificazione si perfeziona nei confronti del notificante al momento della consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario, con la conseguenza che, ove tempestiva, quella consegna evita alla parte la decadenza correlata all'inosservanza del termine perentorio entro il quale la notifica va effettuata: e ciò anche nell'ipotesi in cui l'atto sia stato tempestivamente consegnato all'ufficiale giudiziario per la notifica, ma questa non sia stata effettuata per mancato completamento della procedura notificatoria nella fase sottratta al potere d'impulso della parte.")

B - Devono respingersi le domande volte all'annullamento/declaratoria di nullità delle delibere condominiali impugnate. Le delibere sono valide ed efficaci, essendo approvate nel rispetto della maggioranze previste dalla legge, applicando le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale contrattuale e sempre pacificamente applicate a partire dal 1964.

Gli attori contestano l'esistenza stessa del condominio, affermando che gli edifici che compongono il condominio d sono in realtà autonomi, così da costituire ciascuno di essi un condominio a se stante, con la semplice necessità di amministrare unitariamente i servizi comuni ai tre edifici. L'assunto è infondato. Il condominio di è composto da tre edifici distinti, dei quali uno destinato solo ad abitazione (mappale 9968) e due a negozi (mappale 9), venne costituito nel 1962, allorchè vennero assegnate dall'unico venditore le unità immobiliari dei tre distinti edifici. Ai singoli rogiti era annesso il regolamento condominiale. Più precisamente, negli atti di assegnazione si legge quanto segue: "Nella assegnazione son compresi i



diritti di comproprietà per millesimi... sull'area portineria, servizi, passaggi e quant'altro come ai sensi di legge sul mappale 9968 sub. 3 e sulla quota di 650 millesimi sul cortile al mappale 9916 comune con altre proprietà della . L'onere di manutenzione e sistemazione di questo cortile sarà ripartito fra i tre condomini in proporzione ai loro diritti di comproprietà. Gli accessi alla strada, il servizio di portierato, il riscaldamento e gli allacciamenti agli impianti generali servono tutte le proprietà della ". L'art. 1 del regolamento condominiale indica quali parti comuni ai tre edifici, tra l'altro, "gli anditi d'ingresso e la quota indivisa di 650 millesimi del cortile", "i vani destinati al servizio di portierato e quelli dei servizi generali della casa", "i manufatti di uso comune come ascensori, immondezzai.. impianti per l'acqua, per la luce, per il riscaldamento, per la fognatura....", precisando ancora che "Sono in comune con le altre proprietà della il servizio di portierato e di riscaldamento e gli allacciamenti alle reti generali" (cfr doc. 2) Con delibera in data 20.5.1964 l'assemblea condominiale, deliberando all'unanimità dei presenti, ha approvato un nuovo regolamento condominiale ed una nuova tabella millesimale (cfr doc. 3 di parte attrice); sulla base delle richiamate tabelle millesimali è stato operato il riparto delle spese e calcolato il quorum costitutivo e deliberativo dell'assemblea fino ad oggi. Il regolamento condominiale approvato dall'assemblea riguarda tutti e tre gli edifici (cfr art. 1) e identifica le parti ad essi comuni con dettato simile a quanto previsto nell'originario regolamento condominiale (art. 4); le tabelle millesimali sono riferite all'intero complesso. Quanto sopra esposto dimostra l'esistenza di un unico condominio tra i tre edifici ubicati al civico n. a Milano, essendo certa l'esistenza di beni e servizi comuni ai tre edifici.

3 — Deve respingersi la domanda volta ad ottenere lo scioglimento del condominio a norma del disposto di cui all'art. 61 disp. att. c.c. Lo scioglimento del condominio ad opera dell'autorità giudiziaria, oggetto della domanda



subordinata proposta dagli attori, presuppone che "Il complesso immobiliare sia suscettibile di divisione, senza che si debba attuare una diversa ristrutturazione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, mentre, laddove la divisione non sia possibile senza previa modifica dello stato delle cose mediante ristrutturazione, lo scioglimento e la costituzione di più condomini separati possono essere approvati soltanto dall'assemblea con un numero di voti che sia espressione di due terzi del valore dell'edificio e rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio" (cass. 27507/2011). Tali condizioni non ricorrono nel caso in esame, posto che il condominio di via è costituito, oltre che dai tre edifici da parti comuni che non hanno una propria autonomia strutturale, nè sono suscettibili di separazione, quali il cortile, l'impianto di riscaldamento, il deposito rifiuti solidi, la recinzione esterna. Quanto all'impianto di riscaldamento, deve precisarsi che per quanto lo stesso non sia utilizzato dai negozi, il regolamento prevede che questi contribuiscano alle spese di manutenzione dell'impianto, conservando la comproprietà sullo stesso, così come il diritto ad allacciarsi ad esso, qualora lo decidessero. Il mancato assolvimento da parte degli attori dell'onere probatorio in ordine all'asserita divisibilità del condominio rende inammissibile la C.T.U., che avrebbe, nella situazione descritta, carattere esplorativo, con l'effetto di assolvere ad una impropria funzione di mezzo di prova.

4 — Deve respingersi la domanda volta alla revisione della tabelle millesimali. Le tabelle millesimali, oltre che dall'assemblea, possono essere modificate dal Giudice, a norma dell'art. 69 disp. att. c.c., quando sono conseguenza di un errore oppure "quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio... è notevolmente alterato il rapporto originario fra i valori dei singoli piani o porzioni di piano". L'attore ha chiesto la revisione della tabella millesimale approvata all'unanimità dall'assemblea condominiale nel 1964 e da allora pacificamente applicate per oltre 40 anni, affermandone semplicemente



"l'erroneità del criterio di calcolo della maggioranze millesimali .." Non ha indicato in cosa consista l'errore, limitandosi ad evidenziare quali sono le conseguenze che l'applicazione delle anzidetta tabelle comporta nel calcolo delle maggioranze e, segnatamente, evidenziando che le stesse determinano una riduzione notevole del valore dei millesimi delle unità abitative a vantaggio delle proprietà dei negozi, per effetto del meccanismo di "conversione" dei millesimi delle proprietà tenendo conto non già della distinzione degli edifici e del loro valore, bensì proporzionandoli ai millesimi di proprietà del cortile comune. E' incontestato, che, trattandosi di tabelle applicate da oltre 40 anni, non sono intervenute nel condominio modifiche che possono avere alterato la loro corrispondenza ai reali valori delle unità abitative dei tre edifici. A proposito del concetto di errore, si richiama il principio di diritto per il quale: "In tema di condominio di edifici, i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini e il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio vanno individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento e la tabella che li esprime è soggetta ad emenda solo in relazione ad errori, di fatto e di diritto, attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari ovvero a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori. Pertanto, in ragione dell'esigenza di certezza dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini, fissati nelle tabelle millesimali, non comportano la revisione o la modifica di tali tabelle né gli errori nella determinazione del valore, che non siano indotti da quelli sugli elementi necessari al suo calcolo, né i mutamenti successivi dei criteri di stima della proprietà immobiliare, pur se abbiano determinato una rivalutazione disomogenea delle singole unità dell'edificio o alterato, comunque, il rapporto originario fra il valore delle singole unità e tra queste e l'edificio." (Cass. Cass. 3001/2010; cfr in senso conforme Cass. S.U.



6222/1997: *"In tema di condominio di edifici, l'errore il quale, ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod.civ. giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dagli articoli 1428 e seguenti cod. civ., ma consiste nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle stesse."*; Cass. 4421/2001 e Cass. 4528/2001) Quanto lamentato dagli attori non costituisce errore nei termini espressi dalle sentenze richiamate, censurando piuttosto questi ultimi la scelta operata dall'assemblea nell'individuazione del criterio di calcolo dei millesimi. Pertanto, deve escludersi che ricorra la fattispecie disciplinata dal disposto di cui all'art. 69 disp. att. c.c. La mancata allegazione da parte degli attori di un errore che rilevi con riferimento alla richiamata disposizione normativa rende inutile la C.T.U., che, oltre tutto, nelle condizioni descritte, avrebbe carattere meramente esplorativo.

5 - *Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza"*.

2. - Avverso la suddetta sentenza, notificata l'8.05.2012, hanno proposto tempestivamente appello i sigg. Sa, con atto di citazione notificato al Condominio il 07.06.2012 e agli altri condomini in date varie tra il 07.06 e il 20.07.2012, riproponendo tutte le domande ed eccezioni svolte in primo grado, dolendosi: 1) del mancato accoglimento da parte del Tribunale della eccezione (*"rilevabile anche d'ufficio..."*) di *"carenza di legittimazione processuale dell'amministratore"* del Condominio, rag. Diego e della conseguente *"nullità della procura alle liti"* dal medesimo rilasciata, essendo il predetto privo del potere di rappresentare il Condominio in quanto dimessosi dall'incarico il 10.12.2008, e quindi prima della redazione e del deposito in Cancelleria (il 22.12.2008) della comparsa di costituzione; 2) del mancato accoglimento della domanda di accertamento della *"esistenza di tre distinti condomini"*, o in subordine di quella di *"scioglimento*



del condominio ", come detto costituito da *"tre edifici distinti" ("un corpo centrale ad uso abitativo (mappale 9968) e due corpi laterali ad uso negozi (mappali 9967 e 9969...)"* con alcune parti o servizi in comune, pur risultando ciò, in modo chiaro, sia dagli atti di assegnazione delle singole unità immobiliari posti in essere dalla Cooperativa costruttrice a partire dal 1962, sia dal regolamento condominiale (di origine contrattuale) e dalle tabelle millesimali a tali atti allegati, nonché dal regolamento (predisposto dall'allora amministratore sull'erroneo presupposto che il Condominio ne fosse privo) e dalle tabelle millesimali successivamente approvati nell'assemblea condominiale del 20.05.1964 (documentazione tutta, ad avviso degli appellanti, che il Tribunale avrebbe *"completamente omesso di esaminare e di tener conto"*, respingendo poi con motivazione *"a dir poco apodittica"* anche la domanda subordinata di scioglimento del Condominio, ove ritenuto unico, senza neppure disporre una CTU); 3) del mancato accoglimento della impugnazione delle *"delibere del 14 luglio 2008, del 10 dicembre 2008 e del 28 gennaio 2009"* (nonché, in subordine, della domanda di revisione per erroneità delle tabelle millesimali applicate in concreto nelle relative assemblee), pur essendo tali delibere *"nulle e/o invalide e/o annullabili"* in quanto *"assunte in mancanza dei quorum [costitutivo e deliberativo] di cui all'art. 1136 c.c."*, poiché adottate *"applicando criteri di calcolo dei millesimi totalmente errati e contrari alla legge e al regolamento"*, e cioè tenendo conto non dei *"millesimi delle singole proprietà rapportati all'intero edificio"* (ex art. 1136 c.c.), bensì di *"quelli della corte comune tra gli edifici"*.

3. - Degli appellati, si è costituito in giudizio soltanto il Condominio di Via _____, _____ in persona dell'amministratore *pro tempore*, contestando la fondatezza dell'impugnazione *ex adverso* proposta e chiedendo preliminarmente ordinarsi l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli eredi dei condomini .



4. - La causa, originariamente assegnata quale relatore al Consigliere dr.ssa Pederzoli e chiamata all'udienza ex art. 350 cpc del 29.01.2013, integrato il contraddittorio nei confronti degli eredi , ha subito ripetuti rinvii (al 29.10.2013, all'8.04.2014, al 23.09.2014, e poi ancora al 20.01.2015), concordemente richiesti dalle parti costituite - ed accordati dalla Corte - nella prospettiva della possibilità di una soluzione transattiva della controversia, naufragata la quale è stata una prima volta trattenuta in decisione all'udienza del 26.01.2016 (con assegnazione alle parti dei termini ex art. 190 cpc per le difese conclusive), venendo tuttavia rimessa sul ruolo, con ordinanza del 16-25.05.2016, avendo il Collegio ritenuto necessario l'esperimento di una CTU, *"al fine di accertare la concreta divisibilità degli immobili ed in caso di positivo accertamento disporre la redazione di congrue tabelle millesimali conseguenti"*.

Quindi, depositati dal CTU la sua relazione tecnica (datata 14.06.2017) e, su richiesta del Consigliere relatore delegato (con ord. 12.12.2017), successivi chiarimenti scritti (depositati il 4.01.2018); all'udienza del 03.07.2018, cui era chiamata per la nuova precisazione delle conclusioni, la causa ha subito un ulteriore differimento, in seguito all'astensione del Consigliere relatore (dr.ssa) nel frattempo subentrato nel ruolo del Consigliere dr.ssa Pederzoli (trasferita ad altro Ufficio), autorizzata dal Presidente della Corte con provvedimento in data 29.06.2018.

Sostituito, quindi, nuovamente il relatore; all'udienza del 17.07.2018, rassegnate come in epigrafe le conclusioni, la causa è stata trattenuta in decisione dal Collegio composto come in epigrafe, con assegnazione alle parti dei (nuovi) termini ex art. 190 cpc per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

5. - Alla luce delle conclusioni rassegnate da parte appellante all'udienza del 17.07.2018 (così come pure di quelle formulate in precedenza all'udienza del



26.01.2016, quando la causa era stata trattenuta in decisione da un Collegio diversamente composto), il primo motivo di gravame inizialmente svolto dagli appellanti, concernente la "carezza di legittimazione processuale dell'amministratore" , dovrebbe considerarsi abbandonato, se non fosse stato riproposto (come è stato) in sede di comparsa conclusionale (v. pagg. 10-11 della comparsa conclusionale di parte appellante in data 5.11.2018). La doglianza, con cui sostanzialmente si censura la decisione del Tribunale per non avere rilevato la nullità della procura *ad litem* conferita dal predetto uale amministratore del Condominio di Via Medeghino n. 39 agli avv (con riferimento peraltro - va precisato - soltanto al giudizio n 67153/2008 R.G. Trib. Milano, essendo stata conferita dal nuovo amministratore la procura *ad litem* per resistere alle altre domande oggetto dei giudizi nn. 2413/2009 e 16478/2009 R.G., definiti - previa riunione con il primo - con la sentenza appellata), in quanto dimessosi dall'incarico di amministratore in occasione dell'assemblea del 10.12.2008, e quindi non più tale alla data (22.12.2008) della costituzione in giudizio del Condominio, è, tuttavia, destituita di fondamento, tenuto conto che, ancorché dimessosi, a quest'ultima data il non era stato ancora sostituito e, quindi conservava ancora, in forza del principio della c.d. *prorogatio imperii* (che rinvia il suo fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione, e trova applicazione ogniqualvolta il condominio rimanga privo dell'opera dell'amministratore, compreso il caso delle dimissioni: cfr. Cass. 18660/2012, Cass. 1405/2007, Cass. 4531/2003), la legittimazione passiva e a resistere alle pretese fatte valere nei confronti dell'ente di gestione, in difetto di una delibera di segno contrario dell'assemblea condominiale (cfr. Cass. 14589/2011, Cass. 15858/2002); e ciò senza bisogno di un'apposita autorizzazione dell'assemblea dei condomini, trattandosi di impugnazione di una delibera condominiale, la cui



esecuzione, ai sensi dell'art. 1130, n. 1., c.c., rientra nelle attribuzioni (ed anzi nei doveri) dell'amministratore del condominio (cfr., *ex multis*: Cass. 29748/2017, Cass. 19651/2017, Cass. 7095/2017, Cass. 10865/2016, Cass. 7401/2012).

D'altra parte, come puntualmente osservato dal giudice di prime cure, l'operato dei difensori nominati dall'ex-amministratore è stato nella specie ratificato dal nuovo amministratore, certamente munito del potere rappresentativo del Condominio, mediante conferimento ai medesimi di un nuovo mandato, in calce alla memoria conclusionale di replica; e a tale ratifica dovrebbe, in ogni caso, riconoscersi efficacia sanante, considerato l'orientamento espresso dalla Corte di legittimità riguardo alla interpretazione dell'art. 182, 2° comma, c.c. (v. Cass.-sez.un. 9217/2010 e Cass. 15156/2017: *"L'art. 182, 2° comma, c.p.c. (nel testo applicabile ratione temporis, anteriore alle modifiche introdotte dalla l.n. 69 del 2009), secondo cui il giudice che rilevi un difetto di rappresentanza, assistenza o autorizzazione «può» assegnare un termine per la regolarizzazione della costituzione in giudizio, dev'essere interpretato, anche alla luce della modifica apportata dall'art. 46, 2° comma, l.n. 69 del 2009, nel senso che il giudice «deve» promuovere la sanatoria, in qualsiasi fase e grado del giudizio e indipendentemente dalle cause del predetto difetto, assegnando un termine alla parte che non vi abbia già provveduto di sua iniziativa, con effetti ex tunc, senza il limite delle preclusioni derivanti da decadenze processuali"*).

Pertanto, pur non potendo condividersi il rilievo del giudice di prime cure circa la inammissibilità, in quanto tardiva, della eccezione preliminare in discorso (essendo stata essa proposta dagli attori solo con la memoria n. 3 di cui all'art. 183, 6° comma, cpc), il suddetto motivo di appello deve essere disatteso.

6. – E', invece, fondato il secondo motivo d'appello, riguardante il merito della controversia, con cui si censura la decisione del Tribunale per avere ritenuto



che i tre edifici che compongono il complesso di costituiscono un condominio unico, e non un supercondominio composto da tre edifici distinti (di cui il primo, corrispondente al mappale 9968, comprendente solo unità immobiliari ad uso abitativo, mentre gli altri due, corrispondenti rispettivamente ai mappali 9967 e 9969, immobili ad uso diverso), con alcune parti e servizi in comune.

Costituisce principio ormai consolidato che, *"al pari del condominio negli edifici, regolato dagli art. 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"* (v. Cass. 27094/2017, Cass. 19939/2012 [*"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, venendo il medesimo in essere ipso iure et facto, se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti; si tratta di una fattispecie legale, in cui 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 (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione"*], Cass. 17332/2011, Cass. 2305/2008).



Come precisato dalla giurisprudenza di legittimità, inoltre, *"le delibere dell'assemblea generale del supercondominio hanno efficacia diretta ed immediata nei confronti dei singoli condomini degli edifici che ne fanno parte, senza necessità di passare attraverso le delibere di ciascuna assemblea condominiale (Cass. 15476/01). In particolare, laddove esiste un supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali: a) la prima riguarda i millesimi supercondominiali, e stabilisce la spartizione della spesa non tra i singoli condomini, ma tra gli edifici che costituiscono il complesso. Per esempio, 400 millesimi all'edificio A, 320 all'edificio B e 280 all'edificio C. La seconda tabella è quella normale interna ad ogni edificio. Una volta stabilito che all'edificio A tocca il 40% della spesa, questo 40% sarà suddiviso tra i suoi condomini in proporzione alla tabella millesimale interna a quel particolare edificio condominiale"* (v. Cass. 19939/2012).

Ebbene, alla luce dei principi poc'anzi ricordati, emerge con chiarezza dalla documentazione in atti che la situazione immobiliare oggetto della presente causa, costituita (come confermato anche dalla CTU esperita nel presente grado) da tre separati e autonomi edifici aventi in comune alcuni impianti e servizi, sia riconducibile alla figura del supercondominio. Né tale identità risulta sia stata esclusa dal titolo o dal regolamento condominiale, ovvero da una valida delibera assembleare; risultando essa, al contrario, ribadita dal primo atto di trasferimento di proprietà che ha dato luogo al condominio e dal regolamento e dalle tabelle millesimali ad esso allegati. In particolare, si osserva: a) che nell'atto di assegnazione del 27.06.1962 stipulato tra la Cooperativa edificatrice, originaria unica proprietaria del complesso *de quo*, e il sig. [doc. 2 appellanti], si legge (analogamente a quanto precisato negli altri contratti di assegnazione o di vendita prodotti dagli attori/appellanti nei procedimenti poi riuniti): *"Nella assegnazione sono compresi i diritti di comproprietà per millesimi 39,01*



sull'area, portineria servizi, passaggi e quanto altro comune a sensi di legge al mappale 9968 sub.3 e sulla quota di 650 millesimi sul cortile al mappale 9916, comune con le altre proprietà della Cooperativa stessa. L'onere della manutenzione e sistemazione di questo cortile sarà ripartito fra i tre condomini in proporzione ai loro diritti di comproprietà", e si chiarisce altresì che "gli accessi alla strada, il servizio di portierato, il riscaldamento e gli allacciamenti agli impianti generali, servono tutte le proprietà della Cooperativa"; b) che nel regolamento allegato al detto atto di assegnazione del 1962, avente natura contrattuale (in quanto predisposto dall'originario unico proprietario ed accettato dagli originari acquirenti delle singole unità immobiliari del complesso), all'art. 1 ("Enti comuni"), dopo l'elenco delle parti da considerarsi comuni ai singoli proprietari, viene specificato che "sono in comune con le altre proprietà della Cooperativa il servizio di portierato e di riscaldamento e gli allacciamenti alle reti generali", mentre all'art. 5 ("Ripartizione delle spese") si stabilisce che "... b) le spese generali saranno ripartite in base ai millesimi di comproprietà degli Enti comuni ad eccezione di quelle per il portierato e per i passaggi, i servizi ed impianti di uso comune alle tre proprietà della Cooperativa le quali dovranno tutte concorrere secondo le tabelle redatte e da redigersi dalla Cooperativa stessa"; c) che le tabelle millesimali allegate all'anzidetto atto di assegnazione del 1962 sono redatte distintamente per i tre edifici in questione (insistenti rispettivamente, come detto, sul mappale 9968 quello residenziale e sui mappali 9967 e 9969 ad uso "negozi" gli altri due), rapportando cioè ai 1.000/1.000 del singolo edificio il valore millesimale delle unità immobiliari di proprietà individuale che ne fanno parte, con la precisazione in ciascuna delle tabelle stesse della quota proporzionale - rispettivamente di 650 millesimi, di 240,68 mill. e di 109,32 mill. - spettante al singolo edificio (nell'ordine di cui innanzi) sulla corte di cui al mappale 9916.



Lo stesso regolamento condominiale, così come le tabelle millesimali, approvati all'unanimità dai presenti (ma non dei partecipanti al complesso immobiliare) nell'assemblea straordinaria del 20.05.1964 (v. doc. 3 attori/appellanti), ribadiscono, del resto, quanto emerge dagli atti poc'anzi menzionati, ed in particolare la comproprietà *pro quota* (nelle proporzioni innanzi precisate) spettante a ciascuno degli edifici o fabbricati compresi nel complesso di Via sulla corte di cui al mappale 9916, rimarcandone quindi la reciproca autonomia, salvo per alcune parti o servizi in comune, anche con riferimento all'attribuzione dei millesimi (il valore delle singole unità immobiliari facenti parte dello stabile di cui al mappale 9968 è infatti calcolato in rapporto ai 1.000 millesimi attribuiti non all'intero complesso edificatorio, bensì al singolo stabile di cui esse fanno parte, ed analogamente avviene per le unità immobiliari facenti parte dei fabbricati non residenziali di cui ai mappali 9967 e 9969).

7. – Sulla base delle considerazioni che precedono, in riforma della sentenza di primo grado ed in accoglimento delle domande formulate in principalità dagli odierni appellanti, deve quindi dichiararsi che gli edifici siti in Milano – Via costituiscono un supercondominio, formato dai tre distinti condominii corrispondenti agli edifici insistenti sulle aree identificate nel cessato catasto urbano di Milano con i mappali 9968, 9967 e 9969 (e nel nuovo catasto al fg. 603, mappali 56, 55 e 57: v. relazione CTU geom. Varacalli in data 14.06.2017, pag. 6 ss.), con alcuni beni e servizi in comune (anditi di ingresso, cortile di cui al mapp. 9916 del vecchio catasto, vani destinati al servizio di portineria e ai servizi generali della casa, impianti d'uso comune quali quello di riscaldamento: v. in proposito l'atto di assegnazione del 27.06.1962 ed il regolamento ad esso allegato, nonché la relazione del CTU geom. Varacalli). Conseguentemente, le delibere assembleari (del 14.07.2008, del 10.12.2008 e del 28.01.2009) impugnate dagli odierni appellati nei vari giudizi riuniti in primo



grado devono essere dichiarate nulle, o comunque essere annullate: a) in primo luogo, quanto alle delibere riguardanti la gestione di beni e servizi facenti capo ai singoli edifici condominiali (quali in particolare, almeno in gran parte, quelle di approvazione dei bilanci consuntivi annuali e dei preventivi spese dell'anno successivo), perché adottate non già dall'assemblea dei singoli condomini, bensì dall'assemblea unitaria dei condomini di tutti gli edifici facenti parte del supercondominio, e quindi da un organo privo di competenza (sulla nullità, in tale ipotesi, delle delibere condominiali cfr., per tutte, Cass.-sez.un. 4806/2005); b) in ogni caso, perché assunte applicando (sia con riferimento al *quorum* costitutivo, sia con riferimento al *quorum* deliberativo) criteri di calcolo dei millesimi di proprietà difformi da quelli legali e regolamentari (da stabilirsi, all'occorrenza, anche avvalendosi delle indicazioni fornite dalla CTU esperita nel presente giudizio), e a ben vedere anomali, e cioè (come si evince dai relativi verbali assembleari) rapportando i millesimi delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, dopo averli sommati per singolo edificio, alla quota di proprietà attribuita a ciascun edificio sulla corte comune di cui al mapp.9916 (in sostanza, come descritto dalla difesa degli appellanti in comparsa conclusionale, *"in sede di costituzione dell'assemblea l'amministratore del Condominio prendeva le presenze e calcolava i millesimi dei tre condomini, sommandoli separatamente. Detta somma veniva poi proporzionata e convertita in base ai millesimi della corte comune (650 per le unità abitative e 350 per i negozi)"*, con una *"conversione dei millesimi delle proprietà, illegittimamente rapportati ai millesimi della corte comune"*).

8. - La sentenza di primo grado deve essere, pertanto, riformata nei sensi anzidetti; con assorbimento delle domande formulate in via subordinata dagli appellanti.

Le spese processuali di entrambi i gradi, liquidate come in dispositivo in base ai parametri di cui al d.m. 55/2014 (in particolare tenendo conto del valore



indeterminabile della causa, della media complessità delle questioni trattate e dell'attività difensiva svolta, nonché del numero degli appellanti), seguono la soccombenza.

A carico del Condominio appellato va posto altresì, definitivamente, il compenso del CTU, come a suo tempo liquidato.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente decidendo sull'appello proposto da , così provvede:

- in riforma della sentenza n. 2771/2012 resa tra le parti dal Tribunale di Milano in data 06.03.2012, accertato che gli edifici siti in Milano - Via ùcostituiscono tre condominii distinti aventi in comune alcuni beni e servizi, dando quindi luogo ad un supercondominio, dichiara la invalidità delle delibere assunte dall'assemblea del Condominio di ù- Milano nelle sedute del 14.07.2008, del 10.12.2008 e del 28.01.2009;
- condanna il Condominio appellato alla rifusione in favore degli appellanti delle spese processuali di entrambi i gradi, liquidate quanto al primo grado in € 8.704,80= per compensi professionali (di cui € 1.620,00 per la fase di studio, € 1.147,00 per la fase introduttiva, € 1.720,00 per la fase di trattazione ed istruttoria ed € 2.767,00 per la fase decisionale + 20% ex art. 4.2 d.m. 55/2014) ed € 1.028,00= per spese documentate, oltre 15% per rimborso spese forfetarie ed accessori di legge, e quanto al presente grado in € 11.418,00= per compensi professionali (di cui € 1.960,00 per la fase di studio, € 1.350,00 per la fase introduttiva, € 2.900,00 per la fase di trattazione/istruttoria ed € 3.305,00 per la fase decisionale + 20% ex art. 4.2 d.m. 55/2014) ed € 675,00 per spese documentate, oltre 15% per rimborso spese forfetarie ed accessori di legge, ponendo altresì a carico del medesimo Condominio il compenso del CTU;



- condanna il Condominio appellato alla restituzione in favore degli appellanti delle somme da questi ultimi eventualmente versategli in esecuzione della sentenza di primo grado, con gli interessi legali dalla data del pagamento al saldo.

Così deciso in Milano, il 12 novembre 2018

Il Presidente est.

dott. Domenico Piombo

