



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. **68822** del Ruolo Generale per l'anno **2017**,

TRA

CONDOMINIO VIA ..., (C.F. ...) in persona dell'amministratore p.t., elettivamente domiciliato in Roma, Via ..., presso lo studio dell'Avv. ... che la rappresenta e difende come da procura a margine dell'atto di citazione.

ATTRICE

E

CONDOMINIO VIA ... (C.F. ...), in persona dell'amministratore p.t., elettivamente domiciliato in Roma, Viale ..., presso lo studio dell'Avv. ... come da procura in atti.

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * *

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Condominio Via ..., Roma conveniva in giudizio il Condominio di Via ..., per sentir accogliere le seguenti conclusioni: *“Piaccia all'Ecc.mo Tribunale adito, disattesa ogni altra diversa e contraria istanza, eccezione allegazione, deduzione e difesa, accogliere tutte le domande di parte attrice ed in particolare:*

- 1. **accertare e dichiarare**, per tutte le motivazioni esposte in narrativa che il criterio di ripartizione delle spese per il rifacimento dell'impianto fognario sito in Via ... in Roma ed ogni spesa ad esso connessa sia da ripartire in parti uguali tra tutti gli appartamenti di cui si compongono gli enti di gestione che usufruiscono dell'impianto fognario de quo e per l'effetto;*
- 2. **condannare** il Condominio di Roma Via ... in persona dell'amministratore pro tempore, al rimborso di tutte le somme che risulteranno dovute all'esito dell'approvazione del bilancio consuntivo in*



*ragione del numero di appartamenti di cui l'ente di gestione è composto secondo la seguente formula:
Totale complessivo spesa **diviso** numero complessivo appartamenti dei Condomini interessati
moltiplicato 86 (appartamenti di cui è composto il Condominio di Via ...);*

In ogni caso con vittoria di spese e compensi del presente giudizio da distrarsi in favore dello scrivente procuratore antistatario”.

Rappresentava:

- che nel mese di marzo 2013 si verificava in prossimità dello stabile di Via ... una copiosa perdita di acque reflue che invadeva il negozio collocato al piano terra dello stabile;
- che l'amministratore del Condominio di Via ..., onde arginare i danni, provvedeva in via d'urgenza alla immediata riparazione del guasto fognario;
- che, subito dopo tale primo intervento di spurgo, sempre l'amministratore del Condominio di Via ... d'intesa con i Condomini confinanti tra cui quello di Via ..., incaricava la ditta Idraulica ... s.r.l. per l'esecuzione di ulteriori lavori necessari alla riparazione del guasto e al ripristino dello stato dei luoghi;
- che nonostante l'intesa dei Condomini confinanti in merito ai lavori, il Condominio di Via ... contestava il criterio di riparto applicato in merito alle spese sostenute ritenendo, sulla scorta di un parere fatto redigere dall'A.R.P.E., che il criterio da seguire era quello di dividere la spesa sulla base del numero degli stabili coinvolti a prescindere dal numero delle utenze servite in ciascuno di essi;
- che, viceversa, il Condominio di Via ... ha sempre sostenuto che il criterio da applicare fosse non quello della suddivisione tra il numero degli enti di gestione, bensì quello delle singole unità immobiliari servite dall'impianto;
- che, ciò nonostante, le parti non riuscivano a trovare un'intesa così costringendo la ditta a promuovere procedimento monitorio per il pagamento del credito per i lavori eseguiti nell'interesse dei Condomini coinvolti;
- che al Condominio di Via ... veniva, pertanto, notificato il d. ing. n. 11717/2016 per il pagamento della somma di euro 67.754,50, oltre interessi e spese di procedura;
- che il decreto veniva opposto ma non veniva disposta la chiamata in causa degli altri Condomini coinvolti (precisamente, il Condominio di Via ..., il Condominio di Via ..., Il Condominio di Via ... ed il Condominio di Via ... i quali, però, tranne che per il Condominio di Via, provvedevano al pagamento della loro quota di spettanza;
- che, pertanto, l'attore era costretto a procedere nei confronti del Condominio di Via ... per ottenere, previo accertamento del criterio di ripartizione da applicare, il rimborso della quota di spettanza.



Assumeva il Condominio di Via ... che, essendo pacifico che il condotto fognario è comune a tutti i Condomini, nella specie andavano applicate le norme sulla comunione e, in particolare l'art. 1101 c.c. che al secondo comma prevede una contribuzione in proporzione alla quota per cui la spesa è a carico di ogni condomino servito dall'impianto fognario che ne faccia uso. Riteneva, pertanto, l'attore che il costo dei lavori fatti eseguire sull'impianto fognario andava diviso in parti uguali tra tutti i condomini appartenenti ai singoli edifici condominiali e non potesse praticarsi una suddivisione in base al numero degli stabili serviti dall'impianto.

Si costituiva il Condominio di Via ... impugnando e contestando le deduzioni edomande attoree. In via preliminare parte convenuta eccepiva la nullità della citazione per l'indeterminatezza della domanda restitutoria in ordine alla somma eventualmente spesa per l'esecuzione dell'opera. Inoltre, a fondamento della propria linea difensiva, parte convenuta evidenziava che le somme richieste dall'attore non sarebbero state indicate neanche nelle conclusioni e sarebbero subordinate ad un elemento esterno, futuro ed incerto, costituito dalla redazione e approvazione del "bilancio consuntivo della spesa" con conseguente indeterminatezza del *petitum*. Inoltre, non sarebbe stata neanche indicata la spesa riferita alla direzione dei lavori per la quale sarebbe stata sottoscritta tra il Condominio attore e il direttore dei lavori una transazione con riduzione dell'importo dovuto. E, ancora, indeterminato sarebbe anche il numero dei condomini serviti dall'impianto fognario comune e ad esso allacciati mentre era del tutto omessa la cifra che il Condominio attore sosteneva essere stata corrisposta dai Condomini di Via ... n. ... n. ... e n. Nel merito parte convenuta ha eccepito la mancanza di una delibera autorizzativa delle opere che non avrebbero avuto il requisito dell'urgenza.

Invero, il convenuto ha precisato che a seguito della rottura del tratto fognario, in data 27.11.2013 l'amministratore del Condominio di Via ... convocava gli amministratori dei Condomini coinvolti (Via, ..., ..., ..., ... e ...) al fine di concordare gli interventi da intraprendere per la prosecuzione dei lavori di riparazione della rete fognaria e valutare i costi sostenuti. In quella sede il Condominio di Via ... chiedeva agli altri Condomini la ratifica dei lavori svolti che però la convenuta non concedeva. Inoltre, veniva condizionata l'esecuzione dei lavori allo svolgimento di alcune indagini sul tratto fognario al fine di verificare quanti e quali Condomini dovevano ritenersi allacciati per poi rimandare l'approvazione della spesa ad una delibera successiva dove doveva essere deliberato anche il criterio da applicare per la ripartizione. In realtà tale delibera non veniva mai convocata e il Condominio di Via ..., del tutto autonomamente, procedeva a stipulare il contratto di appalto con la ditta Idraulica ..., a prescindere dall'approvazione congiunta del preventivo da parte di tutti i Condomini proprietari dell'impianto comune. Ha poi precisato il Condominio convenuto che in ogni



caso per la ripartizione della spesa andava adottata la regola generale prevista dall'art. 1100 c.c. per cui le quote si presumono uguali e ciò anche in linea con il parere dell'A.R.P.E. che aveva indicato tale criterio per la ripartizione della spesa. Infine, il Condominio convenuto ha denunciato la poca trasparenza del Condominio attore in ordine agli importi effettivamente corrisposti per i lavori, per il direttore dei lavori in via transattiva -di cui non vi sarebbe prova - e di quanto effettivamente versato dagli altri Condomini. Ha concluso il Condominio convenuto chiedendo: *“Piaccia all'Ill.mo Tribunale Civile di Roma, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione. 1) = In via preliminare, dichiarare la nullità dell'atto di citazione per indeterminatezza dell'oggetto e della causa petendi, ai sensi dell'art. 164, 4° co. c.p.c., in ordine alla qualificazione, indicazione e quantificazione degli importi di spesa pretesi da parte del Condominio attore e del numero degli asseriti debitori; 2)= Nel merito, respingere le domande attrici, perché infondate in fatto come in diritto; 3)= In via subordinata, previa verifica degli importi richiesti secondo i valori di mercato, e previa detrazione degli importi già versati, accertare e dichiarare il criterio di ripartizione della spesa in parti uguali tra tutti i Condomini beneficiari dei lavori eseguiti e accertare gli importi effettivamente dovuti; 4)= Condannare il Condominio attore al pagamento delle spese tutte del presente giudizio, competenze e onorari, rimborso spese generali, IVA e C.A.”*

Concessi i termini istruttori ai sensi dell'art. 183, co.6 c.p.c., all'udienza del 22 novembre 2018 (fissata per l'ammissione delle istanze istruttorie) i difensori delle parti davano atto a verbale di aver raggiunto un accordo sull'entità degli importi dovuti alla ditta Idraulica Ulisse - la quale veniva liquidata a saldo e stralcio - e chiedevano rinvio per la precisazione delle conclusioni sulla sola questione relativa al criterio di ripartizione delle spese dei lavori dell'impianto fognario, essendo, per il resto, cessata la materia del contendere .

La causa è stata più volte rinviata per la precisazione delle conclusioni per l'avvicendamento di più Giudice. Giunta innanzi all'odierno giudicante, le parti hanno precisato le conclusioni all'udienza del 19 gennaio 2023 con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie in replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

* * * * *

Va innanzitutto precisato che per accordo delle parti, come verbalizzato all'udienza del 22 novembre 2018, sono venute meno tutte le questioni attinenti all'entità e quantificazione degli importi corrisposti per l'esecuzione dei lavori avendo sul punto le parti raggiunto un accordo transattivo, permanendo, pertanto, l'oggetto del contendere - come dalle stesse parti dichiarato a verbale - solo in ordine all'accertamento del criterio di ripartizione della spesa, punto nodale delle contrapposte pretese delle parti.

Va, altresì, precisato che nella specie non costituisce oggetto del contendere la condivisione dell'impianto fognario tra le parti né tra i vari Condomini di Via ... né è emerso che visiano immobili ricompresi nei singoli edifici condominiali non serviti dall'impianto fognario.



Esula, inoltre, dalla presente controversia ogni questione afferente il danno della condotta fognaria e l'accertamento delle cause mentre in ordine all'entità delle spese sostenute per la riparazione della condotta fognaria, per il rimborso e quant'altro inerente le specifiche poste creditorie le parti, come già detto, hanno trovato intesa transattiva. Medesima conclusione deve seguirsi in ordine alle contestazioni sollevate dal condominio convenuto in merito alle questioni dell'urgenza o meno dell'opera fatta eseguire dal Condominio come anche quelle in ordine ad eventuali compensazioni del credito per importi già versati non più riproposte dalle parti.

Quanto invece alle questioni preliminari ribadite dal convenuto anche in sede di memorie conclusionali va osservato quanto segue.

Sulla questione della nullità per indeterminatezza del petitum, per la quale parte convenuta deduce un mancato pronunciamento del precedente giudicante, va osservato che l'assunto anche in questa sede è da ritenere infondato (oltre che superato dalla transazione intercorsa sugli importi della spesa per le opere eseguite sulla rete fognaria) posto che fin dalla comparsa di costituzione, il Condominio convenuto ha articolato sul punto specifiche contestazioni e domande tali da non potersi ravvisare, in ogni caso, una lesione del diritto di difesa. In ogni caso, come insegna la Suprema Corte può aversi nullità della citazione, a norma dell'art. 164 c.p.c., comma 4, solo quando il petitum sia stato del tutto omesso o sia assolutamente incerto, oppure quando manchi del tutto l'esposizione dei fatti costituenti la ragione della domanda (cfr. SS. UU. del 22/05/2012, n. 8077), ipotesi, invece, non ravvisabile nel caso in esame.

Va del pari respinta l'eccezione reiterata in comparsa conclusionale dal Condominio convenuto di improcedibilità della domanda per mancata integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri Condomini che usufruiscono dell'impianto fognario. Invero, non sussiste alcuna necessità – invocata dal Condominio convenuto – di integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri Condomini (dichiarati) comproprietari, poiché l'attore non ha chiesto al Tribunale l'accertamento, con efficacia di giudicato, dell'esistenza di possibili diritti reali (comproprietà dell'impianto fognario, servitù, etc.) venendo, piuttosto, in contestazione il mero criterio di ripartizione della spesa da esso sostenuta per l'intervento di riparazione e manutenzione dell'impianto fognario anche nell'interesse degli altri contitolari rimasti, invece, inerti e, dunque, un diritto di natura obbligatoria. Tale accertamento - e, quindi, il preteso diritto - è esercitabile anche contro alcuno soltanto degli obbligati purché – è ovvio – nei limiti della quota di relativa spettanza, ovvero in proporzione dei rispettivi vantaggi.

Ciò premesso e venendo al merito della questione sottoposta all'esame del Tribunale, dalle emergenze documentali può sostenersi che tra i vari Condomini serviti dal comune impianto fognario (tra cui anche le odierne parti in causa) non può parlarsi di semplice



“comunione” ma di costituzione, “ipso iure et facto”, di un Supercondominio (eventualmente parziale), relativamente al servizio fognario (cfr. verbale dell’assemblea tenutasi, 27.11.2013, verbale dell’assemblea del 27.1.2024 fra – si noti – gli amministratori dei vari Condomini di Via Aversa e cioè dei rispettivi civici n. 23, 39, 7, 11 e 15, con oggettola riparazione ed il ripristino dell’impianto fognario). Tale fattispecie si verifica allorchè una pluralità di edifici – non importa se costituiti o meno in distinti condomini – sono riuniti in una più ampia organizzazione di tipo condominiale, poiché legati tra loro dall’esistenza di cose, impianti o servizi “comuni”, ossia in rapporto di accessorietà necessaria con una pluralità di fabbricati autonomi.

La Suprema Corte ha chiarito (sentenza del 14 novembre 2012 n. 19939) come “*ai fini della costituzione di un supercondominio, non sia necessaria la manifestazione di volontà del costruttore, né quella dei proprietari delle unità immobiliari, essendo sufficiente che i singoli edifici abbiano in comune alcuni impianti, o servizi, ricompresi nell’ambito di applicazione dell’art. 1117 cod. civ.*”. (conforme, Cass n. 2279/ 2019).

La Legge n. 220/2012 di riforma del diritto condominiale ha introdotto l’art. 1117 bis c.c. che, letteralmente, dispone: “Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più Condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell’articolo 1117”.

Con tale norma il legislatore ha inteso estendere l’ambito applicativo della normativa del condominio al c.d. supercondominio e ha inteso recepire un istituto di elaborazione giurisprudenziale fornendo una nozione utile riferita a “più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici aventi parti comuni ai sensi dell’art. 1117”.

Dalla norma si ricava, dunque, che il supercondominio può essere definito come quel complesso edilizio nel quale più edifici - a loro volta (ma non necessariamente) costituenti singoli Condomini - hanno in comune uno o più beni e servizi tra quelli individuati dall’art. 1117 c.c. ovvero ad essi equiparabili data la natura non tassativa dell’elencazione contenuta in quella norma.

L’elemento identificativo del supercondominio risiede, quindi, nella natura specificamente condominiale del complesso immobiliare, connotata da una relazione di accessorietà necessaria tra la parte comune servente e la pluralità di immobili serviti, prescindendo dal fatto che questi integrino un condominio unitario, più edifici o singole proprietà. Se il titolo o il regolamento non dispongono altrimenti, il supercondominio sorge, come in ipotesi del condominio, ipso iure et facto (per la Suprema Corte “*la qualificazione supercondominiale replica al plurale la qualificazione condominiale, postulando anch’essa una relazione funzionale di accessorietà necessaria, per non essere il bene in (super)condominio - diversamente dal bene in comunione suscettibile di godimento autonomo*” cfr. Cass. n. 32237/2019).



Quindi, rispetto a un *“impianto fognario posto in rapporto di accessorietà con una pluralità di edifici costituiti in distinti condomini, giacché oggettivamente e stabilmente destinato all’uso o al godimento di tutti i fabbricati”*, *“trova comunque applicazione la disciplina specifica del condominio, anziché quella generale della comunione, e perciò opera la presunzione legale di condominialità, ma sino al punto in cui è possibile stabilire a quale degli edifici la condotta si riferisca, per poi considerare cessata la comunione dal punto in cui le diramazioni siano inequivocabilmente destinate a ciascun edificio”* (cfr. Cass. Sez. 2, 09/06/2010, n. 13883; Cass. Sez. 2, 02/03/2007, n. 4973)» (così Cass., 4 febbraio 2021, n. 2623).

Da ciò consegue che non può applicarsi, come preteso dal condominio convenuto, la disciplina prevista dagli artt. 1100 e segg. cod. civ. in quanto in tali situazioni giuridiche di contitolarità, i diritti e gli obblighi relativi al bene in comunione o alle parti comuni degli edifici in rapporto di *“supercondominialità”* non possono che spettare e, simmetricamente, gravare direttamente su ognuno dei soggetti di diritto coinvolti nella comunione o partecipanti al supercondominio. Del pari non può essere accolta neanche la tesi attorea, ribadita in sede conclusiva, che vorrebbe ripartire la spesa in parti uguali tra tutti gli appartamenti di cui si compongono gli enti di gestione che usufruiscono dell’impianto fognario. In assenza di specifica convenzione sul punto, tale misura di ripartizione si pone in contrasto ai dettami di legge previsti dall’art. 1123 c.c.

Da ciò ne deriva che, nella specie, essendo la rete fognaria una condotta orizzontale a cui sono collegati tutti gli edifici di Via ... (non sono emerse evidenze in senso contrario) determinandosi tra di essi *“ipso jure et facto”* un supercondominio, alla spesa partecipano ex art. 1123, co. 1, c.c. tutti i proprietari del supercondominio in proporzione al valore (millesimi di proprietà) di ciascuna unità immobiliare del supercondominio dai quali vanno solo esclusi coloro che, per ragioni strutturali, non possono ottenere alcuna utilità dalle predette tubazioni. Si aggiunga, per completezza, che l’assenza di specifiche tabelle del supercondominio non è ostativa al calcolo delle rispettive quote in considerazione del fatto che le tabelle millesimali altro non sono che le risultanza tra la proporzionale quota di spesa posta a carico di ciascun condomino in relazione alla propria quota di proprietà esclusiva e, ai sensi dell’art. 1118 c.c., ogni singola unità immobiliare deve partecipare alle spese per la conservazione delle parti comuni, in proporzione al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene.

Come, infatti, precisato dalla Suprema Corte, l’estensione dei diritti di ciascun condomino è regolata direttamente dalla legge per cui la preesistenza di una tabella millesimale non è necessaria per stabilire la misura di contribuzione proporzionale di ciascun condomino in quanto il criterio d identificazione delle quote esiste prima ed indipendentemente dalla formazione delle tabelle e consente sempre di valutare anche *a posteriori*, l’entità di tale la misura (cfr. n. 1946/1978).



Vanno dichiarate assorbite, per i motivi già esposti, tutte le ulteriori domande ed eccezioni delle parti.

Quanto alle spese di lite la peculiarità della controversia, l'evoluzione della vicenda processuale e l'erroneità di entrambe le tesi difensive sostenute dalle parti in merito alla questione del criterio da adottarsi sulla ripartizione della spesa, giustificano la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- in parziale accoglimento della domanda avanzata dal Condominio di Via ..., Roma, accerta e dichiara che nella ripartizione della spesa sostenuta per l'impianto fognario, comune al Condominio di Via ..., Roma, va applicata la disciplina generale del condominio e non della comunione con i criteri meglio indicati in parte motiva.

Spese di lite compensate tra le parti.

Così deciso in Roma il 23 luglio 2023

IL GIUDICE

Maria Grazia Berti

