

# SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE

## SEZIONE II CIVILE

**Sentenza 11 ottobre - 14 novembre 2012, n. 19939**

*(Presidente Rovelli – Relatore Scalisi)*

### **Svolgimento del processo**

I coniugi B.M. e M.T. con atto di citazione del 9 novembre 2000 convenivano in giudizio, davanti al Tribunale di Milano, il Condominio di via ... per l'annullamento di due delibere condominiali assunte in data 10 ottobre 2000 e relative rispettivamente all'approvazione del consuntivo 1.7.1999/30.6.2000 e del preventivo 1.7.2000/30.6.2001 per mancato rispetto dei titoli di proprietà e comproprietà dei votanti e del rogito di acquisto della loro proprietà, per contrasto con il regolamento condominiale e con gli artt. 1117 e 1123 cc. per illegittimi addebiti di spese relative ai balconi, nonostante sul balcone attoreo non fosse stato eseguito alcun lavoro.

Gli attori chiedevano, altresì, che in ordine al preventivo/consuntivo impugnato e ai futuri venisse disposto la presentazione separata per le parti comuni e per i singoli fabbricati con addebito delle spese soltanto dei fabbricati di competenza.

Si costituiva il Condominio di via (omissis), contestando la fondatezza delle domande attoree ed in particolare rilevava che nella specie non si trattava di super condominio, ma di un unico condominio composto da tre fabbricati separati e che il riparto delle spese era avvenuto in conformità alla legge e al regolamento condominiale.

Il Tribunale di Milano con sentenza n. 231 del 2004: a) dava atto che la proposizione in corso di causa di motivi di impugnazione della delibera condominiali diversi da quelli originariamente dedotti costituiva domanda nuova determinativa di una mutatio libelli e quindi inammissibile, b) riteneva che le delibere di cui si dice avevano correttamente interpretato i riferimenti contenuti nel regolamento condominiale, che il Condominio (omissis) integrava gli estremi di un condominio unico composto da tre fabbricati e, non invece, un supercondominio; c) corretto era l'addebito agli attori della spesa di L. 198.000 per la quota parte del costo del ponteggio installato per i lavori ai balconi; rigettava, pertanto, la domanda degli attori condannandoli alle spese giudiziali.

Avverso tale sentenza, proponevano appello i coniugi B. e M. per diversi motivi. Essenzialmente gli attori appellanti insistevano nel sostenere che il Condominio (omissis) integrava gli estremi di un supercondominio formato da tre edifici separati rispetto ai quali coesistevano comproprietà comuni a tutti i fabbricati e proprietà comuni a singoli fabbricati e, pertanto, al fabbricato dei ricorrenti non potevano essere addebitati costi di manutenzione inerenti agli altri due fabbricati, b) Deducevano che 1) era inammissibile ed illecito sommare tra di loro i millesimi in cui era suddivisa la comproprietà di fabbricati diversi ed i relativi voti come era avvenuto nella deliberazione impugnata. 2) che la somma di L. 198.000 non doveva essere addebitata agli attori appellanti perché il proprio balcone non necessitava di alcun intervento; 3) che neppure il ponteggio installato aveva riguardato l'intera facciata.

Si costituiva il Condominio di via (omissis) per chiedere il rigetto dell'appello perché fondato su motivi infondati e su motivi di impugnazione delle delibere nuovi ed inammissibili.

La Corte di Appello di Milano con sentenza n. 1637 del 2006 rigettava l'appello confermando la

sentenza impugnata e condannava gli appellanti alla rifusione delle spese giudiziali relative al grado di giudizio. Essenzialmente la Corte milanese: a) ha ritenuto corretta la decisione del Tribunale in merito all'inammissibilità dei motivi che erano stati introdotti nel corso di causa e dichiarava inammissibili anche quei motivi che gli appellanti avevano introdotto con l'atto di appello e con gli atti successivi. b) ha riconfermato l'esclusione che il Condominio di cui si dice integrasse gli estremi di un super condominio.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta dai coniugi B.M. e M.T. con ricorso affidato a cinque motivi, illustrati con memoria.

Il Condominio di via (omissis) ha resistito con controricorso.

### **Motivi della decisione**

1. Con il primo motivo i coniugi B. e M. lamentano l'omessa, insufficiente, contraddittoria motivazione circa un fatto controverso decisivo per il giudizio, nonché la violazione della normativa in tema di supercondominio e impugnazione della delibera di assemblea del 10 ottobre 2000. Secondo i ricorrenti avrebbe errato la Corte milanese nell'aver escluso che il Condominio di via (OMISSIS) fosse un Supercondominio dell'ex IACP di Milano formato da tre condomini separati e singolarmente accatastati denominati Fabbricato 6, Fabbricato 5 e Fabbricato 4 perché di fatto i tre fabbricati sono separati e autonomi considerato che solo alcune parti (cortile con le aiuole, il marciapiede e la strada interna nonché i locali di portineria) sono comuni a tutti i fabbricati, e la partecipazione a queste parti comuni è assegnata quale quota di millesimi a ciascun fabbricato (non invece alle singole unità immobiliari facenti parti dei singoli Edifici), mentre ciascun fabbricato è titolare di proprie parti comuni con millesimi di comproprietà assegnati dal rogito ad ogni unità immobiliare facente parte del singolo edificio. E di più, il regolamento condominiale in ogni suo capitolo individua il fabbricato/edificio come condominio fin dal titolo del Capitolo 1 art. 3 "Parti dell'edificio di proprietà comune dei condomini".

L'identificazione di un Supercondominio avrebbe dovuto comportare-sempre secondo i ricorrenti, che nelle delibere assembleari venissero considerate ai fini delle partecipazioni del voto, del calcolo delle maggioranze e della ripartizione delle spese separatamente le tabelle millesimali di ogni singolo fabbricato. Nel caso di specie, invece, l'amministratore, pur consapevole dell'esistenza di un Supercondominio, avrebbe convocato un'unica assemblea condominiale ponendo all'esame materie attinenti ai singoli fabbricati.

Epperò, scrivono i ricorrenti non avrebbe dovuto esistere il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi e agli impianti da parte di coloro che non ne hanno la titolarità.

#### **1.1. Il motivo è fondato.**

Va qui precisato: a) che per supercondominio s'intende la fattispecie legale che si riferisce ad una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, eccetera) in rapporto di accessorietà con fabbricati. 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, essendo sufficiente come si è detto che i singoli edifici, abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 cod. civ.; b) che al supercondominio si applicano, in toto, le norme sul condominio, anziché quella sulla comunione, in particolare: 1) supercondominio: 1) si applicano le disposizioni dettate dall'art. 1136 c.c. in tema di convocazione,

costituzione e formazione e calcolo della maggiorante (Cass. 7286/06), fermo restando che - come ritiene la dottrina prevalente e la giurisprudenza anche di questa Corte - all'assemblea del supercondominio hanno diritto di partecipare (e quindi soggetti legittimati sono) tutti i singoli condomini sempre che l'eventuale regolamento non disponga diversamente.

2) 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.

3) L'esistenza del supercondominio, costituendosi, questo, "ipso iure et facto" può essere escluso o dal titolo o dal Regolamento condominiale.

1.2. Ora, alla luce di questi principi emerge con chiarezza che la situazione immobiliare oggetto della presente causa, costituita da tre separati e autonomi edifici e aventi in comune alcuni impianti e servizi, salvo che diversamente risulti dal titolo sia riconducibile alla figura del supercondominio. Né tale identità è stata esclusa dal titolo o dal Regolamento condominiale né da una valida deliberazione assembleare. Insufficienti in tal senso sono i dati che la Corte milanese ha posto a fondamento dell'esclusione del Supercondominio perché generici e, comunque, parziali. A ben vedere, non integrano gli estremi di una volontà dei proprietari dei singoli appartamenti dei singoli edifici di escludere il Supercondominio: a) le indicazioni che provengono dalla prima assemblea che dichiarava di costituire il Condominio, b) la titolazione che si ritrova nel Regolamento condominiale: Regolamento di condominio di via (omissis) , perché entrambi queste indicazioni possono coesistere con l'esistenza del Supercondominio. Piuttosto, costituendosi il supercondominio "ipso iure et facto" era necessario che il Regolamento cui fanno riferimento la Corte milanese e i ricorrenti contenesse un'esplicita esclusione, che nel caso concreto non è esplicitato.

Pertanto, la Corte milanese ha mancato di tener conto della situazione di fatto, così come veniva rappresentata e, cioè, quella di tre fabbricati autonomi, aventi in comune alcuni beni e servizi e, di trarre le dovute conseguenze, anche sul piano del diritto da applicare, in ordine alla validità dell'assemblea e alla partecipazione degli aventi diritto, nonché in ordine al calcolo delle maggioranze e della ripartizione delle spese, tenendo presente che le materie relative ai singoli fabbricati non avrebbero potuto e dovuto essere trattati dall'assemblea del supercondominio ove si registra la partecipazione anche dei proprietari degli altri edifici.

2. Con l'accoglimento del primo motivo di ricorso rimangono assorbiti gli altri e cioè:

a) il secondo motivo con il quale i ricorrenti hanno denunciato la nullità della sentenza di secondo grado per carente e/o omessa motivazione in punto di emendatio libelli. Secondo i ricorrenti la Corte milanese non avrebbe correttamente applicato la normativa di cui agli artt. 1453, 1460 e 1223 cod. civ. in tema di prestazioni corrispettive e, conseguentemente, avrebbe violato il principio secondo cui in materia condominiale i singoli condomini pagano le spese condominiali, solo se effettivamente sostenute a proprio favore. Nel caso in esame, specificano i ricorrenti, l'importo di L. 198.000 non era dovuto dagli stessi perché l'impresa, cui era stato affidato l'incarico di controllare i

singoli balconi e di procedere alla necessaria manutenzione se necessaria, non aveva svolto alcuna manutenzione a carico dei balconi di pertinenza degli stessi attuali ricorrenti, né aveva eseguito un preventivo controllo.

b) il terzo motivo con il quale i ricorrenti hanno lamentato l'omessa e contraddittoria motivazione su un fatto controverso decisivo per il giudizio.

Avrebbe errato la Corte milanese, secondo i ricorrenti, nell'aver confermato la sentenza di primo grado laddove aveva accertato che gli attori (attuali ricorrenti) in corso di causa avevano introdotto nuovi motivi di impugnazione della delibera condominiale diversi da quelli originariamente dedotti, determinando una mutatio libelli, perché tale conferma non sarebbe sufficientemente, o addirittura non sarebbe, motivata. Piuttosto, ritengono i ricorrenti avrebbe errato il Tribunale e, successivamente (confermando la sentenza di primo grado sul punto) la Corte di appello, nel non aver inteso che gli attori non avevano proposto motivi nuovi di impugnazione delle delibere ma avevano proposto argomentazioni difensive nuove per contrastare le eccezioni del convenuto.

c) il quarto motivo - erroneamente indicato come terzo - con il quale i ricorrenti hanno lamentato l'omessa contraddittoria motivazione su un fatto controverso decisivo del giudizio. Secondo i ricorrenti la Corte milanese, nell'identificare la quota di partecipazione alle spese condominiali degli attuali ricorrenti, originari attori, non avrebbe tenuto conto che all'interno del complesso di via (OMISSIS) coesistono tre diversi diritti reali di comproprietà, proprio in virtù del contratto di acquisto e delle tabelle millesimali successivamente approvate per un errore riguardante il Fabbricato.

4. In particolare, specificano i ricorrenti, a) nel singolo edificio/Fabbricato 6 di 1000/1000 n. 28,56 millesimi sono di comproprietà di B. - M. ; b) al fabbricato 6 competono, poi, n. 335,80 millesimi delle parti libere e comuni e dei locali di portineria da rapportarsi ai 28,56 millesimi di B. - M.

Epperò, la Corte avrebbe ritenuto legittima la suddivisione delle spese riportate nel consuntivo 1999/2000 fra tutti e tre i fabbricati nonostante alcuni capitoli di spesa riguardassero singoli fabbricati.

d) il quinto motivo con il quale i ricorrenti hanno lamentato la violazione e falsa applicazione di norme di diritto, violazione del diritto del condominio a prendere visione prima dell'assemblea e successivamente della documentazione relativa alla gestione condominiale. Secondo i ricorrenti la sentenza di primo grado non avrebbe tenuto conto dell'atteggiamento assunto dal Condominio considerato che, come aveva documentato, nonostante le esplicite e formali richieste avanzate dagli originari attori, ora ricorrenti, all'amministratore, di esaminare tutta la documentazione del consuntivo ora impugnato, aveva ricevuto categorici rifiuti.

In definitiva, va accolto il primo motivo del ricorso, e dichiarati assorbiti gli altri, la sentenza impugnata va cassata, e la causa va rinviata ad altra sezione della Corte di appello di Milano anche per la regolamentazione delle spese del presente giudizio di cassazione.

**P.Q.M.**

**La Corte accoglie il primo motivo del ricorso e dichiara assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per il regolamento delle spese del presente giudizio, ad altra sezione della Corte di Appello di Milano.**