

La ripartizione delle spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni nel “supercondominio”

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Master di specializzazione

Diritto immobiliare e superbonus

Scopri di più

[Cassazione civile, sez. II, Sentenza del 16.1.2023 n. 1141, Presidente F. Manna, Estensore A. Scarpa](#)

“In presenza di un supercondominio, ciascun condomino è obbligato a contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condominii di unità immobiliari o di edifici in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà del singolo partecipante, sicché l'amministratore del supercondominio può ottenere un decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., unicamente nei confronti di ciascun partecipante, mentre è esclusa un'azione diretta nei confronti dell'amministratore del singolo condominio in rappresentanza dei rispettivi condomini per il complessivo importo spettante a questi ultimi”.

CASO

Il Condominio Alfa proponeva opposizione al decreto ingiuntivo per la riscossione di spese condominiali, come da bilancio preventivo dell'anno 2013, notificatogli dal Condominio Beta.

Il Condominio Alfa, nello specifico, negava di essere condomino del Condominio Beta e di non essere pertanto tenuto al pagamento della somma ingiunta.

Il Tribunale di Torino affermava, tuttavia, che non vi fosse alcuna preclusione a che un Condominio sia a propria volta un condomino di un più ampio Condominio caratterizzato dalla presenza di parti dello stabile comune sia al primo Condominio che di altri condomini.

Secondo il giudice di primo grado, infatti, una parte comune del Condominio Alfa, cioè l'area che fungeva sia da cortile dello stabile sia da pavimento del primo piano interrato ove si trovavano le autorimesse, sarebbe stata al contempo parte comune del fabbricato del Condominio Beta.

Oltretutto, la deliberazione assembleare su cui fondava il decreto ingiuntivo non era stata tempestivamente impugnata ai sensi dell'art. 1137 c.c. dal Condominio Alfa.

Proposto appello, la Corte di Torino rigettava il gravame dichiarandolo inammissibile ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c., giacché anch'essa riteneva che il Condominio Alfa risultasse ricompreso in parte nel Condominio Beta.

Conseguentemente, il Condominio Alfa proponeva ricorso per cassazione sulla base di due motivi avverso la sentenza della corte piemontese.

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione accoglieva il ricorso rinviando alla Corte d'Appello di Torino in diversa composizione, la quale avrebbe pronunciato sull'appello tenendo conto dei rilievi svolti ed uniformandosi principio espresso, provvedendo anche relativamente alle spese del giudizio di cassazione.

QUESTIONI

Con il primo motivo, il ricorrente lamentava l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione nonché la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1123, 1125, 1135, 1362, 1363 e 1367 c.c..

Con la seconda doglianza, invece, si eccepiva la violazione e falsa applicazione degli artt. 1100, 1104, 1117, 1123, 1135, 1137, 1138, 1362, 1363 e 1367 c.c., nonché degli artt. 112 e 115 c.p.c., ribadendo nuovamente l'insufficiente motivazione da parte del giudice.

Nel rito, la Corte premetteva che nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, la questione dell'appartenenza di una o più unità immobiliari di proprietà esclusiva ad un condominio ovvero della titolarità comune o individuale di una porzione dell'edificio, può essere oggetto di un accertamento **meramente incidentale**, funzionale alla decisione della sola causa sulla pretesa di pagamento delle spese, **ma è privo di efficacia di giudicato** in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, svolgendosi il giudizio, ai sensi degli artt. 1130 c.c., n. 3 e 1131 c.c., nei confronti dell'amministratore del condominio, senza la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condomini in una situazione di **litisconsorzio necessario**.

Sul punto recente giurisprudenza delle Sezioni Unite della Suprema Corte ha affermato il principio secondo il quale il giudice può sindacare tanto la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare a fondamento dell'ingiunzione, quanto l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione ai sensi dell'art. 1137, comma 2 c.c. e non in via di eccezione.[\[1\]](#)

Nel merito occorre, anzitutto, delineare la figura del “supercondominio”, per il quale s’intende, sempre che il titolo o il regolamento non dispongano diversamente, quando più edifici, costituiti o meno in distinti condomini sono tra loro legati dall’esistenza di beni, impianti e servizi comuni, in relazione di accessorietà necessaria con i fabbricati, così da rendere applicabile la disciplina del condominio piuttosto che quella, più generale, della comunione^[2].

Pertanto, come afferma l’art. 1117 bis c.c. e 67, terzo e quarto comma disp. att. c.c., il supercondominio esiste ogni volta che vi sia contitolarità di diritti su beni o servizi accessori alle singole unità immobiliari poste in edifici diversi, anche se non vi sono tabelle millesimali specifiche.

Definita la natura del supercondominio, esaminando le norme codicistiche che regolano l’ente condominiale si può ravvisare **come ciascun condomino**, ai sensi dell’art. 1118 c.c., ha l’obbligo di contribuire alle spese per la partecipazione alle spese per la conservazione delle parti comuni. L’art. 1123 c.c., comma 1, pone a carico **dei condomini**, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell’edificio, per la prestazione dei servizi nell’interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza. Ancora, l’art. 68 disp. att. c.c. dispone che, ove non precisato dal titolo ai sensi dell’art. 1118 c.c., per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. L’art. 67 disp. att. c.c., comma 3, infine, prevede che quando i partecipanti al supercondominio siano più di sessanta, risulti necessaria la designazione di un rappresentante all’assemblea per ciascun condominio, ma soltanto per la gestione ordinaria delle parti comuni ai distinti condomini e per la nomina dell’amministratore, e non dunque con compiti generali di rappresentanza sostanziale e processuale dei partecipanti al singolo condominio.

Recente altra pronuncia della Corte di cassazione del 22.7.2022 n.22954, decidendo in una fattispecie analoga a quella di cui al presente commento, ha affermato che: “legittimati passivi al pagamento delle quote relative a beni avvinti da un vincolo supercondominiale sono i **singoli condomini** e non i condomini”.

Alla luce di tali norme, pertanto, “*ciascun condomino è obbligato a contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condomini di unità immobiliari o di edifici in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà del singolo partecipante, sicché l’amministratore del supercondominio può ottenere un decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell’art. 63 disp. att. c.c., comma 1 **unicamente nei confronti di ciascun partecipante**, mentre è esclusa un’azione diretta nei confronti dell’amministratore del singolo condominio in rappresentanza dei rispettivi condomini e per l’importo globale delle somme individualmente dovute da questi ultimi*”.

^[1] SSUU 14.4.2021/9839

^[2] Cass. civ., Sent. n. 32237/2019.



Master di specializzazione

Diritto immobiliare e superbonus

Scopri di più