

SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE

SEZIONE II CIVILE

Sentenza 10 ottobre - 10 dicembre 2019, n. 32237

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GORJAN Sergio - Presidente -

Dott. CARRATO Aldo - Consigliere -

Dott. GRASSO Giuseppe - Consigliere -

Dott. GIANNACCARI Rossana - Consigliere -

Dott. CARBONE Enrico - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 26636/2017 R.G. proposto da:

T.P., rappresentato e difeso dall'Avv. Pasquale Mogavero per procura in calce al ricorso, domiciliato presso la cancelleria della Corte;

- ricorrente -

contro

Condominio (OMISSIS), in Palermo, rappresentato e difeso dall'Avv. Rosario Dell'Oglio per procura in calce al controricorso, elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'Avv. Daniela Giamportone alla via Gaetano Donizetti n. 5;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Palermo, n. 1196, depositata il 21 giugno 2017.

Udita la relazione svolta dal Consigliere Dott. Enrico Carbone, nell'udienza pubblica del 10 ottobre 2019;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. MISTRI Corrado, che ha concluso per l'inammissibilità del primo, secondo, terzo e quinto motivo del ricorso principale, il rigetto del quarto motivo, in subordine il rigetto del ricorso principale, con assorbimento dell'incidentale;

uditi l'Avv. Pasquale Mogavero e l'Avv. Rosario Dell'Oglio.

Svolgimento del processo

Il condomino T.P. impugnava la Delib. presa il 10 novembre 2011 dall'assemblea del Condominio (OMISSIS), della quale denunciava plurimi vizi formali e sostanziali, innestati sull'omessa qualificazione del complesso immobiliare come supercondominio.

Il Tribunale di Palermo respingeva l'impugnazione e condannava l'attore alla rifusione delle spese di giudizio.

La Corte d'appello di Palermo respingeva il gravame del condomino e lo condannava alla rifusione delle spese del grado.

Il T. ha proposto ricorso per cassazione sulla base di cinque motivi.

Il Condominio (OMISSIS) ha resistito con controricorso e proposto ricorso incidentale.

Motivi della decisione

1. Il primo motivo del ricorso principale denuncia violazione di legge "in relazione alla nozione di supercondominio", per non aver il giudice d'appello riconosciuto l'esistenza di un supercondominio con riferimento al parcheggio e all'area pedonale, beni comuni a servizio dei quattro corpi di fabbrica del Condominio (OMISSIS).

1.1. Il controricorso eccepisce l'inammissibilità della censura per la mancata indicazione di una specifica norma violata.

L'eccezione è infondata, poichè l'istituto del supercondominio (condominio orizzontale o complesso) ha matrice giurisprudenziale, essendo stato recepito dal diritto positivo soltanto con la L. n. 220 del 2012, introduttiva dell'art. 1117-bis c.c., qui inapplicabile *ratione temporis*.

La denuncia per violazione di legge ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, anzichè ad una specifica e particolare norma di legge, può essere riferita anche ad un consolidato e riconoscibile istituto di formazione giurisprudenziale, purchè sia accompagnata - che è il *proprium* di questo tipo di denuncia (Cass. 8 marzo 2007, n. 5353; Cass. 29 novembre 2016, n. 24298) - da una critica intellegibile ed esauriente sull'erroneità in diritto della sentenza impugnata, per aver questa alterato la fisionomia giuridica dell'istituto agli effetti della sussunzione.

1.2. Il primo motivo del ricorso principale è fondato.

Sebbene qui non direttamente applicabile *ratione temporis*, l'art. 1117-bis c.c., avendo recepito l'elaborazione giurisprudenziale formatasi intorno al concetto di supercondominio, ne identifica una nozione utile anche in

senso retrospettivo, allorquando si riferisce, con ampia locuzione, a "più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici aventi parti comuni ai sensi dell'art. 1117".

L'elemento identificativo del supercondominio risiede nella natura specificamente condominiale ("... ai sensi dell'art. 1117") della relazione di accessorietà tra la parte comune servente e la pluralità di immobili serviti, a prescindere dalla circostanza che questi ultimi integrino un condominio unitario "... ovvero più condomini...".

Sorgendo ipso iure et facto, se il titolo o il regolamento non dispongono altrimenti, il supercondominio unifica più edifici, costituiti o meno in distinti condomini, entro una più ampia organizzazione condominiale, legata dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni, in rapporto di accessorietà con i fabbricati, sicchè trova ad essi applicazione, proprio in ragione della condominalità del vincolo funzionale, la disciplina specifica del condominio, anzichè quella generale della comunione (Cass. 14 novembre 2012, n. 19939).

In altri termini, 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.

Per quanto non possa escludersi, nell'odierna multiforme fenomenologia degli aggregati immobiliari, la coesistenza di beni a godimento strumentale e beni a godimento autonomo (la dottrina considera infatti l'eventualità di un "doppio regime"), criteri di preminenza funzionale devono orientare il giudice di merito verso la definizione prevalente della fattispecie, nell'un senso o nell'altro.

D'altronde, in una logica di sistema che oggi trae conferma dal rinvio dell'art. 1117-bis, all'art. 1117, questa Corte ha dichiarato applicabile al supercondominio la presunzione legale di condominalità, stabilita dall'art. 1117, per i beni oggettivamente e stabilmente destinati all'uso o al godimento di tutti gli edifici (Cass. 9 giugno 2010, n. 13883).

Nella specie, il giudice d'appello ha enfatizzato aspetti irrilevanti per la corretta applicazione della nozione di supercondominio, e nel contempo accantonato aspetti rilevanti, così alterando la fisionomia giuridica dell'istituto, e integrando la denunciata violazione di legge.

Egli ha ritenuto decisivo che i quattro edifici del Condominio (OMISSIS) ("(OMISSIS)", "(OMISSIS)") siano gestiti da un unico amministratore, circostanza viceversa estranea al profilo realmente decisivo, inerente la relazione funzionale che, in termini oggettivi, correla a quegli edifici il parcheggio e l'area pedonale.

Per converso, il giudice d'appello ha svalutato il dato obiettivo della realizzazione di opere di collegamento tra i beni serventi e gli edifici serviti (in particolare, la scala di accesso dal "(OMISSIS)" al parcheggio), dato obiettivo che, invece, può far emergere un vincolo funzionale di accessorietà necessaria a carattere (super)condominiale.

Ancora, il giudice territoriale non ha conferito alcun ruolo operativo alla presunzione di (super)condominialità, ed invece questa concorre a qualificare giuridicamente le parti necessarie all'uso comune dei plurimi edifici, finché il contrario non risulti dal titolo o dal regolamento.

A proposito del regolamento, lo stesso giudice d'appello ha evidenziato, senza tuttavia valorizzare, l'esistenza di previsioni orientate all'accessorietà necessaria, segnatamente quella che destina l'area di parcheggio a servizio di tre edifici del complesso, con possibilità di estensione al quarto "(OMISSIS)".

In definitiva, anche alla luce del diverso periodo di realizzazione di edifici poi funzionalmente unificati con opere di collegamento (ciò che è riferito dallo stesso giudice distrettuale), occorre rinnovare il giudizio di sussunzione della fattispecie concreta nel paradigma giuridico del supercondominio.

1.3. Va accolto il primo motivo del ricorso principale e la sentenza va cassata in relazione ad esso, con rinvio per nuovo esame ad altra sezione della Corte d'appello di Palermo, che si uniformerà al seguente principio di diritto: "anche per effetto dell'art. 1117-bis c.c., utilizzabile in via interpretativa pur se inapplicabile ratione temporis, il supercondominio viene in essere ipso iure et facto, sempre che il titolo o il regolamento non dispongano altrimenti, quando più edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono tra loro legati dall'esistenza di cose, impianti e servizi comuni, in relazione di accessorietà necessaria con i fabbricati, sì da rendere applicabile la disciplina specifica del condominio, anziché quella generale della comunione".

2. L'accoglimento del primo motivo e il rinvio per nuovo esame sull'esistenza del supercondominio determina l'assorbimento degli ulteriori motivi del ricorso principale, dacché essi concernono aspetti che il giudice di rinvio dovrà riesaminare una volta accertata l'eventuale natura supercondominiale delle partecipazioni individuali, con i pertinenti riflessi sulla validità della Delib. e quindi l'impiego delle tabelle millesimali (secondo motivo), i vizi formali della Delib. (terzo motivo) e il difetto di costituzione dell'assemblea (quarto motivo), aspetti dedotti anche per omesso esame (quinto motivo).

3. A proposito del quarto motivo del ricorso principale, il Condominio (OMISSIS) propone ricorso incidentale, con denuncia di violazione degli artt. 112 e 345 c.p.c., per non aver il giudice d'appello rilevato l'inammissibilità per novità della deduzione del vizio di costituzione dell'assemblea, deduzione che egli ha, invero, respinto nel merito.

3.1. Il ricorso incidentale è assorbito.

Il ricorso incidentale proposto dalla parte vittoriosa nel giudizio di merito, che investa questioni pregiudiziali o preliminari, ha natura di ricorso condizionato, a prescindere dall'espressa indicazione di parte, e deve essere esaminato solo se l'accoglimento del ricorso principale ne abbia reso attuale l'interesse (Cass., sez. un., 6 marzo 2009, n. 5456; Cass., sez. un., 25 marzo 2013, n. 7381; Cass. 6 marzo 2015, n. 4619; Cass. 14 marzo 2018, n. 6138).

Nella specie, il ricorso incidentale converge sul quarto motivo del ricorso principale, ed è condizionato dall'esito di tale motivo, sicchè, assorbito quest'ultimo, non sussiste un interesse attuale alla decisione dell'incidentale.

Non essendo una pronuncia di rigetto, inammissibilità o improcedibilità, la declaratoria di assorbimento del ricorso incidentale non determina l'obbligo di versamento del doppio contributo unificato, a norma del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater (Cass. 25 luglio 2017, n. 18348; Cass. 18 gennaio 2019, n. 1343).

4. Il giudice di rinvio regolerà le spese processuali, anche del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

Accoglie il primo motivo del ricorso principale e dichiara assorbiti gli altri motivi.

Dichiara assorbito il ricorso incidentale.

Cassa la sentenza in relazione al motivo accolto e rinvia la causa ad altra sezione della Corte d'appello di Palermo, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 10 ottobre 2019.

Depositato in Cancelleria il 10 dicembre 2019.