

**Cassazione Civile, Sezione II, 17 agosto 2011, Sentenza n. 17332**

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

1. - C.M. e G.M.L. convennero in giudizio innanzi al Tribunale di Bassano del Grappa il complesso residenziale (OMISSIS), in persona dell'amministratore condominiale pro tempore rag. G.P., il condominio (OMISSIS), in persona dell'amministratore rag. G.P., nonché il G. personalmente, per sentire dichiarare l'invalidità di diverse delibere condominiali poste a fondamento delle posizioni debitorie degli attori.

Dedussero, in particolare, la carenza di legittimazione del G. quale amministratore del complesso residenziale (OMISSIS) ed affermarono che le delibere adottate in occasione delle assemblee intercondominiali erano assolutamente nulle, atteso che non esisteva alcun supercondominio, ma solo tre condomini distinti, onde l'assemblea supercondominiale non poteva sostituirsi alle assemblee dei vari condomini.

I convenuti resistettero alla domanda.

Con sentenza n. 102 depositata il 23 febbraio 2004, il Tribunale di Bassano del Grappa respinse la domanda avanzata dagli attori.

2. - La decisione di primo grado è stata confermata dalla Corte d'appello di Venezia con sentenza n. 1542 del 23 settembre 2009. 2.1. - La Corte territoriale ha ritenuto validamente costituito il supercondominio in oggetto, sia in forza del presupposto essenziale, costituito dall'esistenza di impianti, servizi e cose di uso comune, sia in forza delle delibere delle assemblee adottate all'unanimità dai condomini dei diversi fabbricati.

La Corte di merito ha anche confermato l'intervenuta decadenza ex art. 1137 cod. civ., dall'impugnazione degli ulteriori vizi delle delibere, posto che l'ultima delibera impugnata risaliva al 12 agosto 2001, mentre l'atto di citazione risultava notificato il 23 novembre 2001, e quindi ben oltre il termine di trenta giorni stabilito a pena di decadenza dall'art. 1137 cod. civ.. Le censure mosse - ha rilevato la Corte di Venezia - attengono all'attribuzione di spese voluttuarie ed in generale all'inosservanza dei criteri di ripartizione delle spese e sono quindi riconducibili al vizio di annullabilità. 3. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello ha proposto ricorso il C., sulla base di due motivi, illustrati con memoria.

Hanno resistito, con separati atti di controricorso, il complesso residenziale (OMISSIS), il condominio (OMISSIS), nonché il G..

4. - Il ricorso è stato in primo tempo avviato alla trattazione in camera di consiglio, sulla base di relazione ex art. 380 bis cod. proc. civ.; indi, con ordinanza n. 886 del 2011, ne è stata disposta la discussione in pubblica udienza.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. - Il primo motivo denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 1117, 118, 1135, 1136 e 1150 cod. civ.. Si chiede di stabilire se, ai sensi dell'art. 1350 cod. civ., in assenza di specifica convenzione ad hoc, possa validamente trasferirsi il diritto reale di ciascun legittimo titolare originario in capo ai nuovi presunti titolari; se, ai sensi degli artt. 1117, 1118 e 1350 cod. civ., in assenza di specifico titolo contrattuale, possa nascere un ente di gestione diverso dal singolo stabile condominiale per il solo fatto che un servizio venga reso da terzi estranei in forma comune a più

edifici; se, ai sensi degli artt. 1135 e 1136 cod. civ., le decisioni dell'assemblea di un condominio possano essere modificate dalle decisioni assunte da più condomini riuniti e convocati con modalità varie.

Il secondo mezzo censura omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa punti decisivi della controversia prospettati dalle parti e circa fatti controversi e decisivi per il giudizio. Il ricorrente richiama quanto dedotto, "con particolare riferimento all'erronea lettura che i giudici d'appello hanno avuto di taluni documenti in atti". Il quesito che lo conclude è formulato in questi termini: "la motivazione è contraddittoria ed insufficiente laddove utilizza il riferimento a fatti storici inesistenti (delibera unanime ??? del 1976); è omessa in relazione al problema della violazione o meno dell'art. 1350 cod. civ., censura questa espressamente introdotta in appello".

2. - I due motivi - i quali, stante la loro stretta connessione, possono essere esaminati congiuntamente - sono infondati.

La Corte d'appello ha rilevato, con logico e motivato apprezzamento, che nella fattispecie in esame, ferma la non contestata esistenza di servizi comuni, costituiti da manutenzione, illuminazione e gestione di strade di accesso ai diversi fabbricati, rete idrica nella sua globalità, servizio relativo alla manutenzione e pulizia delle scale, dei locali e delle parti comuni, spese di manutenzione di beni e servizi acquistati dal complesso residenziale, risulta documentalmente provato che, con delibere adottate in data 2 ottobre 1976, le singole assemblee condominiali del centro residenziale (OMISSIS), del centro residenziale (OMISSIS), vale a dire la totalità dei fabbricati costituenti il complesso residenziale (OMISSIS), ebbero a statuire, all'unanimità, l'unificazione dell'amministrazione dell'intero centro residenziale, in conformità alle indicazioni di amministrazione unitaria già espresse nei regolamenti condominiali dei singoli fabbricati.

Tanto premesso, la Corte territoriale nell'accertare la costituzione del supercondominio - si è correttamente attenuta al principio di diritto secondo cui come, in vero, la particolare comunione regolata dall'art. 1117 cod. civ., e segg., si costituisce, ipso iure et facto, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno di approvazioni assembleari, nel momento in cui l'unico proprietario di un edificio questo frazioni in più porzioni autonome la cui proprietà esclusiva trasferisca ad una pluralità di soggetti od anche solo al primo di essi, ovvero più soggetti costruiscano su un suolo comune, ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento che ad esso da origine, così anche il supercondominio, istituto d'elaborazione dottrinarie e giurisprudenziale basato sull'interpretazione estensiva delle norme dettate per il condominio negli edifici, viene in essere, del pari ipso iure et facto, se il titolo non dispone altrimenti, sol 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 (Cass., Sez. 2<sup>a</sup>, 31 gennaio 2008, n. 2305).

Tale principio di diritto è particolarmente significativo nella presente vicenda, perchè emesso da questa Corte a conclusione di una controversia pendente tra le stesse parti, nella quale il C. si opponeva al decreto ingiuntivo ottenuto nei suoi confronti dal complesso residenziale (OMISSIS).

Il fatto che la Corte di cassazione abbia rigettato, in quella sede, il ricorso del C., sta a significare che l'esistenza del supercondominio - anche allora punto controverso - è stata accertata già con sentenza definitiva e non può più essere messa in discussione, costituendo giudicato esterno.

Invero, qualora due giudizi tra le stesse parti abbiano riferimento al medesimo rapporto giuridico, ed uno di essi sia stato definito con sentenza passata in giudicato, l'accertamento così compiuto in ordine alla situazione giuridica ovvero alla soluzione di questioni di fatto e di diritto relative ad un punto fondamentale comune ad entrambe le cause, formando la premessa logica indispensabile della statuizione contenuta nel dispositivo della sentenza, preclude il riesame dello stesso punto di diritto accertato e risolto, anche se il successivo giudizio abbia finalità diverse da quelle che hanno costituito lo scopo ed il petitum del primo (Cass., Sez. Un., 16 giugno 2006, n. 13916).

Non possono, pertanto, in questa sede avere ingresso le doglianze con cui il ricorrente censura - anche sul piano delle fonti del diritto - la "creazione", ad opera della giurisprudenza, dell'istituto del supercondominio, sul rilievo che un diritto reale di comproprietà sulle parti comuni indivise non potrebbe essere trasferito sic et simpliciter "in capo ad un altro soggetto proprietario a sua volta di analoga tipologia di diritto in altro fabbricato costruito da una società immobiliare diversa senza che il trasferimento venga ufficializzato in un atto formale che registri tale operazione e per di più senza la formale sottoscrizione di tale atto da parte di ciascun legittimo proprietario di tale diritto".

3. - Il ricorso è rigettato.

Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

#### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna, il ricorrente al rimborso delle spese processuali sostenute dai controricorrenti, che liquida, per ciascuno, in complessivi Euro 1.400,00 di cui Euro 1.200,00 per onorari, oltre a spese generali e ad accessori di legge.