

Supercondomini al test danni

PAGINE A CURA DI GIANFRANCO DI RAGO

La Cassazione chiarisce chi sia il soggetto legittimato a essere citato in giudizio. Caso per caso si valuta a quale amministratore rivolgersi. Occhi aperti in caso di danni da infiltrazione nel supercondominio. Bisogna infatti prestare molta attenzione al soggetto cui rivolgere la richiesta di risarcimento per non incorrere nel rigetto della domanda giudiziale e nella condanna alle spese legali. Volta per volta occorrerà individuare le parti comuni dalle quali è derivato il pregiudizio subito dall' unità immobiliare in proprietà esclusiva e stabilire quindi se il soggetto responsabile sia il condominio o il supercondominio, citando in giudizio il rispettivo amministratore. Lo ha chiarito la sesta sezione civile della Corte di cassazione con l' ordinanza n. 15262, pubblicata lo scorso 12 giugno 2018. Il caso concreto. Nella specie i proprietari di un appartamento avevano subito dei danni a causa di infiltrazioni da acqua piovana provenienti dalle terrazze di copertura dell' edificio condominiale. I condomini danneggiati avevano quindi provveduto a eseguire i lavori di ripristino dell' immobile e avevano citato in giudizio il condominio, in persona del suo amministratore, per sentirlo condannare al rimborso delle spese in tal modo sostenute. Visto l' esiguo importo delle stesse, il giudizio era stato incardinato presso il giudice di pace competente per territorio, il quale aveva accolto la domanda e condannato il condominio alla refusione agli attori delle spese da questi anticipate per la sistemazione dell' appartamento. La sentenza era però stata appellata dall' amministratore condominiale dinanzi al tribunale che, riformando il provvedimento, aveva dichiarato il difetto di legittimazione passiva del condominio, ritenendo che nella specie i veri legittimati passivi fossero i singoli condomini dello stabile interessato dalle infiltrazioni, in presunta applicazione delle norme sulla comunione. I condomini danneggiati, secondo il giudice di appello, avrebbero infatti dovuto avviare l' azione di risarcimento nei confronti di tutti gli altri comproprietari dell' edificio nel quale era ubicato l' appartamento interessato. La sentenza era



allora stata impugnata dai danneggiati dinanzi alla Corte di cassazione. Il supercondominio: in cosa consiste e quale disciplina si applica. Come chiarito anche dalla legge di riforma n. 220/2012 (art. 1117-bis c.c.), la disciplina del condominio si applica anche ai condomini complessi (o supercondomini). Si tratta di quelle strutture edilizie particolarmente articolate che si presentano distinte in diversi edifici, strutturalmente autonome ma caratterizzate dalla presenza di beni e servizi comuni all' intero complesso. Il supercondominio ha quindi una sua caratterizzazione giuridica ogni volta che (e per il solo fatto che) alcuni singoli edifici, costituiti a loro volta in distinti condomini, abbiano in comune beni o impianti e servizi destinati al loro migliore utilizzo (si pensi al viale di accesso, all' impianto centrale per il riscaldamento, al parcheggio, alla portineria, alla piscina, alla palestra ecc.) i quali, per tale motivo, appartengono pro quota ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi stabili. Una peculiarità della disciplina del supercondominio introdotta dalla legge n. 220/2012 riguarda il funzionamento dell' assemblea (art. 67 disp. att. c.c.). Qualora i condomini siano più di 60, ciascun condominio, con propria delibera assembleare (che per essere valida deve essere approvata dalla maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno i due terzi dei millesimi complessivi dell' edificio), deve provvedere alla nomina del proprio rappresentante in seno all' assemblea del supercondominio, ovvero all' assemblea deputata alla gestione delle parti comuni ai diversi condomini e alla nomina dell' amministratore. Questa designazione è indispensabile al funzionamento del supercondominio, tanto è vero che il predetto art. 67 disp. att. c.c. prevede la possibilità di un intervento sostitutivo da parte dell' autorità giudiziaria. Nei casi di supercondominio si avrà quindi un amministratore delle parti comuni ai diversi edifici costituiti in condominio e un amministratore per ognuno di essi. La decisione della Suprema corte. Nel caso sottoposto all' esame della sesta sezione civile della Cassazione i condomini danneggiati dalle infiltrazioni avevano quindi contestato la decisione del giudice di appello di ritenere il difetto di legittimazione passiva del condominio chiamato in giudizio, in quanto la relativa azione risarcitoria avrebbe dovuto essere avviata nei confronti dei singoli comproprietari delle unità immobiliari comprese nel fabbricato. Secondo i ricorrenti il tribunale era però incorso in un errore di interpretazione del regolamento condominiale perché quest' ultimo, dando atto che il condominio era articolato al suo interno in diversi corpi di fabbrica, disciplinava l' uso delle parti comuni e di quelle assegnate in proprietà esclusiva, ivi compreso il regime delle relative spese. I predetti condomini avevano dato altresì atto del fatto che al regolamento fossero annesse delle tabelle millesimali distinte per i condomini di ciascun fabbricato e delle tabelle riguardanti invece l' intero complesso. Secondo i ricorrenti era quindi chiara ed evidente «la volontà condominiale nel concepire l' unicità del condominio cui affidare la ripartizione delle spese sia delle parti in comune che in proprietà individuale». Da quanto sopra, sempre secondo i condomini danneggiati, discendeva l' unicità dell' amministrazione condominiale del complesso immobiliare e, quindi, la sua legittimazione passiva rispetto all' azione di risarcimento dei danni derivanti dalle parti comuni. La Suprema corte si è dimostrata però di contrario avviso e ha rigettato il ricorso in questione, confermando la sentenza appellata, anche se per ragioni non del tutto coincidenti con quelle indicate

dal giudice di secondo grado. I giudici di legittimità, nel richiamarsi ai propri precedenti giurisprudenziali che hanno contribuito a creare l' istituto giuridico del supercondominio, hanno infatti chiarito che quest' ultimo sussiste ogni volta che più edifici abbiano materialmente in comune alcuni impianti o servizi collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno di essi, con il conseguente obbligo di adottare due diverse tabelle millesimali, una per la ripartizione tra i singoli condomini delle spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni a tutti i fabbricati e una interna a ciascuno di essi. In applicazione analogica dell' art. 1129 c.c. deve poi ritenersi che, qualora nel supercondominio vi siano più di otto condomini, sia necessario provvedere alla nomina del relativo amministratore. Inoltre, qualora nei condomini in cui sono costituiti i singoli edifici vi siano più di otto comproprietari, anche questi ultimi dovranno dotarsi di un proprio amministratore. Ora, evidenziano i giudici di legittimità, può anche darsi la possibilità che l' amministratore del supercondominio sia la stessa persona che amministra i singoli edifici condominiali, cumulando così le diverse funzioni. Ma, appunto, in casi del genere occorrerà ancora maggiore attenzione nel rivolgersi a quest' ultimo soggetto nella sua veste giuridica volta per volta più opportuna. In altri termini, nel rivolgere le proprie istanze all' amministratore, i condomini dovranno vagliare con cura se intendono rivolgersi al gestore del supercondominio o a quello di uno dei singoli edifici condominiali, perché volta per volta diversi saranno gli effetti giuridici che si produrranno. Nel caso di specie i condomini danneggiati avevano sbagliato proprio nel rivolgere la richiesta di risarcimento (e la successiva azione giudiziale) all' amministratore del supercondominio piuttosto che a quello del condominio cui apparteneva la propria unità immobiliare. Così facendo, ha sottolineato la Suprema corte, i condomini avevano di fatto chiamato in giudizio il supercondominio per una responsabilità connessa a parti comuni al singolo edificio condominiale e non a tutti gli altri fabbricati del complesso edilizio. Per questo motivo la Cassazione ha confermato la correttezza della sentenza che aveva ritenuto la carenza di legittimazione passiva del supercondominio, per quanto i condomini danneggiati avessero chiamato in giudizio la medesima persona fisica, l' amministratore, ma non quale rappresentante del condominio effettivamente responsabile. © Riproduzione riservata.