

La Cassazione chiarisce a carico di chi richiedere il decreto ingiuntivo in caso di morosità

Supercondomini, ciascuno per sé

I soggetti tenuti al pagamento sono i singoli partecipanti

Pagine a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

Per i debiti del supercondominio rispondono i singoli condòmini. In caso di morosità nel pagamento delle spese relative ai beni e ai servizi supercondominiali il decreto ingiuntivo deve quindi essere richiesto nei confronti dei singoli partecipanti e non degli amministratori degli edifici dei quali si compone il supercondominio. Questo il chiarimento contenuto nella recente ordinanza n. 22954 pronunciata dalla seconda sezione civile della Corte di cassazione e pubblicata lo scorso 22 luglio 2022.

Il caso. L'amministratore di un supercondominio aveva richiesto e ottenuto dal tribunale di Verbania un decreto ingiuntivo nei confronti di uno dei condòmini che ne facevano parte relativamente a spese non pagate dell'impianto di riscaldamento centraliz-

zato. Il predetto condominio, in persona del suo amministratore, aveva prontamente presentato opposizione, eccependo, in particolare, il proprio difetto di legittimazione passiva. Infatti, a suo dire, i soggetti tenuti al pagamento erano i singoli partecipanti al condominio in mora nei paga-

menti e non già il condominio, peraltro privo di personalità giuridica distinta da quella dei soggetti che lo compongono.

Si era quindi costituito il supercondominio, il quale, pur riconoscendo che il condominio non abbia alcuna autonoma personalità giuridica, so-

edificio e i condòmini che ne fanno parte. Questi ultimi, infatti, rappresentano i condòmini nei rapporti con i terzi nelle sole controversie che riguardano interessi comuni al condominio e non già nei rapporti che i singoli condòmini possono direttamente intrattenere con il supercondominio, di cui sono appunto partecipanti

quanto dotati di soggettività giuridica.

Il condominio ingiunto aveva impugnato la sentenza, ma la Corte di appello di Torino aveva dichiarato l'inammissibilità dell'appello, non avendo esso una ragionevole probabilità di essere accolto. A sostegno della pronuncia i giudici avevano rilevato che nella specie il pagamento delle spese relative all'impianto di riscaldamento comune era stato legittimamente richiesto all'amministratore del condominio, quale rappresentante in giudizio di tutti i singoli condòmini. Per l'effetto, secondo la corte, sarebbe stato compito del predetto amministratore provvedere alla ripartizione delle spese tra i condòmini del condominio destinatario dell'ingiunzione e provvedere a soddisfare il credito vantato dal supercondominio. Anche detta sentenza era quindi stata impugnata dinanzi alla Cassazione.

Anche al supercondomi-

SAVE THE DATE

Martedì 4 ottobre 2022

LEGAL RANKING CITY EDITION

Il grande evento multimediale dedicato ad Avvocati e Studi Legali Corporate dei Territori



UNA CHARITY DINNER

per celebrare le eccellenze della professione con un ranking scientifico basato sulle migliori performance degli ultimi 12 mesi.

UN LIBRO MAGAZINE

da conservare e consultare con la Directory A-Z di 4.000 Avvocati e dei loro Studi Legali suddivisi per macroregioni e per specializzazione.

Per informazioni miglioriavvocati2022@class.it

Condomini senza personalità

no si applicano gli artt. 1117 ss. c.c..

La legge di riforma n. 220/2012 ha chiarito che la disciplina sul condominio si applica anche ai condomini complessi, o supercondomini. In altri termini, la disciplina dettata per gli edifici costituiti da un unico corpo di fabbrica si applica anche a quei complessi edilizi sempre più articolati, distinti in diversi edifici, dotati di autonomia strutturale, ma caratterizzati dalla presenza di una serie di opere e servizi comuni a tutto il complesso edilizio (si pensi ai cancelli e ai viali di accesso, all'impianto fognario e a quello di riscaldamento centralizzato, al campo da tennis o alla piscina, ecc.). Il nuovo art. 1117-bis c.c. chiarisce quindi che la disciplina del condominio si applica, in quanto compatibile, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni.

La medesima disciplina si applica anche alle villette o costruzioni plurifamiliari delle località di villeggiatura: infatti, di condominio si può parlare non solo negli edifici che si

estendono in senso verticale, ma anche in relazione a corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente (come in particolare proprio le villette cosiddette a schiera), che possono ben essere dotati di strutture portanti e di impianti essenziali comuni.

Quindi anche nel caso in cui le unità immobiliari esclusive non siano disposte verticalmente (una sopra all'altra nello stesso edificio) ma orizzontalmente, cioè una accanto all'altra, sussiste un'ipotesi di condominio, da qualificarsi come orizzontale qualora esista un patrimonio comune a tali porzioni immobiliari, cioè un complesso di beni e/o impianti destinati strutturalmente e funzionalmente al servizio o al godimento delle predette unità immobiliari. I condomini proprietari o titolari di diritti reali su unità immobiliari comprese nei singoli edifici condominiali sono a loro volta comproprietari dei beni supercondominiali e, quindi, sono tenuti a pagarne pro quota la gestione affidata all'amministratore del supercondominio. Ma, chiarito quanto sopra, in caso di morosità nel versamento di dette

somme, nei confronti di chi occorre rivolgere la richiesta di pagamento e avviare l'azione di recupero giudiziale?

La decisione della Suprema corte. Nel caso di specie, come visto, entrambi i giudici di merito avevano ritenuto corretto che l'amministratore del supercondominio, a fronte del mancato pagamento delle spese del riscaldamento centralizzato, avesse richiesto il decreto ingiuntivo basato sul rendiconto approvato dall'assemblea direttamente nei confronti dell'amministratore del condominio nel quale si trovavano le unità immobiliari dei condòmini morosi.

La Corte di cassazione, come detto, ha invece accolto i motivi di ricorso sollevati dal condominio ingiunto. E questo perché, a fronte della costituzione di un supercondominio, si applica la disciplina del condominio, con la conseguenza che partecipanti sono i singoli condòmini dei vari edifici e non i condomini, in persona del proprio amministratore pro tempore. Per tale motivo l'amministratore del supercondominio può agire per il recupero dei contributi relativi ai beni comuni al supercondo-

minio nei confronti dei singoli partecipanti. La legittimazione del condominio non si giustifica neanche sulla base della rappresentanza che ciascun amministratore ha rispetto ai condòmini di ogni edificio condominiale, poiché, a fronte dell'individuazione dei partecipanti al supercondominio, l'amministratore di quest'ultimo può chiedere il pagamento degli oneri direttamente ai partecipanti e non all'amministratore dei singoli condòmini. Questi ultimi, infatti, rappresentano i condòmini nei rapporti con i terzi nelle sole controversie che riguardano interessi comuni al condominio e non già nei rapporti che i singoli condòmini possono direttamente intrattenere con il supercondominio, di cui sono appunto partecipanti.

I giudici di legittimità hanno motivato questa conclusione, in primo luogo, sulla base del rilievo che il supercondominio non soggiace alla disciplina della comunione ordinaria, né costituisce una figura ibrida, ma, come detto, è a sua volta un condominio, cui si applica la relativa disciplina, in quanto compatibile. Il

supercondominio, inoltre, non è un ente di gestione che accorpa altri enti di gestione, cioè i condòmini, ma è una comunione qualificata di cui fanno parte direttamente i condòmini, ossia una collettività di soggetti accomunati dal vincolo funzionale che ricorre tra parti comuni a più unità immobiliari o a più edifici ovvero a più condòmini. Infine, circa il potere dell'amministratore del supercondominio di chiedere il pagamento degli oneri direttamente ai condòmini, i giudici di legittimità hanno precisato che le delibere dell'assemblea del supercondominio hanno efficacia diretta e immediata nei confronti dei singoli condòmini degli edifici che ne fanno parte, senza necessità di passare attraverso le delibere di ciascuna assemblea del singolo edificio condominiale. Da ciò deriva che, nell'ipotesi in cui la delibera sia relativa al pagamento di quote inerenti alla ripartizione delle spese dei servizi del supercondominio, l'amministratore del supercondominio può (e deve) richiedere l'adempimento direttamente ai singoli condòmini.

— © Riproduzione riservata —



Gentleman

IL MENSILE PER GLI UOMINI CHE AMANO LA VITA

CREATORI DI SOGNI

Da chi crea gli yacht più straordinari a chi regala la magia della costiera amalfitana in cucina. Un numero all'insegna dell'estate made in Italy, del mare e della buona cucina

IN EDICOLA
E IN DIGITALE



Ordina la tua copia su primaedicola.it

Abbonati su www.classabbonamenti.com/gentleman



Scarica l'app Gentleman oppure accedi al sito www.gentlemanmagazineitalia.com

Classeditori