

Civile Sent. Sez. 2 Num. 2279 Anno 2019

Presidente: PETITTI STEFANO

Relatore: FORTUNATO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 28/01/2019

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 28749/2013 R.G., proposto da

[REDACTED]

[REDACTED] in persona dei rispettivi amministratori p.t., rappresentati e difesi dall'Avv. [REDACTED] con domicilio eletto in Roma, via [REDACTED]

- ricorrenti -

contro

[REDACTED]

- intimati -

e

[REDACTED] s.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata difesa dall'avv. [REDACTED] con domicilio eletto in Roma, Via Crescenzo 62, presso lo studio dell'avv. [REDACTED]

- terzo interventore -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Messina n. 27/2013, depositata in data 8.1.2013.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

3967/18

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 7.12.2017 dal Consigliere Giuseppe Fortunato.

Udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Corrado Mistri, che ha concluso, chiedendo l'accoglimento del ricorso.

Udito l'avv. [REDACTED]

FATTI DI CAUSA

Con autonomi atti di appello, il Condominio [REDACTED]

[REDACTED] ed il Condominio [REDACTED]

[REDACTED] hanno impugnato la sentenza del Tribunale di Messina, depositata in data 1.5.004, con cui è stata costituita la servitù coattiva di passaggio penale pedonale e carrabile in favore dei fondi di [REDACTED] successivamente ceduti alla [REDACTED] s.r.l., su una strada interna, comune ai due condomini appellanti.

Gli appellati hanno proposto impugnazione incidentale, dolendosi dell'ammontare delle indennità di asservimento liquidate in primo grado, sostenendo che il passaggio comportava la realizzazione di opere da eseguire solo sul fondo dominante.

Riuniti i giudizi, la Corte distrettuale di Messina ha riformato parzialmente la prima decisione, riducendo ad € 14.000,00 l'importo dovuto a titolo di indennità e respingendo ogni altra istanza, con compensazione delle spese di appello.

La sentenza impugnata ha stabilito, sulla base della c.t.u., che la strada asservita era in comproprietà dei titolari delle singole porzioni facenti parte dei due condomini.

Ha ritenuto che la domanda fosse stata correttamente proposta evocando in giudizio gli amministratori ed ha escluso che occorresse integrare il contraddittorio nei confronti dei proprietari dei fondi circostanti al fine di determinare il percorso più breve.

Per la cassazione di questa sentenza i Condomini [REDACTED]

[REDACTED] hanno proposto ricorso in cinque motivi, cui la [REDACTED] ha resistito con controricorso.

Gli altri intimati non hanno svolto attività difensiva.

Con ordinanza interlocutoria n. 497/2018, il Collegio, ritenendo di dover sottoporre alle parti l'eventuale appartenenza della strada asservita ad un super-condominio costituito dai due condomini ricorrenti, ha assegnato il termine di 60 gg. per il deposito in cancelleria di osservazioni.

La ██████████ s.r.l. ha depositato memoria ex art. 384, comma terzo, c.p.c..

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo si deduce la violazione dell'art. 102 e 354 c.p.c., in relazione all'art. 360 comma I, n. 4 c.p.c., assumendo che la domanda di costituzione coattiva della servitù doveva esser proposta verso la ██████████ e non verso i condomini, poiché, come accertato dal c.t.u., il suolo su cui era stata imposta la servitù era di proprietà della ██████████.

Con il secondo motivo è dedotta la violazione degli artt. 1117, 1130 e 1131 c.c., in relazione all'art. 360, comma I, n. 3 c.p.c., sostenendo che, anche voler ritenere che la strada su cui è stata imposta la servitù fosse comune ai due condomini, andavano evocati in causa i singoli proprietari e non gli amministratori, non essendo questi ultimi titolari dei poteri di rappresentanza processuale rispetto alle azioni volte a costituire vincoli sui beni comuni.

Il terzo motivo denuncia la violazione degli artt. 1117, 1130 e 1131 c.c., in relazione all'art. 360, comma I, n. 3 c.p.c., lamentando che, essendo la strada originariamente in proprietà della ██████████ e non dei Condomini, non poteva essere ricompresa tra i beni comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., con la conseguenza che la domanda di costituzione della servitù andava proposta verso tutti i comproprietari del suolo gravato.

Con il quarto motivo si deduce la violazione dell'art. 1051 c.c. in relazione all'art. 360 comma I, n. 3 c.p.c., asserendo che la Corte d'appello avrebbe dovuto valutare le alternative possibili alla

costituzione della servitù, in modo da escludere l'asservimento del cortile condominiale.

Con il quinto motivo si censura l'omesso esame di un fatto decisivo della causa ai sensi dell'art. 360, comma I, n. 5 c.p.c., per non aver la sentenza dato rilievo alla missiva con cui la ██████████ s.r.l. (attuale titolare dei fondi dominanti), aveva chiesto al Condominio ██████████ ██████████ di esercitare il transito temporaneo su una via interna a detto condominio per la pulitura e la messa in sicurezza dell'intera area, circostanza che dimostrava la possibilità di costituire la servitù con un diverso tracciato.

2. Per ragioni di ordine logico va esaminato preliminarmente il secondo motivo di ricorso, che va accolto per le ragioni che seguono. La Corte distrettuale ha stabilito che la porzione su cui è stata costituita la servitù coattiva di passaggio rientrava nella presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 c.c., essendo in titolarità comune ai proprietari delle singole unità assegnate dalla ██████████ e in rapporto di accessorietà rispetto ai due edifici (cfr., sentenza pag. 9).

Ciò nonostante ha ritenuto che la domanda sia stata correttamente proposta verso gli amministratori dei due edifici.

Deve in contrario obiettarsi che la sussistenza di servizi o beni comuni a più condomini autonomi dà luogo ad un super-condominio, che è distinto ed autonomo rispetto ai singoli condomini che lo compongono e che viene in essere *ipso iure et facto* ove il titolo non disponga altrimenti (Cass. 2305/2008; Cass. 13883/2010; Cass. 17332/2011; Cass. 19939/2012; Cass. 5160/1993).

In tal caso, il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c., si riflette, sul piano processuale, nella facoltà di agire o resistere in giudizio soltanto con riferimento ai beni comuni all'edificio amministrato e non per quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condomini, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e

gli atti assunti dai propri organi (assemblea di tutti i proprietari ed amministratore del super-condominio).

Qualora non sia stato nominato l'amministratore del super-condominio, la rappresentanza processuale passiva compete, in via alternativa, ad un curatore speciale nominato a norma dell'art. 65 disp. att. c.c. o al titolare di un mandato ad hoc conferito dai comproprietari.

In mancanza occorre convenire in giudizio tutti i titolari delle porzioni esclusive ubicate nei singoli edifici (Cass. 8570/2005; Cass. 8842/2001; Cass. 12588/2002; Cass. 9206/2005; Cass. 14765/2012).

La domanda di costituzione della servitù non poteva – quindi - esser proposta nei confronti degli amministratori dei due diversi stabili, ma occorreva evocare in giudizio tutti i singoli condomini.

E' quindi accolto il secondo motivo, con assorbimento degli altri.

La sentenza impugnata è cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa al Tribunale di Messina, con compensazione delle spese dell'intero giudizio.

P.Q.M.

accoglie il secondo motivo di ricorso, dichiara assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa al Tribunale di Messina, con compensazione delle spese di giudizio dell'intero giudizio.

Così deciso in Roma, 10.5.2018.

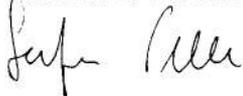
IL GIUDICE ESTENSORE

Giuseppe Fortunato



IL PRESIDENTE

Stefano Petitti



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERJ

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, **28 GEN. 2019**