

TRIBUNALE DI UDINE
PRIMA SEZIONE CIVILE

R.G. 394/2017

Il Giudice designato,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 24.4.2018,

letti gli atti, esaminati i documenti prodotti dalle parti e sentiti i procuratori osserva quanto segue.

Con il deposito delle memorie ex art. 183, comma VI, c.p.c. le parti hanno meglio delineato il *thema decidendum e probandum*.

La prima - e la più importante - questione da affrontare, come riferito espressamente dagli attori, è relativa all'esistenza del supercondominio, seppur limitata all'impianto antincendio.

Vi è, quindi, la necessità per il Giudice di compiere tale preliminare accertamento.

Dalla documentazione dimessa da entrambe le parti vi sono diversi elementi, di sicura valenza probatoria e non confinati ad un mero valore indiziario, che portano a ritenere la sussistenza del supercondominio.

Elementi che, se necessario, potranno trovare compiuta conferma in una consulenza tecnica che andrà ad accertare se, oltre all'impianto antincendio, vi siano ulteriori impianti, servizi, strutture tali da far ritenere che tra i cinque condominii vi sia un supercondominio.

Sifatto preliminare accertamento - anche se solo limitato all'impianto antincendio - richiede, però, il contraddittorio anche con gli altri Condominii.

Diversamente, una sentenza che dovesse accertare l'esistenza del supercondominio con il coinvolgimento di un solo Condominio rischierebbe di essere nulla se non addirittura *inutiliter data*.

Si ritiene, dunque, che tale accertamento non possa prescindere dalla sussistenza di un *litisconsortio* necessario tra tutti i Condominii.



A ciò si aggiunga che alcuni degli attori possiedono anche delle unità immobiliari negli altri Condominii e tale circostanza non può non essere presa in considerazione perché rilevante.

La sussistenza del *litisconsortio* necessario si può trarre da un'attenta lettura della pronuncia n. 7946 del 29.9.1994 della Seconda Sezione della Corte di Cassazione, la quale ha affermato che (si precisa che nella fattispecie all'esame della suindicata pronuncia l'azione era stata promossa da un condomino e non da un condominio) *"Nella causa di opposizione al decreto ingiuntivo proposta da un condominio contro l'amministratore del condominio del suo edificio, che agisce per conseguire il pagamento di somme dovute per il servizio di riscaldamento centrale facente capo ad un supercondominio, composto anche da altri fabbricati e disciplinati da un regolamento contrattuale, una volta che il condominio opponente eccepisce il difetto di legittimazione ad agire da parte dell'amministratore del suo edificio, non sussiste il litisconsorzio necessario nei confronti dell'amministratore del super condominio (e degli amministratori degli altri singoli condomini). In effetti, non esiste un rapporto giuridico plurisoggettivo e sostanzialmente unico, nè la domanda risulta diretta alla costituzione, alla modifica o alla estinzione di un rapporto plurisoggettivo, ovvero a conseguire l'adempimento di una prestazione inscindibile, relativa ad un rapporto sostanziale unico comune a più soggetti. In realtà, nella ipotesi delineata si riconvengono rapporti distinti, afferenti rispettivamente all'amministratore del condominio del singolo edificio ed all'amministratore del supercondominio, concernente la centrale termica. Il litisconsorzio necessario ricorre, invero, oltre che nei casi espressamente previsti dalla legge, quando la situazione sostanziale plurisoggettiva dedotta in giudizio debba essere necessariamente decisa in maniera unitaria nei confronti di ogni soggetto che ne sia partecipe, onde non privare la decisione dell'utilità connessa con l'esperimento dell'azione proposta (Cass., Sez. II, 26 ottobre 1992, n. 1162). Correttamente il giudice del merito ritiene che nella causa concernente la opposizione alla domanda proposta dall'amministratore del condominio*



della palazzina E, per conseguire il pagamento delle spese del riscaldamento centrale, non sussiste la legittimazione di questo amministratore (sul punto non v'è gravame) e che non sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti dell'amministratore del supercondominio relativo alla centrale termica - unico legittimato a riscuotere i contributi, secondo il regolamento contrattuale - e neppure nei confronti degli amministratori delle altre palazzine. Non sussistendo un rapporto giuridico plurisoggettivo sostanzialmente unico; non risultando la domanda diretta alla costituzione, alla modifica o alla estinzione del rapporto stesso; non deducendosi l'adempimento di una prestazione inscindibile, sempre relativa ad un rapporto unico comune a più soggetti, correttamente dal giudice del merito non si ritiene necessaria la integrazione del contraddittorio nei confronti dell'amministratore del supercondominio e degli altri amministratori delle singole palazzine, perché la sentenza non viene data inutilmente".

Ebbene, la domanda attorea, per espressa affermazione degli stessi attori, è volta ad accertare l'esistenza del supercondominio (tant'è che viene eccepita la nullità della delibera del condominio, perché di competenza dell'assemblea del supercondominio).

Trattasi, quindi, di una domanda diretta ad accertare la costituzione e l'esistenza del rapporto stesso di supercondominio e, quindi, di un rapporto plurisoggettivo sostanzialmente unico tra le varie palazzine.

Il principio viene confermato anche da Cass. Civ., Sez. II, n. 17027 del 26.7.2006: "Al di fuori dei casi in cui la legge espressamente impone la partecipazione di più soggetti al giudizio istaurato nei confronti di uno di essi, vi è litisconsorzio necessario solo allorquando l'azione tenda alla costituzione o alla modifica di un rapporto plurisoggettivo unico, ovvero all'adempimento di una prestazione inscindibile comune a più soggetti".

La problematica (della quale, però, non se ne conoscono gli sviluppi) della sussistenza del *litisconsortio* necessario in materia di supercondominio, traspare anche in una recente pronuncia di merito della Corte d'Appello di Torino, Sezione II, n. 183 del



24.1.2018 che così riassume, in fatto, l'oggetto della domanda svolta e le difese delle parti: "Con atto di citazione ritualmente notificato i signori Ge. Mi. e Na. Lu., nella qualità di condomini del fabbricato "A" e del fabbricato "C" del Complesso edilizio di (omissis...) (di seguito, brevemente Complesso edilizio), convenivano in giudizio tale Complesso edilizio per ottenere, in estrema sintesi, la declaratoria esplicante l'accertamento della natura di supercondominio degli edifici (A, B, C e D formanti il complesso in questione) e, di conseguenza, della soggezione del medesimo alle disposizioni di cui all'art. 1117-bis cod. civ. e 67 disp. att. cod. civ.; in via di mero subordine instava per la declaratoria di inibizione alla partecipazione ed al voto per l'assunzione delle delibere del fabbricato "A" di condòmini diversi da questo e ciò in assenza dell'assenso di quelli del fabbricato in questione. Tanto accertato, chiedevano, in relazione alla ricorrenza di alcuni vizi, la declaratoria di invalidità della delibera condominiale assunta dall'assemblea di parte convenuta in data 9 marzo 2015; il tutto con vittoria di spese e compensi di lite. A sostegno della domanda gli attori deducevano come l'amministrazione del complesso edilizio suddetto fosse stata sempre gestita in modo difforme dalla disciplina legale (ad es. mediante la convocazione di assemblea di tutti i fabbricati e con la rappresentanza di 3000 millesimi di proprietà e ciò indipendentemente dall'oggetto delle delibere). In ragione della sussistenza di vizi della delibera del complesso edilizio convenuto assunta in data 9.3.2015 (tra i quali segnalavano l'attribuzione di spese inesistenti a loro carico e l'attribuzione errata ad un fabbricato di spese ad altri fabbricati), i condomini Ge. e Na. promuovevano procedimento di mediazione avanti all'Organismo di Mediazione del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati al fine di richiedere l'applicazione della disciplina del "supercondominio" e la riforma della delibera viziata. Concluso senza esito il procedimento di mediazione, i signori Ge. e Na. si vedevano costretti ad adire il Tribunale per ottenere la sentenza di accertamento della natura di supercondominio del Complesso edilizio convenuto, sia una pronuncia ablativa della delibera 9.3.2015. Resisteva in giudizio il Complesso edilizio convenuto eccependo, tra l'altro, la



necessità di integrazione del contraddittorio nei riguardi di tutti gli altri condòmini e contestando le pretese di parte avversa”.

La Corte Torinese, con specifico riferimento alla tematica del supercondominio, ha affermato che, nella fattispecie posta al suo esame, la domanda di declaratoria dell'esistenza di un supercondominio fosse incomprensibile e che gli attori-appellanti non avevano fornito adeguate allegazioni ai fini della prova della sussistenza di un supercondominio, non potendosi addivenire ad una siffatta configurazione in assenza di specifica allegazione ed indicazione dell'esistenza di talune cose, impianti, spazi, servizi comuni in rapporto di accessorietà rispetto ai singoli condominii: *“La domanda di accertamento e della declaratoria dell'esistenza di un supercondominio è stata adeguatamente vagliata nell'impugnata sentenza, nella quale è stato rilevato come la pretesa attorea, così come articolata, fosse incomprensibile, giacchè, quand'anche essa fosse stata riscontrata, l'effetto che ne sarebbe conseguito non sarebbe stato diverso da quello della perdurante applicazione delle disposizioni di cui all'art. 1117 cod. civ., concernenti la regolamentazione del condominio. E, peraltro, il Tribunale ha osservato come gli attori-odierni appellanti non avessero fornito adeguate allegazioni ai fini della prova della sussistenza di un supercondominio, non potendosi addivenire ad una siffatta configurazione in assenza di specifica allegazione ed indicazione dell'esistenza di talune cose, impianti, spazi, servizi comuni in rapporto di accessorietà rispetto ai singoli condominii. Cade, quindi, in radice la doglianza circa l'interesse ad agire correlato alla previsione della disposizione dell'art. 72 disp. att. cod. civ. e di conseguenza non può ritenersi carente la motivazione del giudice, nella parte in cui ha ritenuto infondati i presupposti per l'accertamento del supercondominio senza pronunciare sull'interesse ad agire in capo ai due condòmini in questione.*

Nella fattispecie in esame, invece, la domanda attorea è chiara e ben delineata ed in atti sussiste la specifica allegazione ed indicazione dell'esistenza di talune elementi, quale ad esempio l'impianto antincendio, in rapporto di accessorietà rispetto ai singoli Condominii tale da portare a ritenere che tra quest'ultimi esista un supercondominio.



Inoltre, è ormai pacifico in giurisprudenza che "Il c.d. "supercondominio", figura di elaborazione giurisprudenziale, viene in essere (proprio come il condominio negli edifici) "ipso iure et facto", senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà (né dell'originario costruttore, né dei proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio) o tanto meno di approvazioni assembleari, essendo sufficiente che i singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune alcuni impianti e servizi, rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 c.c., legati da un vincolo di accessorietà ad ognuno degli edifici medesimi" (Cass. Civ., Sez. II, n. 1344 del 19.1.2018).

Pertanto, a parere di questo Giudice, la richiesta attorea di accertamento della sussistenza ed esistenza di un supercondominio determina un *litisconsortio* necessario tra tutti i Condominii che costituiscono il supercondominio, conseguentemente si rende necessario estendere il contraddittorio con evocazione in giudizio degli amministratori dei Condominii ., . ed .

Si consideri, infine, che, in assenza dell'estensione del contraddittorio agli altri Condominii, si potrebbe verificare che, in ipotesi di sentenza che accerti la sussistenza del supercondominio con riferimento all'impianto antincendio comune di cui al Condominio , quell'attore, che possiede più unità immobiliari in palazzine diverse, si troverebbe nella situazione che, per le unità situate nel Condominio , vi è stato l'accertamento giudiziale positivo dell'esistenza del supercondominio, mentre per le unità immobiliari situate nelle altre palazzine e servite dal medesimo impianto antincendio comune, non varrebbe il suddetto accertamento. E ciò risulta poco comprensibile e privo di valido fondamento giuridico in ipotesi di impianti e servizi comuni a più edifici.

P.Q.M.

Ordina l'integrazione del contraddittorio, come sopra indicato, a cura di parte attrice mediante notifica dell'atto di citazione, della comparsa di costituzione e risposta del Condominio , delle memorie ex art. 183, comma VI, c.p.c. dimesse dalle parti,



nonché della presente ordinanza entro il termine perentorio di **trenta giorni** dalla comunicazione della presente ordinanza agli amministratori dei Condominii . L, .
; ed e rinvia la causa dell'udienza del **18.12.2018 ad ore 9:30.**

Si comunichi.

Udine, lì 10.5.2018.

Il G.O.P.
Avv. Fabio Fuser

