



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

MILENA FALASCHI	Presidente
MARIO BERTUZZI	Consigliere
ANTONIO SCARPA	Consigliere-Rel.
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliera
CRISTINA AMATO	Consigliera

Oggetto:
SUPERCONDOMINIO
Ud.12/12/2024 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 6055/2023 R.G. proposto da:

NICOLA, difeso di persona ex art. 86 c.p.c.

-ricorrente-

contro

SUPERCONDOMINIO
DI BORDIGHERA

-intimato-

avverso la SENTENZA del TRIBUNALE di IMPERIA n. 47/2023 depositata il 22/01/2023.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 12/12/2024 dal Consigliere Antonio Scarpa.

Udito il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore Generale Fulvio Troncone, il quale ha concluso per l'inammissibilità del ricorso.



FATTI DI CAUSA

1.- L'avvocato Nicola ha proposto ricorso, avviato per la notificazione a mezzo posta in data 27 febbraio 2023, avverso la sentenza del n. 47/2023 del Tribunale di Imperia, depositata il 22 gennaio 2023 e notificata a mezzo pec il 23 gennaio 2023, che ha rigettato l'appello contro la sentenza n. 344/2020 del Giudice di pace di Sanremo.

L'intimato Supercondominio

di Bordighera non ha svolto attività difensive.

2. - Il Giudice di pace aveva dichiarato il difetto di legittimazione attiva dell'avvocato Nicola proprietario di un appartamento compreso nel condominio

, facente parte, insieme ad altri due edifici, del Supercondominio ad impugnare la deliberazione dell'assemblea ordinaria del medesimo Supercondominio adottata nella riunione dei tre rappresentanti del 25 agosto 2015 ed avente ad oggetto l'approvazione del consuntivo. Il Giudice di pace ha ritenuto che i singoli condomini siano privi del potere di impugnare le delibere del supercondominio.

Questa conclusione è stata confermata dal giudice d'appello, affermandosi che i singoli condomini sono privi del diritto di impugnare le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti ai sensi dell'art. 67, comma 3, disp. att. c.c., non essendo gli stessi condomini legittimati a parteciparvi. Il Tribunale ha aggiunto che lo non poteva perciò dolersi del riparto delle spese di gestione della spiaggia condominiale, incluse nel consuntivo, né aveva ragione di contestare l'inserimento nel bilancio approvato delle spese di € 7.000,00 per la sostituzione di un tubo di alimentazione dell'acqua fredda (che l'attore ed appellante considerava straordinarie), delle



spese del giardino e delle cosiddette "varie ed eventuali" per complessivi € 64.176,54.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Superando il rilievo svolto in udienza dal Pubblico Ministero, si osserva che è provato il perfezionamento in data 3 marzo 2023 della notificazione del ricorso a mezzo del servizio postale con la consegna del plico al destinatario, attestata dall'avviso di ricevimento allegato.

1.- Il primo motivo del ricorso di Nicola denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 67, commi 3 e 4, disp. att. c.c., 1117, 1117-bis e 1137 c.c., deducendo che l'amministratore del condominio non aveva riferito in assemblea delle decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti e contesta la ritenuta legittimazione esclusiva del rappresentante di condominio ad impugnare le decisioni della medesima assemblea.

Il secondo motivo di ricorso denuncia in via subordinata la violazione degli artt. 23, 24 e 25 Cost. che deriverebbe dall'interpretazione prescelta dal Tribunale di Imperia.

Il terzo motivo di ricorso censura la violazione e falsa applicazione dell'art. 1123, comma 2, c.c., anche in rapporto all'art. 3 Cost., per avere la sentenza impugnato ritenuto inammissibile "per le ragioni diffusamente sopra esposte" l'impugnazione dell'approvazione del consuntivo quanto alla inclusione della voce delle spese relative alla gestione della spiaggia supercondominiale.

Il quarto motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 817, comma 2, 1117 e 1118 c.c., quanto alle spese di manutenzione del giardino.

2.- I motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente, riguardando tutti la legittimazione dell'avvocato Nicola proprietario di un appartamento compreso nel condominio , ad impugnare la decisione dell'assemblea ordinaria del Supercondominio



, adottata nella riunione dei tre rappresentanti del 25 agosto 2015.

Le censure non sono fondate, anche se occorre correggere in diritto la motivazione della sentenza impugnata.

3.- Questa Corte, con l'ordinanza n. 2406 del 2024, ha già esaminato la disciplina introdotta dalla legge n. 220 del 2012 mediante gli articoli 1117-bis c.c. e 67, terzo e quarto comma, disp. att. c.c., in relazione al cosiddetto supercondominio. Va così ribadito che il supercondominio viene in essere "*ipso iure et facto*", ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomìni autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto. I beni ed i servizi che sono comuni non soltanto ad un singolo edificio, ma all'intero complesso immobiliare composto da più condomìni, devono essere gestiti attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari, l'assemblea dei rappresentanti ex art. 67, comma 3, disp. att. c.c. (per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomìni e per la nomina dell'amministratore) e dall'amministratore del supercondominio, ove sia stato nominato (già Cass. n. 1366 del 2023; n. 40857 del 2021; Cass. n. 2279 del 2019; Cass. n. 19558 del 2013; Cass. n. 5172 del 2001).

3.1. - Alle assemblee del supercondominio partecipano, dunque, tutti i condòmini, o i loro rappresentanti nelle materie di cui al citato art. 67, comma 3, e le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni, le quali sono immediatamente obbligatorie per gli stessi condòmini, si calcolano in relazione al numero degli aventi diritto ed al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condomìni aventi quella o quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo sotto il profilo dell'elemento personale al numero dei contitolari (da convocare personalmente o tramite il



rappresentante designato) e sotto il profilo reale al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti, nella vigenza dell'art. 67, comma 3).

In sostanza, "le disposizioni dettate dall'art. 1136 c.c., in tema di convocazione, costituzione, formazione e calcolo delle maggioranze si applicano con riguardo agli elementi reale e personale del supercondominio, rispettivamente configurati da tutte le unità abitative comprese nel complesso e da tutti i proprietari".

3.2. - L'art. 67, terzo comma, disp. att. c.c., in particolare, dispone che «nei casi di cui all'articolo 1117-*bis* del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio (...)». L'obbligo della nomina del rappresentante per la gestione ordinaria delle parti comuni sussiste «nei casi di cui all'articolo 1117-*bis* del codice», e quindi in «tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117». In tali situazioni, l'art. 67, terzo comma, disp. att. c.c. prevede una ipotesi di delega collettiva obbligatoria in favore del rappresentante. Se l'assemblea non vi provveda, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Del pari, qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio



rappresentante, alla nomina provvede il tribunale su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati.

3.3. - Trattandosi di delega imposta dalla legge per ragioni di semplificazione del procedimento di convocazione e di formazione della volontà collegiale dei condominii complessi, il quarto comma dell'art. 67 disp. att. c.c. aggiunge che ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto, dovendo il rappresentante rispondere secondo le regole del mandato e comunicare tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio (il quale ne riferisce nella rispettiva assemblea) l'ordine del giorno e le «decisioni assunte» (come si esprime la norma, in luogo di «deliberazioni approvate») nella riunione dei rappresentanti dei condominii.

3.4. - Il rappresentante di ciascun condominio nell'assemblea di cui all'art. 67, terzo e quarto comma, disp. att. c.c., non svolge in tale sede le mansioni di amministratore del condominio, potendo anche non identificarsi soggettivamente nella medesima persona (come si desume dal citato quarto comma, circa l'obbligo di comunicazione), ma è, appunto, il rappresentante dei rispettivi condòmini.

Perciò il rappresentante è sprovvisto di poteri decisori propri e non può determinarsi in maniera autonoma nell'esercizio dei diritti di gestione ordinaria delle parti comuni e di nomina dell'amministratore, inerenti alla partecipazione assembleare, dovendo piuttosto, di volta in volta, attendere che si formi, all'interno del singolo condominio, una specifica volontà, che egli si limiterà ad esprimere col voto, rispondendo secondo le regole del mandato. La designazione con la maggioranza di cui all'art. 1136, quinto comma, c.c. del rappresentante di condominio comporta una separazione tra titolarità delle quote di comproprietà e legittimazione all'esercizio dei diritti di partecipazione all'assemblea nelle attribuzioni specificate, svolgendo



comunque il rappresentante il suo ruolo quale soggetto delegato dai titolari.

3.5. - Dal sistema delle norme in esame, risulta che la delega al rappresentante è imposta dalla legge per la convocazione e l'espressione di voto limitatamente, peraltro, alla partecipazione alle assemblee aventi ad oggetto la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomìni o la nomina dell'amministratore.

Oltre tale ambito limitato, restano valide le regole generali concernenti la composizione ed il funzionamento dell'assemblea, che, a tutela delle minoranze, pretendono la partecipazione di tutti i comproprietari degli edifici che costituiscono il supercondominio.

3.6. - Ne consegue che legittimato ad impugnare la delibera dell'assemblea dei rappresentanti di condominio è ogni singolo condomino, il quale, ai fini del termine di trenta giorni e delle condizioni di legittimazione di cui al secondo comma dell'art. 1137 c.c., va considerato assente, dissenziente o astenuto solo se tale sia rimasto il rispettivo rappresentante. Il rinvio alle regole del mandato, contenuto nel quarto comma dell'art. 67 disp. att. c.c., comporta che l'infedeltà del rappresentante delegato di condominio rimane confinata nel rapporto interno tra rappresentante e rappresentati.

Esula dalle attribuzioni del rappresentante, come da quelle dell'amministratore (ove i due soggetti non coincidano), la legittimazione all'impugnazione delle deliberazioni prese dall'assemblea dei rappresentanti del supercondominio ex art. 67, terzo comma, disp. att. c.c.

Affinché il rappresentante o l'amministratore di uno dei condomini compresi nel supercondominio possa impugnare una delibera dell'assemblea di supercondominio, occorre, piuttosto, una manifestazione di volontà dei singoli condòmini attraverso il rilascio di



procure per la rappresentanza processuale (e sostanziale) ai sensi dell'art. 77 c.p.c.

3.7. - La conclusione raggiunta è avvalorata dalla comparazione con discipline simili.

Invero, mentre le incombenze del rappresentante all'assemblea di ciascun condominio sono esplicitamente ristrette dall'art. 67, terzo comma, disp. att. c.c., alla «gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini» e alla «nomina dell'amministratore», l'art. 2347, primo comma, c.c., nell'ipotesi di comproprietà di azioni societarie (analogamente l'art. 2468, quinto comma, c.c. per la comproprietà di quote), prescrive che tutti «i diritti dei comproprietari devono essere esercitati da un rappresentante comune nominato secondo le modalità previste dagli articoli 1105 e 1106». Tale formulazione («diritti dei comproprietari», dunque senza distinzione tra amministrativi, patrimoniali o processuali) ha portato questa Corte ad affermare, differentemente, che l'impugnazione di una deliberazione assembleare societaria può essere proposta esclusivamente dal rappresentante comune e non dal singolo comproprietario, in quanto carente del potere d'impugnare così come di quello di esercitare il diritto d'intervento e di voto in assemblea (Cass. n. 15962 del 2007). Viceversa, l'art. 67, terzo comma, disp. att. c.c. si riferisce solo ai diritti amministrativi di supercondominio, ovvero all'esigenza di manifestare in assemblea, per il tramite del rappresentante del condominio facente parte del supercondominio, una volontà unitaria in tema di gestione ordinaria delle parti comuni e di nomina dell'amministratore, volontà che deve formarsi in ciascun condominio e deve essere dichiarata con l'intervento ed il voto assembleare spendendo il nome all'intera compagine condominiale.

3.8. - Ciò spiega perché il diritto alla tutela giudiziaria mediante impugnazione della decisione assunta dall'assemblea dei



rappresentanti dei condomini non sia attribuito, tanto meno in via esclusiva, al rappresentante di condominio, piuttosto che al singolo condomino, il quale, comunque, e come già precisato, è legittimato all'impugnazione alle condizioni dettate dall'art. 1137 c.c., e cioè se il rappresentante sia stato assente, dissenziente o astenuto rispetto alla deliberazione che si impugna, restando perciò l'impugnativa individuale condizionata dal comportamento tenuto dal rappresentante di condominio e dunque preclusa ove quest'ultimo abbia contribuito con il suo voto favorevole all'approvazione della decisione collegiale.

Se invece il rappresentante di condominio abbia manifestato in assemblea un voto contrario alla volontà della compagine rappresentata, la tutela dei rispettivi condomini, attenendo ad un vizio della delega o ad una carenza del potere di rappresentanza, trova attuazione secondo le regole generali sul mandato.

L'esercizio del diritto di impugnazione della decisione dell'assemblea dei rappresentanti da parte del singolo condomino non intralcia né pregiudica la gestione ordinaria collegiale delle parti comuni e si pone al di fuori dell'ambito di operatività dell'art. 67, terzo comma, disp. att. c.c.

3.9. – I rilievi di illegittimità costituzionale delle norme in esame genericamente prospettati nel secondo motivo di ricorso sono manifestamente infondati.

L'art. 67, commi 3 e 4, disp. att. c.c., rispetta la riserva di legge, di carattere relativo, prevista dall'art. 23 Cost., essendo la prestazione patrimoniale discendente dall'approvazione della decisione dei rappresentanti di condominio compiutamente definita nell'oggetto da tali disposizioni. La gestione dei diritti di amministrazione delle parti comuni del supercondominio, attribuita ai rappresentanti di condominio, rappresenta una risposta razionale rispetto alle peculiari



esigenze di un siffatto contesto proprietario e non si traduce in negazione o in indebito condizionamento del diritto del singolo condomino di agire in giudizio per contestare l'*an* o il *quantum* delle spese condominiali. Neppure vi è contrasto con il principio sancito dall'art. 25 della Costituzione, giacché per le azioni comunque riconosciute al singolo condomino è competente il giudice precostituito in via generale dalla legge.

4. - Va quindi enunciato il seguente principio:

la decisione assunta dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii di un supercondominio, ai sensi del terzo e del quarto comma dell'art. 67 delle disp. att. c.c., può essere impugnata da ogni condomino, se il rappresentante sia stato assente, dissenziente o astenuto, comportando tali norme l'obbligo della nomina del rappresentante per l'esercizio dei diritti amministrativi in materia di gestione ordinaria delle parti comuni e di nomina dell'amministratore, mediante manifestazione di voto della volontà unitaria formatasi nel rispettivo condominio, e non anche per l'esercizio della tutela processuale. Allorché, invece, il rappresentante di condominio abbia contribuito col suo voto favorevole all'approvazione della decisione assunta dall'assemblea dei rappresentanti, contravvenendo alla volontà della compagine rappresentata, la tutela dei rispettivi condomini, attenendo ad un vizio della delega o ad una carenza del potere di rappresentanza, trova attuazione secondo le regole generali sul mandato.

5. - La deliberazione assunta dall'assemblea del Supercondominio nella riunione del 25 agosto 2015 è stata approvata all'unanimità dai tre rappresentanti dei condomini ed edifici che ne fanno parte. Ha errato in diritto la sentenza impugnata nel ritenere che il condomino avvocato Nicola non avesse legittimazione ad impugnare la delibera, spettando essa soltanto ai rappresentanti.



Piuttosto, l'avvocato non poteva impugnare la delibera giacché assunta col voto favorevole del rappresentante del condominio

, cui egli appartiene. Del voto espresso e della decisione approvata il rappresentante del condominio può, semmai, risponderne secondo le regole del mandato, ove non sia stata rispettata la volontà della compagine rappresentata, facendo valere vizi della delega o carenze del potere di rappresentanza. Poiché è comunque conforme a diritto il dispositivo della sentenza impugnata, benché erroneamente motivata, il ricorso va rigettato.

Non deve provvedersi riguardo alle spese del giudizio di cassazione, giacché l'intimato non ha svolto attività difensive.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del D.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 12 dicembre 2024.

Il Consigliere estensore

ANTONIO SCARPA

La Presidente

MILENA FALASCHI

