

Condominio –parti comuni -- corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 27144 del 16 novembre 2017 commento

Proprietà esclusive situate in condomini adiacenti - messa in comunicazione tramite abbattimento di ringhiera dei rispettivi balconi - divieto - corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 27144 del 16 novembre 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

La Corte ha confermato il precedente orientamento giurisprudenziale che ha definito natura e momento della nascita del supercondominio affermando che *“al pari del condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 e segg. c.c., anche il c.d. supercondominio, viene in essere “ipso iure et facto”, se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno di approvazioni assembleari, essendo sufficiente che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, “pro quota”, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati”* (Conf. Cass. n. 17332/2011).

Nella specie il ricorrente, condomino di un complesso edilizio formato da più edifici, aveva rimproverato al giudice dell’appello di non avere considerato il regolamento condominiale e la volontà delle parti. La Corte di Cassazione, nel rigettare il ricorso, ha rilevato che la sentenza impugnata, sulla base di elementi di fatto non censurabili in sede di legittimità, aveva osservato che tale atto già contemplava la nomina di singoli amministratori per i singoli edifici e che il complesso era costituito da una pluralità di palazzi che utilizzano alcuni servizi in comune, con ciò ricalcando puntualmente il paradigma del supercondominio secondo l’accezione fattuale e giuridica.

CONDOMINIO

SUPERCONDOMINIO