

Condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - azioni giudiziarie - rappresentanza giudiziale del condominio – Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 2279 del 28/01/2019

Comunione dei diritti reali - _____

Cd. supercondominio - Presupposti di esistenza - Costituzione - Potere degli amministratori - Limiti - Mancata nomina - Rimedi - Conseguenze - Fattispecie.

Il cd. 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; il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c. è limitato, pertanto, alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non a quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condomìni, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del cd. supercondominio. Ne consegue che, qualora quest'ultimo amministratore non sia nominato, la rappresentanza processuale passiva compete, in via alternativa, ad un curatore speciale scelto ex art. 65 disp. att. c.c. o al titolare di un mandato "ad hoc" conferito dai comproprietari ovvero, in mancanza, a tutti i titolari delle porzioni esclusive ubicate nei singoli edifici. (Nella specie, la S.C. ha cassato la pronuncia del giudice di merito che, in un giudizio volto ad ottenere la costituzione di una servitù coattiva di passaggio su una strada interna, comune a due condomìni, aveva ritenuto sufficiente la chiamata in giudizio dei loro amministratori e non pure dei condòmini).

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 2279 del 28/01/2019

CONDOMINIO

SUPERCONDOMINIO