

1079/23



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE DI APPELLO DI GENOVA  
SEZIONE SECONDA CIVILE

In persona dei Consiglieri:

Dott. Marcello Bruno	Presidente
Dott.ssa Valeria Albino	Consigliere
Dott. Fabrizio Pelosi	Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

sentenza

nella causa tra:

*Parte\_I* rappresentato dall'avv. Giulio Bettazzi, come da mandato allegato alla citazione di appello.

APPELLANTE

CONTRO

*Controparte\_I* **in persona dell'amministratore pro tempore**, difeso dall'avv. Andrea Persico per procura allegata alla comparsa di appello.

APPELLATO

CONCLUSIONI DELLE PARTI

PER PARTE APPELLANTE: "NEL MERITO: - Annullare le delibere impugnate relative alle assemblee del 19/04/2022, 02/08/2022 e 17/09/2022 in quanto nulle e/o annullabili e/o, in ogni caso, illegittime, per tutti i motivi meglio espressi in premessa. Condannare controparte alla rifusione delle competenze e spese dei due gradi di giudizio. Condannare, in ogni caso, controparte

*alla rifusione delle competenze e spese relative alle tre procedure di mediazione. CON RIFERIMENTO ALL'APPELLO INCIDENTALI: - Respingere l'appello incidentale proposto da controparte, sia in riferimento alle eccezioni formulate che in relazione al merito, in quanto infondato in fatto e in diritto, con il favore delle spese".*

*PER PARTE APPELLATA: "ogni contraria istanza eccezione deduzione respinta, - dichiarare l'inammissibilità dell'atto di citazione in appello nei motivi indicati ai punti III-IV-VI-VII-IX-X -XI -in via subordinata rigettare il gravame relativamente ai motivi- indicati ai punti III-IV-VI-VII-IX-X -XI- in quanto infondato in fatto ed in diritto; -rigettare il gravame proposto dal Sig. Parte\_1 per i motivi di cui ai punti I-II-V-VIII in quanto infondato in fatto ed in diritto; - accogliere l'impugnazione del Controparte\_1 e pertanto riformare la sentenza in primo grado n. 674/2023 Tribunale di Imperia - Sezione Prima: -nella parte in cui ritiene infondata l'eccezione di improcedibilità per mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria; - nella parte in cui non respinge l'impugnazione della delibera 17/09/2022 n.4 per mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria; - nelle parti in cui dichiara che il Controparte\_1 è un supercondominio-nella parte in cui dichiara nulla la deliberazione assunta dall'assemblea del Controparte\_1 nella sessione 02/08/2022, per le decisioni di approvazione del rendiconto consuntivo 2021/2022 e preventivo 2022/2023, oggetto dei temi iscritti rispettivamente ai punti 1 e 2 dell'ordine del giorno; -nella parte in cui dichiara*

*nulla la deliberazione assunta dall'assemblea del*  
*Controparte\_1* *nella sessione 17/09/2022,*  
*quanto alla nomina dell'amministratore, oggetto*  
*del tema iscritto al punto 4 del relativo ordine del*  
*giorno; -nella parte in cui condanna il* *CP\_1*  
*[...] alle spese processuali a favore di parte*  
*attrice. Voglia, l'Eccellentissima Corte di Appello,*  
*altresì, condannare il Sig.* *Parte\_1* *alla*  
*refusione delle spese e competenze del presente*  
*grado e del primo grado di giudizio; comprese le*  
*spese e le competenze delle relative mediazioni”.*

PAROLE CHIAVE: Supercondominio-condominio-  
delibere assembleari

#### MOTIVI

##### ***Il giudizio di primo grado***

*Parte\_1* condomino del *CP\_1*  
convenuto, ha impugnato, innanzi al Tribunale di  
Imperia, le delibere del 09 agosto 2021, del 19  
aprile 2022, del 2 agosto 2022 e del 17 settembre  
2022, dell'assemblea del complesso condominiale

*Controparte\_1*

Secondo l'attore, le delibere in esame (assunte  
dall'assemblea con la partecipazione di tutti i  
condomini) erano nulle/annullabili, in quanto il  
complesso immobiliare era costituito da 4 edifici  
autonomi, mentre le decisioni assunte  
riguardavano anche problematiche inerenti i  
singoli edifici, per le quali doveva essere  
convocata la sola assemblea dei condomini facenti  
parte dell'edificio interessato.

Il *CP\_1* si è costituito in giudizio ed ha  
chiesto di respingere la domanda proposta.

La causa, istruita in via documentale, è stata  
decisa con la sentenza 674/23 pubb. il 26 ottobre

2023, con cui il Tribunale ha così statuito:  
*“definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da Parte\_1 nei confronti del condominio ‘ CP\_1 ’ sito in Ospedaletti (IM), Via Padre Semeria 48/54, in persona del suo amministratore p.t., ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede: dichiara nulla la deliberazione assunta dall’assemblea del CP\_1 convenuto nella sessione del 2.8.2022 quanto alle decisioni di approvazione del rendiconto consuntivo 2021/2022 e preventivo 2022/2023, oggetto dei temi iscritti ai punti, rispettivamente 1 e 2 del relativo ordine del giorno, nonché dichiara nulla la deliberazione assunta nella sessione del 17.9.2022 quanto alla nomina dell’amministratore, oggetto del tema iscritto al punto 4 del relativo ordine del giorno; condanna il Controparte\_2 ” sito in CP\_1 Via Padre Semeria 48/54, al pagamento, in favore di parte attrice, delle spese processuali che determina in euro 264,00 per esborsi ed euro 3.800,00 per compensi di avvocato, oltre IVA, CPA e rimborso ex art. 2 d.m. n. 55/2014 ss.mod.”*

Il Tribunale ha sostenuto che la condizione di procedibilità consistente nell’esperimento della mediazione era stata assolta, anche in relazione alla impugnativa inerente la delibera 17 settembre 2021, *“poiché per i primi due incontri di mediazione non era necessaria la procura notarile, essendo sufficiente la delega conferita in forma scritta e rilasciata dalla parte, in quanto, dovendo considerarsi il verbale di mediazione come contratto che il rappresentante deve concludere, la procura ad esso riferita può avere la forma della*

*scrittura privata, senza che occorra l'autenticazione da parte del notaio”.*

*Inoltre, “Infondata è altresì la tesi per la quale la condizione di procedibilità non potrebbe dirsi realizzata quando non si verifichi, a causa delle indisponibilità delle parti, un effettivo tentativo di mediazione. In materia, è intervenuta la Corte di cassazione (Cass. n. 2019/8473; Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 13029 del 2022), che ha dato sulla questione una soluzione divergente, stabilendo che la condizione di procedibilità può ritenersi realizzata al termine del primo incontro davanti al mediatore, qualora una o entrambe le parti, richieste dal mediatore dopo essere state adeguatamente informate sulla mediazione, comunichino la propria indisponibilità di procedere oltre. In maniera analoga, si ritiene che nessuna utilità potesse esplicitare il primo incontro in caso di mancata adesione di una delle parti all'invito, di modo che la condizione di procedibilità deve ritenersi realizzata».*

*Nel merito, la sentenza ha dato atto del fatto che il complesso immobiliare era costituito da blocchi edilizi autonomi, così come evidenziato dalla documentazione fotografica in atti, dalla quale emergeva che gli edifici B avevano “una struttura autonoma rispetto agli edifici A, essendo costruiti ad una quota più elevata sul pendio collinare e avendo muri perimetrali e coperture a sé stanti rispetto a quelle proprie degli edifici A, pur se a questi ultimi collegati da ballatoi esterni”.*

*“La stessa autonoma considerazione che della posizione di ciascun fabbricato (secondo la sua destinazione, prospetto, luminosità e orientamento,*

*assunti quali parametri per l'attribuzione di un coefficiente convenzionale, da moltiplicare per la superficie reale, a ciascun edificio) danno le tabelle millesimali (prodotte sub doc 08 di parte convenuta) offre un argomento ulteriore a conforto della presenza di una pluralità di edifici. Si ravvisano nella specie pertanto quanto meno due blocchi edilizi strutturalmente a sé stanti”.*

Di conseguenza, non esisteva un unico condominio, come sostenuto da parte appellata, ma, come confermato anche dall'esame della disciplina del regolamento condominiale, *“convivevano sia disposizioni supercondominiali che condominiali”.*

Per tali ragioni, il Tribunale ha accolto parzialmente la domanda attorea, evidenziando che le decisioni assunte con la delibera del 2 agosto 2022 di approvazione del rendiconto consuntivo 2021/2022 e del preventivo della gestione 2022/2023, oltre che, per ragioni consequenziali, quelle assunte con la delibera del 17 settembre 2022, limitatamente al punto 4 dell'o.d.g., recante la nomina dell'amministratore per l'anno 2022/2023, avrebbero dovuto essere assunte dall'assemblea dei rappresentanti di cui all'art. 67 disp. att. c.c. e non dall'assemblea di tutti i condomini, com'era avvenuto.

Il Giudice di primo grado ha, invece, ritenuto infondate le impugnative della ulteriore decisione del 2 agosto 2022 (di cui al punto 5 dell'o.d.g.) di approvazione del preventivo di spesa relativo ai lavori straordinari di adeguamento dell'impianto elettrico generale e dell'impianto antiincendio dell'autorimessa e della delibera del 19 aprile

2022, “poichè le anzidette deliberazioni hanno ad oggetto la gestione straordinaria, alla quale sono legittimati a partecipare e votare i singoli condomini anziché i rappresentanti di condominio, in quanto l'art. 67 disp. att. c.c. è una norma di carattere eccezionale, non applicabile al di fuori dei casi ivi previsti e che non trova perciò applicazione analogica alle assemblee nelle quali si decida di lavori straordinari”.

Il Tribunale ha, poi, respinto la domanda volta ad ottenere la declaratoria di nullità della delibera del 9 agosto 2021, “in quanto sebbene richiamata nelle conclusioni dell’atto di citazione, tuttavia, all’atto della concreta enucleazione delle doglianze integranti i motivi di gravame oggetto del sollecitato scrutinio giudiziale, non risulta essere stata oggetto di puntuali e descrittive contestazioni, idonee anche a dare evidenza al pertinente interesse ad agire ex art. 100 cod. proc. civ.”.

Inoltre, “Il motivo di gravame con cui è stata dedotta l’omessa convocazione delle assemblee dei singoli Condominii CP\_3 CP\_4 CP\_5 e CP\_6 è inammissibile per assoluta genericità sia della ‘causa petendi’ che del petitum, mancando l’indicazione del bene comune di cui venga predicata la inerenza ai punti posti all’ordine del giorno delle decisioni che si assumano eventualmente invalide e alle quali si assuma che non avrebbero dovuto votare tutti i condomini”.

Infine, quanto alla delibera del 2 agosto 2022, il Tribunale ha rilevato “la genericità ed astrattezza dell’impugnazione proposta perché mancante della allegazione in fatto delle carenze, con riferimento

*anche alle parti che compongono il rendiconto di gestione e alla pertinente documentazione giustificativa di supporto, che non consentirebbero ad avviso dell'attore di poterlo qualificare, in adempimento della propria istituzionale funzione, fedele e veritiera rappresentazione della gestione del CP\_I".*

### **Il giudizio di appello**

Parte\_I ha impugnato la sentenza in esame ed ha chiesto che, in parziale riforma della stessa, venissero annullate le ulteriori delibere impugnate nel giudizio di primo grado relative alle assemblee del 19 aprile 2022, 2 agosto 2022 e 17 settembre 2022.

Il CP\_I si è costituito in giudizio ed ha chiesto di respingere l'appello e, in via incidentale, ha chiesto di riformare la sentenza impugnata, nella parte in cui aveva affermato che era stato correttamente esperito il procedimento di mediazione, nella parte in cui aveva sostenuto sussistere una organizzazione supercondominiale e non condominiale e, infine, nella parte in cui aveva condannato il CP\_I a rifondere all'appellante le spese di lite.

La causa è stata trattenuta in decisione in data 21 maggio 2024 sulle conclusioni delle parti, previo deposito delle conclusionali e delle repliche.

### **I motivi di appello**

Con il primo motivo di appello, Parte\_I ha impugnato la sentenza di primo grado, nella parte in cui aveva respinto la domanda di annullamento della delibera 19 aprile 2022 punto 1. L'assemblea, con tale decisione, aveva affidato alla Organizzazione\_I la gestione

dell'impianto e della fornitura di GPL. Secondo l'appellante, il Tribunale aveva omesso ogni pronuncia in merito a tale delibera, che era invalida, in quanto, prima di decidere, l'assemblea, composta dalla totalità dei condomini del complesso immobiliare, avrebbe dovuto distinguere la parte dell'impianto avente natura condominiale da quella supercondominiale.

Con il secondo motivo, *Parte\_I* ha impugnato la sentenza di primo grado, nella parte in cui non aveva annullato il punto 2 della delibera 19 aprile 2022, con cui erano stati affidati i lavori di pulizia alla *CP\_7* *CP\_8*. Anche in questo caso, la scelta dell'impresa di pulizie spettava alla assemblea supercondominiale per le parti comuni a tutti gli edifici ed all'assemblea condominiale per il servizio relativo alle parti comuni del singolo edificio.

Con il terzo motivo, *Parte\_I* ha impugnato la sentenza, nella parte in cui aveva respinto la domanda di annullamento del punto 3 della delibera del 19 aprile 2022, con cui era stata scelta la impresa esecutrice di lavori straordinari per l'adeguamento delle autorimesse. Queste si trovavano all'interno dei soli edifici B est e B ovest, per cui solo i condomini di questi ed i proprietari dei box avrebbe dovuto decidere in merito ai lavori da eseguire.

Inoltre, la delibera era illegittima anche in relazione al criterio di riparto delle spese adottato (1/3 delle spese ai condomini degli edifici, 2/3 ai proprietari dei box), in quanto applicava una norma regolamentare (art. 14) dettata per altra fattispecie.

Con il quarto motivo, *Parte\_I* ha impugnato la sentenza, nella parte in cui non aveva annullato il punto 4 della delibera del 19 aprile del 2022, relativa all'approvazione dei lavori straordinari sull'impianto elettrico, in quanto, anche in questo caso, non si distingueva tra parte dell'impianto condominiale (di competenza delle assemblee dei singoli edifici) e parte supercondominiale.

Con il quinto motivo, *Parte\_I* ha impugnato la sentenza di primo grado, nella parte in cui non aveva annullato il punto 5 della delibera del 19 aprile 2022, relativa all'installazione di scala antincendio nel *Controparte\_9* assunta dall'assemblea del supercondominio, nonostante fosse di competenza esclusivamente dei condomini di tale edificio.

Con il sesto motivo, *Parte\_I* ha impugnato la sentenza, nella parte in cui non aveva annullato il punto 5 della delibera del 2 agosto 2022, relativa all'approvazione definitiva del riparto dei lavori autorimesse, richiamando le argomentazioni di cui al terzo motivo.

Con il settimo motivo, *Parte\_I* ha impugnato la sentenza, per non aver annullato il punto 6 della delibera dell'assemblea 2 agosto 2022, in punto scelta preventivi ditta di pulizia, per i motivi già indicati nel quarto motivo di appello.

Con l'ottavo motivo di appello, l'appellante ha impugnato la sentenza, per aver respinto l'impugnativa del punto 2 dell'assemblea del 17 settembre 2022, con cui era stata decisa la installazione di telecamere di sicurezza su tutti "gli ingressi del *CP\_I* e la zona piscina. L'installazione di telecamere sui vari ingressi dei

4 Condominii avrebbe dovuto essere deliberata dalle singole assemblee condominiali e non supercondominiali.

Con l'ultimo motivo, *Parte\_I* ha impugnato la sentenza, per non aver riconosciuto il diritto al rimborso delle spese di mediazione.

Con il primo ed il secondo motivo di appello incidentale, il *CP\_I* ha sostenuto che il Tribunale aveva sbagliato a ritenere soddisfatta la condizione di procedibilità derivante dall'esperimento della mediazione, con riferimento all'impugnativa delle delibere del 17 settembre 2021, in quanto non era stato prodotto alcun verbale attestante l'intervenuto esperimento del tentativo di mediazione.

Con il terzo motivo di appello incidentale, il *CP\_I* ha lamentato che il Tribunale aveva accolto la domanda della controparte, sostenendo la natura supercondominiale del complesso, in assenza di prova sul punto, in violazione dell'art. 2697 c.c. La controparte non aveva eccepito nulla in ordine alle caratteristiche strutturali del *CP\_I* elencate dalla parte appellata e provate attraverso la produzione documentale fotografica.

Con il quarto motivo di appello incidentale, il *CP\_I* ha lamentato la violazione dell'art. 112 c.p.c., in quanto la sentenza non aveva preso posizione sulle foto prodotte dal *CP\_I*

Con il quinto motivo di appello incidentale, il *CP\_I* ha lamentato che la sentenza non si era pronunciata sull'eccezione di cui alle pagg. 10 e 11 della comparsa di primo grado.

Con il sesto motivo di appello, il *CP\_I* ha

lamentato che il Tribunale si era limitato ad accertare l'esistenza di più edifici considerati autonomi, mentre, in realtà, questi erano, al più, separati. Il Tribunale aveva ommesso di considerare che gli edifici erano privi di reale autonomia e, di conseguenza, costituivano un unico condominio.

Con il settimo motivo, il CP\_I ha lamentato che il Giudice di primo grado non si era pronunciata in merito all'assenza di autonomia dei diversi edifici. La presenza di più costruzioni era indice del supercondominio, ma occorreva la necessaria autonomia degli stessi, mentre, nella specie, tutti i servizi erano comuni.

Con l'ottavo motivo, il CP\_I ha impugnato la sentenza per aver sostenuto esistere 2 blocchi strutturalmente a sé stanti, mentre si trattava di costruzioni indissolubilmente collegate. Nel cosiddetto blocco formato da B EST /B OVEST era inserito l'ascensore verticale, erano inserite le scale comuni i contatori della luce ecc.

Con il nono motivo, il CP\_I ha impugnato la sentenza, nella parte in cui aveva sostenuto che l'art. 5 del regolamento creava incertezza in ordine alla esistenza o meno ab origine di un unico condominio. L'incertezza, però, non doveva assolutamente ed automaticamente dare per certa l'esistenza del supercondominio. Le palazzine, quindi, erano strutturate in modo tale da essere strettamente legate e prive di autonomia, indivisibili fra loro.

Con il decimo motivo, il CP\_I ha lamentato che la sentenza era illogica nella parte in cui aveva negato che il regolamento volesse creare un unico condominio. Il punto di partenza era errato, la

proprietà delle strutture delle singole palazzine non incide, infatti, sulla loro autonomia o sul fatto che, comunque, possano fare parte di un unico condominio. In un condominio, alcuni beni possono essere di proprietà di più condòmini, ma non di tutti, senza che ciò incida sulla esistenza del CP\_I stesso. Per tale motivo, la sentenza deve essere riformata in accoglimento della domanda del Controparte\_I

Con l'undicesimo motivo, il CP\_I ha sostenuto che il concetto di volontà contraria è elemento fondamentale ai fini della decisione. Il Giudice aveva omesso di giudicare su quanto osservato ed eccepito dall'appellante. Il Tribunale aveva ammesso che dal regolamento si poteva dedurre una volontà contraria per poi affermare la *“mancanza della manifestazione specifica della volontà”* (pag.7 della sentenza), senza, però, effettivamente pronunciarsi. Per tale motivo, la sentenza deve essere riformata in accoglimento della domanda del Controparte\_I

Con il dodicesimo motivo, il CP\_I ha lamentato che Il Giudice di primo grado aveva erroneamente interpretato l'art. 1117 bis c.c., norma nata per riempire un vuoto nel caso di mancata disciplina di parti comuni. Anziché calarsi nella realtà condominiale e verificarne le caratteristiche, sia strutturali che di funzionamento, ed individuare così l'effettiva volontà di chi ha redatto il regolamento stesso, aveva definito, in primis, il supercondominio, come se tale figura fosse la regola, per poi verificare se, il Controparte\_I ne avesse astrattamente le caratteristiche, senza valutare

adeguatamente la realtà fattuale.

Con il tredicesimo motivo, il CP\_I ha impugnato la sentenza, nella parte in cui osservava che il regolamento condominiale potrebbe porre questioni del rispetto dei limiti posti all'autonomia privata, per violazione dell'art. 112 c.p.c., questione che non era stata dedotta dalla controparte.

Con il quattordicesimo motivo, il CP\_I ha impugnato la sentenza, nella parte in cui aveva accolto l'impugnazione della delibera del 02/08/2022 ai numeri n.1 n. 2 e la delibera del 17/09/2022 al numero 4, quale conseguenza dei motivi di appello proposti.

Con l'ultimo motivo, il CP\_I ha impugnato la sentenza per non aver compensato le spese di lite, nonostante fossero state impugunate 17 delibere ed accolte solo 3.

Per ragioni logiche, risulta opportuno partire dall'esame dei motivi di appello incidentale inerenti la natura condominiale o supercondominiale del complesso.

### ***Natura supercondominiale del complesso***

I motivi di appello incidentale che si occupano della natura condominiale o supercondominiale del complesso vanno da 3 a 14.

Di questi, il quinto ed il dodicesimo motivo di appello incidentale sono inammissibili, per violazione dell'art. 342 c.p.c.

Con riferimento al quinto motivo, si osserva che parte appellante non ha indicato compiutamente qual è l'eccezione (tra gli argomenti spesi alle pagg. 10 e 11 della comparsa di primo grado) che il CP\_I ha inteso riproporre e su cui il

Tribunale non si è pronunciato, tenuto conto del principio giurisprudenziale secondo cui *“Al fine di assolvere l'onere di adeguatezza della motivazione, il giudice di appello non è tenuto ad esaminare tutte le allegazioni delle parti, essendo necessario e sufficiente che egli esponga concisamente le ragioni della decisione, così da doversi ritenere implicitamente rigettate le argomentazioni logicamente incompatibili con esse”* (Cass. 3126/21).

Con riferimento al dodicesimo motivo, è lo stesso CP\_1 appellante a specificare che l'osservazione ivi censurata era irrilevante, ai fini della decisione finale. Perché l'appello sia ammissibile, ai sensi dell'art. 342 c.p.c., è necessario motivare in merito alla rilevanza delle violazioni di legge denunciate, qui, per definizioni insussistenti.

I restanti motivi possono essere esaminati congiuntamente e sono infondati.

Ai fini della configurabilità del supercondominio, è sufficiente la presenza anche di un solo bene comune, che sia a servizio di più edifici condominiali (Cass. 14791/03) e, anzi, il supercondominio viene ad esistenza anche in assenza di beni comuni, essendo sufficiente l'esistenza di servizi comuni a più edifici (Cass. 19800/14; Cass. 19799/14).

La giurisprudenza ha sostenuto che *“In tema di condominio, in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la condominialità non è esclusa per il solo fatto che*

*le costruzioni siano realizzate, anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale), quali proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio in orizzontale), poiché la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dall'art. 1117 c.c.” (Cass. 27360/16).*

Nel caso in esame, sussistono i requisiti sopra descritti: abbiamo più edifici autonomi (sul punto, si rimanda alla lettura della sentenza di primo grado, alle pagg. 5 ed 8, laddove si conclude che gli edifici B sono strutture autonome rispetto agli edifici A, costruiti ad una quota più elevata, con propri muri perimetrali, proprie coperture ed un accesso carrabile autonomo) e diversi beni comuni a tutti gli edifici, strumentali al godimento delle proprietà esclusive.

Non è dubbio, quindi, che, nella specie, è configurabile una situazione di coesistenza di condominio e di supercondominio, in quanto vi sono beni in comunione interna al singolo edificio ed a servizio delle rispettive proprietà esclusive e beni in comunione tra tutti gli edifici (ed al servizio di tutte le proprietà esclusive comprese nel complesso immobiliare), come evidenziato nella sentenza di primo grado e come, del resto, ammesso dallo stesso appellante incidentale nell'atto di appello, secondo cui *“tutti i servizi sono in comune”* (comparsa di appello, pag. 20) tra i diversi edifici. Il condominio ha, poi, ammesso che vi sono beni comuni a tutti i condomini, (comparsa pag. 22), che coesistono con la realtà

condominiale, costituita, anche a detta dell'appellante incidentale, dalle strutture interne alle palazzine, comuni ai soli condomini proprietari di appartamenti in tali edifici (comparsa, pagg. 23 e 27).

Quanto riportato sopra trova ulteriore conferma nel regolamento condominiale prodotto, che distingue tra beni comuni a tutti i condomini e beni appartenenti ai condomini del singolo fabbricato (prod. 7 di parte appellante principale, art. 5) e tra tabelle millesimali del complesso e tabelle millesimali dei singoli edifici.

Secondo la giurisprudenza, perché venga ad esistenza il supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere ipso iure et facto, se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti (Cass. 19939/12; in senso sostanzialmente analogo, Cass. 2279/19; Cass. 27084/18; Cass. 1344/18; Cass. 27094/17; Cass. 3945/08 e Cass. 2305/08).

Il principio è stato, poi codificato nella previsione dell'art. 1117 bis c.c., secondo cui le norme in materia di condominio *“si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117”*.

L'inciso *“in quanto compatibile”*, contenuto nell'art. 1117 bis c.c., sta a significare le regolamentazioni pattizie precedenti o il titolo costitutivo del CP\_I possono escludere

l'applicazione della disciplina prevista per il supercondominio (nella misura in cui tali norme non siano inderogabili). In questi termini, si veda anche Cass. 8066/05.

Questo sta ad indicare che o si trova una specifica previsione contrattuale che deroga alla nascita del supercondominio, oppure, limitatamente ai beni ed ai servizi comuni a più edifici, si applica automaticamente la disciplina supercondominiale, ivi compreso l'art. 67 disp. att. c.c., come indicato dal Tribunale.

Parte appellante non ha indicato alcuna clausola contrattuale contenuta nel regolamento volta a derogare alle norme sul supercondominio. La stessa previsione di tabelle millesimali distinte tra complesso e singoli edifici fa propendere per la coesistenza delle diverse forme di comunione coinvolte, l'una tra i condomini del singolo edificio e l'altra tra tutti i condomini.

In conseguenza di ciò, bisogna distinguere i due livelli organizzativi, quello supercondominiale e quello condominiale, con conseguente applicazione delle norme previste per l'una o per l'altra dal c.c., così come, condivisibilmente, fatto dal Tribunale nei capi della sentenza impugnati in sede di appello incidentale.

***Le ulteriori delibere impugnate da*** Pt\_1

[...]

Si possono, quindi, esaminare i motivi di appello principale.

I primi 5 motivi di appello principale riguardano la delibera del 19 aprile 2022 (prod. 1 di parte appellante principale).

***Impianto gas***

Il primo motivo di appello è infondato.

Il punto 1 della suddetta delibera (decisioni in merito alla sottoscrizione di contratto di somministrazione GPL a tempo determinato ad una società al fine di trasferire a questa competenza, responsabilità, costi ordinari e straordinari dell'impianto fino ai singoli contatori) fu approvato dall'assemblea supercondominiale, con la partecipazione di tutti i condomini, con una decisione che avrebbe riguardato, secondo l'appellante, anche la competenza dei singoli edifici.

In primo grado, parte appellante non ha fornito argomenti per sostenere che l'impianto del gas di ciascun edificio sia autonomo, né ha indicato quali sono le porzioni in comproprietà dei singoli edifici coinvolte dalla delibera.

Tale carenza è rimasta anche in appello, per cui il relativo motivo deve essere respinto.

### ***Pulizie***

Il secondo motivo non ha miglior sorte.

Con l'approvazione del punto 2 (*“esame preventivo per le pulizie nel condominio”*), l'assemblea scelse a quale impresa affidare la pulizia del complesso immobiliare.

Il condominio ha negato che il servizio avrebbe coinvolto parti relative al singolo edificio, in quanto non esistevano ingressi e scale non supercondominiali.

Parte appellante non ha indicato quali sarebbero le parti condominiali e non supercondominiali interessate dal servizio.

La carenza e la genericità delle allegazioni offerte conducono, quindi, al rigetto del motivo.

### ***Adeguamento Antincendio box***

Il terzo motivo è fondato.

L'assemblea del 19 aprile, al punto 3, decise di affidare lavori di adeguamento dell'autorimessa all'impresa prescelta, ripartendoli per 1/3 a carico di tutti i condomini e per i 2/3 a carico dei proprietari dei box, secondo quanto previsto dall'art. 14 del regolamento condominiale, inapplicabile nel caso di specie, a detta di parte appellante, in quanto relativo ad altra fattispecie. Tenuto conto del fatto che le spese inerenti la disciplina antincendio sono necessarie per l'uso dell'autorimessa e sono, quindi, soggette alla disciplina degli artt. 1123, co. 2 e co. 3 c.c., secondo la giurisprudenza (Cass. 8725/22 e Cass. 24166/21), solo i proprietari dei box sono tenuti a parteciparvi, anche nell'ipotesi in cui i lavori riguardino beni condominiali. Di conseguenza, solo questi ultimi hanno diritti di decidere se e come eseguire i suddetti lavori.

Non è possibile, quindi, un'applicazione analogica dell'art. 14 del regolamento, proprio perché riguardante altra fattispecie.

### ***Impianto elettrico***

Il quarto motivo di appello è infondato.

Vale quanto detto in relazione al primo motivo di appello. Parte appellante non ha indicato né che esisteva un impianto per ogni edificio, né quali sarebbero le parti dell'impianto non supercondominiali.

La genericità delle allegazioni comporta il rigetto dell'appello.

### ***Scala antincendio palazzina A est***

Anche il quinto motivo è infondato.

L'assemblea, al punto 5 della delibera impugnata, si limitò a *“prende(re) atto della richiesta della palazzina A est”*. Trattandosi di delibera priva di contenuto precettivo, essa non è impugnabile.

### **Delibere conseguenti**

Il sesto ed il settimo motivo di appello, relativi all'impugnazione della delibera 2 agosto 2022 (doc. 4 di parte appellante principale, punti 5 e 6), seguono la sorte delle delibere madri, inerenti la pulizia ed i lavori antincendio.

### **Sistema di videosorveglianza**

L'ottavo motivo è infondato.

L'assemblea totalitaria del 17 settembre 2022 (doc. 7 di parte appellante principale) deliberò l'installazione di un sistema di videosorveglianza per tutti gli ingressi del CP\_1 e la zona piscina (pacificamente supercondominiale). Anche in questo caso, parte appellante non ha indicato quali sono gli ingressi di competenza dei singoli edifici, a fronte della specifica negazione del CP\_1 dell'esistenza di ingressi comuni all'interno delle singole palazzine.

Ciò comporta il rigetto dell'appello proposto.

### **Condizione di procedibilità**

I primi 2 motivi di appello incidentale, relativi all'esperimento del procedimento di mediazione inerente la delibera del 17 settembre 2021, relativa alla nomina dell'amministratore (prod. 7 di parte appellante), dichiarata illegittima dal Tribunale, sono infondati.

Infatti, Parte\_1 ha prodotto il verbale del 18 ottobre 2022, attestante la sua presenza (in persona del rappresentante, avv. Bettazzi, i cui poteri di rappresentanza sono stati considerati

legittimi dal Tribunale senza alcuna impugnazione sul punto) al procedimento di mediazione, con la memoria conclusionale di replica del giudizio di primo grado.

Va ricordato che, trattandosi di documentazione che attiene non alla prova dei fatti oggetto di causa, bensì all'esperimento di una condizione di procedibilità del giudizio, questa non è soggetta alle preclusioni istruttorie, che riguardano solo i mezzi di prova relativi ai fatti di causa.

Parte appellante non ha lamentato alcuna violazione del contraddittorio sul punto, per cui i motivi devono essere respinti.

### ***Le spese di lite***

L'appello incidentale del condominio è fondato. Parte appellante è risultata vincitrice in merito all'impugnazione di alcune delibere, ma soccombente in relazione ad un numero maggiore di altre. Vi è stata, quindi, una soccombenza reciproca tra le parti, che giustifica la compensazione delle spese di lite.

PQM

In parziale riforma della sentenza del Tribunale di Imperia 674/23 pubbl. il 26 ottobre 2023 ed in parziale accoglimento dell'appello proposto da

*Parte\_1* e del *CP\_1* [...]

*CP\_1*

Dichiara la invalidità delle delibere assembleari del *Controparte\_1* del 19 aprile 2022 punto 3 e del 2 agosto 2022 punto 5;

Compensa le spese di lite del giudizio di primo grado;

conferma nel resto la sentenza impugnata;

Compensa le spese di lite di appello tra le parti.

Genova 4 giugno 2024

Il relatore

Il Presidente

Fabrizio Pelosi

Marcello Bruno