

Tribunale di Catania sez. III, 17/04/2024, n. 1898

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

Con atto di citazione, notificato in data 16.10.2017, parte attrice ha citato in giudizio il condominio della palazzina L•viale (*omissis*) in Catania al fine di: Ritenere e dichiarare il Condominio ubicato in Catania Viale (*omissis*) in persona del suo Amm. p.t. unico responsabile delle somme dovute dal Condominio di Viale (*omissis*) all'Enel Servizio Elettrico.

Ritenere e dichiarare il Condominio di Viale (*omissis*) unico responsabile dei danni causati dall'inattività delle pompe elettriche e degli importi necessari per la riattivazione dell'utenze ascensore scala H ed utenza autoclave ed antincendio nelle misure che saranno quantificate dalla CTU che sin d'ora si richiede.

Ritenere e dichiarare che l'Enel per colpa del Condominio della scala L ha compensato il deposito cauzionale versato dai Condomini della scala H e I, per la fornitura ascensore e per la fornitura impianto idrico nella quota allo stesso spettante portandolo in detrazione del debito originario.

Con la ulteriore condanna risarcitoria ex art. 96 c.p.c., quantificata prudentemente in 10.000,00. Oltre spese e compensi.

In particolare parte attrice espone che a causa del mancato pagamento di una bolletta di somministrazione di energia elettrica, da parte del condominio convenuto, il condominio attore ha subito il distacco dell'erogazione dell'energia elettrica relativamente all'impianto autoclave posto al servizio dell'impianto antincendio e dell'impianto idrico servente le unit  immobiliari del condominio attoreo, chiedendo, per tali ragioni, la condanna del convenuto, ai sensi dell'art. 96 cpc, al risarcimento dei danni per l'importo di 10.000,00.

Costituitosi in giudizio, il condominio convenuto ha chiesto il rigetto della domanda.

Senza svolgere attivit  istruttoria, la causa veniva rinviata per la decisione.

In via preliminare   necessario disaminare l'eccezione di carenza di legittimazione attiva della parte attrice, formulata dal convenuto.

Il complesso condominiale di cui fanno parte il condominio attore e quello convenuto   composto, per come pacificamente ammesso da entrambe le parti, da dieci palazzine e per quel qui interessa, l'impianto di autoclave e fognatura   comune alle palazzine H-I-L.

Le domande formulate da parte attrice afferiscono proprio al mancato funzionamento dell'autoclave comune a tutte e tre le palazzine, quindi ad un impianto che fa parte del Supercondominio composto dalle suddette tre palazzine.

Secondo il consolidato orientamento della S.C., il cosiddetto supercondominio viene in essere ipso iure et facto, ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomini autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto; sicché il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c. è limitato 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 condomini, 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 supercondominio, ove sia stato nominato (Cass. n. 1366 del 2023; n. 40857 del 2021; n. 2279 del 2019; n. 19558 del 2013). (parte motiva Sentenza n° 20890/2023).

Alla luce del principio sopra sancito dalla S.C., ormai consolidato, il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c. è limitato 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 condomini, 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 supercondominio, ove sia stato nominato.

Orbene nella fattispecie in esame, come sopra detto, i beni cui fa riferimento il condominio attore sono comuni a ben tre palazzine, con la conseguenza che lo stesso non poteva agire singolarmente per esperire un'azione che coinvolge beni comuni a più edifici.

Infatti la richiesta di accertare quale sia l'unico responsabile dei costi necessari per la riattivazione delle utenze energetiche afferenti l'autoclave, riguarda la gestione di un bene comune a più palazzine, con la conseguenza che legittimati ad agire sono i tre edifici di proprietà del suddetto bene.

Alla luce di quanto sopra va dichiarata la carenza di legittimazione ad agire del Condominio Palazzina viale (omissis) Catania in relazione alle domande formulate in atto di citazione.

Vista la soccombenza, parte attrice va condannata a rifondere a parte convenuta le spese processuali che si liquidano, secondo il valore dichiarato, in € 2.000,00, oltre iva, cpa e spese generali al 15%.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così dispone:

Dichiara la carenza di legittimazione attiva del Condominio Palazzina • viale (omissis) Catania.

Condanna parte attrice a rifondere a parte convenuta le spese processuali che si liquidano in • 2.000,00, oltre iva, cpa e spese generali al 15%.

Così deciso in Catania, il 17/04/2024

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *In un supercondominio, l'azione per il risarcimento dei danni derivanti dal mancato funzionamento di un bene comune, come l'autoclave, deve essere esperita dall'amministratore del supercondominio o, in sua assenza, dall'assemblea dei condomini del supercondominio, e non dal singolo condominio.*

Supporto Alla Lettura :

Condominio

1. La natura giuridica del Condominio. Quella della natura giuridica del condominio Ã una questione che ha fatto sorgere numerosi contrasti in dottrina e in giurisprudenza. La giurisprudenza di legittimitÃ si Ã piÃ¹ volte espressa sostenendo che il condominio non puÃ² considerarsi un soggetto giuridico distinto dai singoli condomini che lo compongono. Secondo la giurisprudenza di legittimitÃ , il condominio Ã un ente di gestione sfornito di personalitÃ distinta da quella dei suoi partecipanti. In questo contesto dottrina e giurisprudenza hanno elaborato diverse teorie alle volte in contraddittorio tra loro. SÃ detto che il condominio Ã:

a) un ente di gestione sprovvisto di personalitÃ giuridica e autonomia patrimoniale distinta da quella dei suoi partecipanti (Cass. n. 7891/2000); b) un centro d'imputazione d'interessi distinto dai singoli partecipanti (Cass. 19 marzo 2009, n. 6665); c) una organizzazione pluralistica (Cass. SS.UU. n. 9148/08). La legge di riforma n. 220/2012 non ha preso posizione sul problema ma, come evidenziato dalle Sezioni unite della Suprema corte nella sentenza n. 19663/2014, ha introdotto una serie di disposizioni che sembrerebbero confermare la tendenza alla progressiva configurabilitÃ di una sia pur attenuata personalitÃ giuridica. In merito si rimanda all'ammissione della pignorabilitÃ da parte dei fornitori del conto corrente condominiale, nonostante il nuovo disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. sulla responsabilitÃ dei singoli condomini per le obbligazioni comuni. Ma con la sentenza n. 10934/2019, le medesime Sezioni unite hanno escluso che il condominio possa configurarsi come un autonomo soggetto di diritto.

2. Condominio consumatore Ã utile ricordare che ai sensi dell'art. 3 del codice del consumo (d.lgs n. 206/2005), consumatore o utente Ã *la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta* (art. 3 lett. a) Codice del consumo), mentre il professionista Ã *la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario* (art. 3 lett. c) Codice del consumo). L'orientamento che si Ã finora delineato, sia di merito che di legittimitÃ , ha valorizzato in via pressochÃ esclusiva l'assunto secondo il quale, essendo il condominio ente di gestione privo di personalitÃ giuridica, *«l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati consumatori in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale»* (Cassazione, sentenze 10679/2015 e 452/2005). Di recente il tribunale di Milano, con ordinanza sospensiva del giudizio, ha rimesso alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea la seguente questione pregiudiziale: *«Se la nozione di consumatore quale accolta dalla direttiva 93/13/CEE osti alla qualificazione come consumatore di un soggetto (quale il condominio nell'ordinamento italiano) che non sia riconducibile alla nozione di persona fisica e di persona giuridica, allorché tale soggetto concluda un contratto per scopi estranei all'attività professionale e versi in una situazione di inferioritÃ nei confronti del professionista sia quanto al potere di trattativa, sia quanto al potere di informazione»* (Trib. Milano, ord. 1 aprile 2019). La Corte di Giustizia si Ã pronunciata affermando che il Condominio Ã consumatore *«I l'articolo 1, paragrafo 1, e l'articolo 2, lettera b) della*

Giurispedia.it