



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI BRESCIA  
Sezione Terza

№ 3806/14 ordine  
M. 19701/13 ruolo  
N. 6819 cronol  
M. 10682/14 regist.

nella persona del Giudice Unico On.  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA ex art. 281 sexies c.p.c**

nella causa civile iscritta al n. 19701/13 del ruolo generale degli affari  
contenziosi civile

tra

rappresentati e difesi giusta delega in atti dagli Avv.ti  
M. e P. Peroni nel cui studio eleggono domicilio attori

contro

Complesso in persona  
dell'Amministratore pro-tempore rappresentato e difeso giusta delega  
in atti nel cui studio elegge  
domicilio convenuto

Oggetto: impugnazioni delibere assembleari

Conclusioni di parte attrice: come in atti

Conclusioni di parte convenuta: come in atti

**In fatto e diritto.** Con atto di citazione regolarmente notificato alla  
controparte assumevano che l'attività di gestione e amministrazione  
del complesso ivi convenuto sarebbe stata svolta senza la necessaria  
convocazione dei condomini in assemblea; gestione svolta dai soli  
amministratori dei singoli complessi facenti parte del

Supercondominio; che nessun bilancio veniva loro comunicato e che conseguentemente si dovevano acclarare come nulle e/o annullabili le delibere assunte dal Supercondominio convenuto in data 17 novembre 2009, 10 novembre 2010, 15 novembre 2011 e 8 ottobre 2012.

Si costituiva il Supercondominio che eccepiva l'errata qualificazione del complesso in questione quale Supercondominio, costituendo le pretese parti comuni ai vari complessi quali mere opere di lottizzazione ma non costituenti parti comuni di essi. Carente la situazione trattata di impianti comuni. Quanto si deve rilevare la tardività dell'impugnazione promossa per il decorso dei termini ex art. 1137 cod. civ., e trattandosi dunque non di nullità ma semmai di annullabilità delle delibere stesse, sottoposte temporalmente all'articolo menzionato. Infine sull'esistenza di clausola compromissoria presente nel regolamento Complesso Co all'art. 17. Chiede dunque il rigetto delle avverse domande.

In corso di causa disposta la sospensione delle delibere impugnate, soggetta poi a reclamo e successivamente revocata tale ordinanza, concessi i termini per le memorie ex art. 183 VI comma c.p.c., non dato ingresso a fase istruttoria data la natura documentale del giudizio, disposta discussione orale al 4 dicembre 2014 per la lettura delle motivazioni e del dispositivo. La questione portata all'attenzione di questo Tribunale attiene nel thema decidendum all'esistenza o meno, del supercondominio cui pretesamente parteciperebbero gli attori. Quindi con il loro puntuale diritto a partecipare alle assemblee. Discendone altresì l'inesistenza delle delibere impugnate. Contrappone come detto il Complesso Residenza Co che non è accessibile il concetto di supercondominio ma di mero consorzio fra i condomini che costituiscono il complesso al fine della sola gestione di parti utilizzate da tutti, ma prive del connotato di parti comuni.


Dunque la sola necessità nel riparto delle spese di assemblee fra i singoli amministratori come peraltro da regolamento del Complesso stesso. Necessita dunque valutare la reale composizione immobiliare del complesso, al fine, appunto di definire se sussistano o meno parti comuni per la definizione di supercondominio. Si premettono alcune statuizioni di principio sulla definizione di supercondominio. Innanzitutto giova ricordare l'art. 1117 cod. civ. laddove, come nel caso di specie i servizi si presumono comuni, salvo che il titolo risulti contrario di cui si dirà in relazione ai regolamenti dell'edificio in questione. Nel caso di pluralità di edifici, costituiti in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, (cosiddetti "supercondomini"), legati tra loro dalla esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, etc.), in rapporto di accessorietà con i fabbricati, si applicano a dette cose, impianti, servizi le norme sul condominio negli edifici, e non quelle sulla comunione in generale (Cass. 9096/2000). Ai fini della configurabilità di un supercondominio, non è indispensabile l'esistenza di beni comuni a più edifici, compresi in una più ampia organizzazione condominiale, ma è sufficiente la presenza di servizi comuni agli stessi, quali, nella specie, i servizi di illuminazione, di rimozione dei rifiuti e di portineria (Cass. 19799/14). In considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio elencate in via esemplificativa - se il contrario non risulta dal titolo - dall'art. 1117 cod. civ. alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la nozione di condominio in senso proprio è configurabile non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di costruzioni adiacenti

orizzontalmente (come in particolare le cosiddette case a schiera), in quanto siano dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 cod. civ; peraltro, anche quando manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, non può essere esclusa la condominialità neppure per un insieme di edifici indipendenti, giacchè, secondo quanto si desume dagli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ. - che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui un gruppo di edifici si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi - è possibile la costituzione "ab origine" di un condominio fra fabbricati a sè stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi o impianti condominiali; dunque, per i complessi immobiliari, che comprendono più edifici, seppure autonomi, è rimessa all'autonomia privata la scelta se dare luogo alla formazione di un unico condominio, oppure di distinti condomini per ogni fabbricato, cui si affianca in tal caso la figura di elaborazione giurisprudenziale del "supercondominio, al quale sono applicabili le norme relative al condominio in relazione alle parti comuni, di cui all'art. 1117 cod. civ., come ad. es. le portinerie, le reti viarie interne, gli impianti dei servizi idraulici o energetici dei complessi residenziali, mentre restano soggette alla disciplina della comunione ordinaria le altre eventuali strutture, che sono invece dotate di una propria autonomia, come per es. le attrezzature sportive, gli spazi d'intrattenimento, i locali di centri commerciali inclusi nel comprensorio comune. (Nella specie, la Suprema Corte ha cassato le sentenza impugnata che, nell'escludere l'applicabilità delle norme sul condominio, aveva ritenuto costituita fra i vari supercondomini una comunione ordinaria di natura convenzionale per la gestione delle parti comuni relative ad un complesso residenziale, formato da un insieme di edifici, distinti in vari blocchi, ciascuno dei quali era a sua



volta formato da vari fabbricati costituiti in condominio) (cass. 8066/2005). La composizione del Complesso stesso vede l'esistenza di livelli organizzativi funzionali alla gestione e manutenzione di una serie di parti comuni: il primo livello è il fabbricato ossia le sole parti comuni ad un singolo condominio; il secondo livello è il comparto, ossia le parti comuni a tutti i fabbricati costituenti il comparto, come nella fattispecie il condominio L' cui aderiscono gli attori rispetto al comparto Supercondominio Complesso Residenza Co. comparto B; il terzo livello è il Complesso Residenza Co. con parti in comune in regime di proprietà indivisa fra i fabbricati di un comparto ma gravate di un diritto di servitù in favore di altri fabbricati ovvero in regime di proprietà tra i fabbricati di un comparto indivisa ed altri fabbricati autonomi, parti comuni legate da un rapporto di accessorietà a questa serie di fabbricati del Complesso Residenza Co. Dunque il preteso supercondominio incluso nel complesso Residenza Co. E il condominio degli attori incluso nel comparto anzidetto. Per quanto dedotto dalle parti processuali la gestione di detto complesso (composto anche dal condominio degli attori) è sempre stata svolta con assemblee tenute da un amministratore congiuntamente agli amministratori del Complesso Residenza Co. in ossequio al Regolamento del Complesso Residenza Co. Ora sulla scorta delle statuizioni sopra indicate si ravvisa che la presenza di servizi comuni possa configurare un supercondominio. Da una semplice visione del verbale assembleare appare evidente che si tratta di servizi resi ai singoli condomini appartenenti al comparto: infatti si tratta di voci come manutenzioni ed illuminazioni, manutenzione verde, consumi acqua, gestione sotto centrali etc. Non si può dunque non vedere come attenendo appunto a servizi si sia in presenza di un supercondominio. Rammentando i

principi che vedono l'applicazione delle norme in materia di condominio anche laddove si sia in presenza di servizi comuni e non parti comuni, sussistendo fra essi rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme del condominio (Cass. 19799/2014-Cass. 19939/12). Il convenuto complesso fa discendere la validità delle assemblee tenute dal regolamento del Complesso, ossia del regolamento del terzo livello di cui si è detto. Giova ricordare che l'interpretazione non è corretta. Innanzitutto non si spiega, se così fosse, perché altro complesso condominiale "B S" (costituito da corpi di fabbricato in n. 7), sempre parte del maggior Complesso Residenza Co, abbia nel proprio regolamento (art. 4) ben chiarito che *"sono di proprietà comune quelle parti degli impianti di godimento comune fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini"*. Dunque stabilendo l'esistenza di un supercondominio. La cui amministrazione (art. 18 *"Dell'amministrazione dei condomini"*) accede ai condomini che nominando un amministratore condurrano le scelte gestionali di detto complesso costituito da più corpi di fabbrica. Dunque una corretta interpretazione, alla luce delle norme sul condominio (di fatto) e dei poteri e doveri in capo ai singoli condomini. Una sostanziale violazione del regolamento del Complesso secondo la pretesa interpretazione del Complesso convenuto. Ora anche volendo individuare una possibile autonomia dei comparti si ritrova necessariamente la presenza di servizi comuni, paritariamente al Complesso convenuto nella sua totalità compositiva. Il regolamento cui trae ispirazione il convenuto è quello complessivo della Residenza Co. All'art. 3 di detto regolamento si fa riferimento *"Nell'ambito del complesso, talune parti sono di uso e godimento all'intero complesso mentre altre sono invece limitate all'uso e al godimento di porzioni del complesso stesso"*. Nel



concetto di porzione si ravvisano i comparti, appunto con possibilità di autodeterminarsi. E il comparto convenuto raggruppa solo i condominii di detta porzione e le spese ad essi comuni. Diverso è la necessaria partecipazione dei diversi comparti e dei rispettivi condominii costituenti all'intero complesso. E il riferimento dell'art. 9 del regolamento (Amministrazione) attiene appunto ai servizi e cose di uso e godimento comune dell'intero complesso, gestito da assemblea dei singoli amministratori. E l'art. 10 del regolamento prevede che *"L'Assemblea degli amministratori non può prendere provvedimenti che infirmino i diritti dei partecipanti al complesso Residenza Codignole. Le deliberazioni dell'assemblea devono limitarsi alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti e dei servizi comuni in modo da conservare all'intero complesso il dovuto decoro"*. Infine come detto la nascita di un supercondominio porta all'applicazione necessariamente della disciplina codicistica. La convenzione urbanistica con il Comune di Brescia solo attiene alle opere di urbanizzazione da realizzare, ma non induce, appunto per la presenza di un supercondominio, che sia un consorzio che disciplina, secondo il regolamento la vita di ogni singolo comparto. Si ritiene, semmai, che la disciplina ex art. 10 valga solo per l'intero complesso Residenza Co ma non per i singoli comparti sulle loro parti comuni e servizi del comparto stesso. Ma non è questo il thema decidendum trattato. Il regolamento pare indirizzare in tal senso la struttura gestionale, partente dai singoli condominii, al comparto (complesso di più condominii) sino ai singoli comparti che insieme compongono l'intero complesso. Dunque non è escludibile la presenza del supercondominio rispetto al Complesso convenuto.

Ha opinato, infine il Complesso convenuto che si tratterebbe di un consorzio al solo scopo della gestione appunto di parti, che discendenti da lottizzazione servono tutti i condominii inseriti nel Complesso

Residenza Co. . E con appunto assemblee tenute da amministratore in assemblee di amministratori. Ma si deve ritenere che l'adesione ad un consorzio richiede una valida manifestazione negoziale, diversamente dai diritti nascenti dall'appartenenza a complesso condominiale che automaticamente fa nascere obbligazioni propter rem, ossia ex lege, quanto ovviamente il contrapposto diritto a partecipare alla vita del complesso stesso. E la realtà condominiale nasce con la presenza di più soggetti proprietari esclusivi e di parti in comune, salvo titolo diverso. Che nel caso di specie non appare essere ravvisabile. Quanto, dunque alla pretesa inesistenza delle delibere impugnate e dunque la loro sostanziale nullità si condivide l'assunto che prese dalla sola volontà dei singoli amministratori, piuttosto che dagli amministrati condomini, esse non siano annullabili, come nel caso di mancata convocazione di un condomino, quanto siano carenti dell'elemento formale della formazione assembleare. Nel corso del tempo alcun condomino ha mai partecipato a dette assemblee. Vizio di forma questo non assimilabile alla mancata partecipazione di un solo condomino, laddove la Cass. del 2005 ha statuito l'annullabilità, bensì la carenza di formazione assoluta di volontà condominiale mancando totalmente il quorum reale e personale nelle persone dei condomini, soli aventi diritto a partecipare alla vita del condominio, quanto del supercondominio a pena di nullità (Cass. 15476/2001-Cass. 533/1997). Infine la novella legislativa entrata in vigore del 2013 (art. 1117 bis con richiamo all'art. 67 disp. Att. cc) in tema di supercondominio . diversamente da quanto dedotto da parte convenuta non può trovare applicazione alla fattispecie trattata, laddove si discute della inesistenza di delibere assunte prima dell'entrata in vigore della norma (L. 220/2012 in vigore nel giugno dell'anno successivo). Rammentando il principio che la norma non ha

*[Handwritten mark]*



effetto retroattivo.

Quanto alla clausola compromissoria invocata dai convenuti, e discendente dal regolamento del Complesso Coi , lo stesso che disciplina la costituzione dell'assemblea del Complesso costituita da amministratori dei singoli complessi condominiali, non può ritenersi applicabile al contesto cui si tratta alla luce dell'impugnazione per inesistenza di assemblee tenute in tal senso (del regolamento anzidetto). Ergo essi (attori) non qualificabili come partecipanti (nella fattispecie sono amministratori) e la questione viene vista come competenza di assemblea (del Supercondominio), fatto che esclude l'applicazione della clausola compromissoria.

I bilanci peraltro risultano inviati ai soli amministratori, ai sensi del regolamento del Complesso, ma non ai condomini del complesso oggi attori. Peraltro, e confermato in atti, la documentazione apparrebbe essere stata trasmessa in data 4 settembre 2013, ma si controverte in materia di annullabilità e nullità e dunque sulle valutazioni riportate si darà incidenza alla teoria difensiva di parte attrice sulla nullità delle delibere e dunque carente alcuna sulla decadenza ex art. 1137 cod. civ.. Nel caso di specie si verte in tema di nullità per l'acclarata esistenza del supercondominio e dunque il diritto dei condomini alla partecipazione alla gestione.

Alla soccombenza le spese di lite .

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Brescia,  
ogni diversa istanza od eccezione disattesa, definitivamente  
pronunciando, contrariis reiectis,  
accertato che il condominio L. cui accedono gli attori è parte del

complesso Residenza Co' ..... configurabile  
quale supercondominio, dunque il diritto dei condomini stessi a  
partecipare alle assemblee del Supercondominio, per l'effetto  
dichiara nulle le delibere impugnate.

Condanna il convenuto alle spese di lite in favore degli attori  
quantificate in € 15.667,11 ed alle occorrenze di legge, da distrarsi  
a favore dei procurati attori.

Così deciso in Brescia, 11 dicembre 2014

Il Giudice

*Luca Pizzetta*

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Alessandra Paganotti

*[Handwritten signature]*

Depositata nella Cancelleria  
del Tribunale di Brescia  
Oggi ..... 16 DIC 2014 .....  
IL CANCELLIERE C.I.  
Dott.ssa Alessandra Paganotti

*[Handwritten signature]*