

Con ordinanza n. 9551 del 7 aprile 2023, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione è intervenuta sulle modalità di costituzione di un supercondominio.

Quest'ultimo sorge *ipso iure et facto* senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tantomeno di approvazioni assembleari, allorché plurime unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari abbiano in comune ex art. 1117 c.c. talune cose, impianti e servizi legati, attraverso una relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e perciò appartenenti pro quota ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei fabbricati, salvo che il titolo o il regolamento non dispongano altrimenti (Cass. civ., sez. II, 15 novembre 2017, n. 27094), atteso che la natura specificamente condominiale risiede nella relazione di accessorietà tra la parte comune servente e la pluralità di immobili serviti, a prescindere dalla circostanza che questi ultimi integrino un condominio unitario ovvero più condomini, e che il supercondominio unifica più edifici, costituiti o meno in distinti condomini, entro una più ampia organizzazione condominiale, legata dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni, in rapporto di accessorietà con i fabbricati, sì da essere soggetto alla disciplina del condominio e non a quella della comunione (Cass. civ., sez. II, 14 novembre 2012, n. 19939).

In sostanza, la qualificazione supercondominiale replica al plurale la qualificazione condominiale, postulando anch'essa una relazione funzionale di accessorietà necessaria, per non essere il bene in (super)condominio - diversamente dal bene in comunione - suscettibile di godimento autonomo (in questi termini, Cass. civ., sez. II, 10 dicembre 2019, n. 32237).

Ciò significa che, ai fini della costituzione di un 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, trattandosi di una fattispecie legale in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione (Cass. civ., sez. II, 14 novembre 2012, n. 19939, cit.).

#### Riferimenti Normativi:

- art. 1117 c.c.
- art. 1117-bis c.c.