

Supercondominio

Il cosiddetto supercondominio è ad oggi una realtà edile sempre più presente, ma tutt'ora dottrina e giurisprudenza non hanno ancora fornito una definizione e soprattutto le regole da applicare in tali casi. Si può tuttavia evincere che mediante l'espressione "supercondominio", si indichi un complesso di edifici distinti in più corpi di fabbrica o in più edifici strutturalmente autonomi a loro volta in regime condominiale o in proprietà singola, i quali tuttavia mantengano parti o servizi destinato all'uso comune.

Il problema più rilevante è quello di stabilire se la normativa applicabile agli spazi comuni sia quella della comunione ovvero quella del condominio. La giurisprudenza, di legittimità e di merito, nelle sue pronunce sembra aver sancito che al supercondominio si applichino le regole del condominio; *"il fatto stesso che una o più cose o servizi risultino comuni rispetto ad una pluralità di proprietari rende applicabile la disciplina condominiale"* (Tribunale Milano Sez. VIII, 24 giugno 1991; Appello Milano Sez. I, 25 settembre 1992), *"fra i singoli edifici deve dunque esistere e permanere una compenetrazione funzionale di parti, tali da determinare una contitolarità necessaria del diritto di proprietà sulle parti comuni in relazione alla specifica funzione di esse di servire per l'utilizzazione e il godimento delle parti dell'edificio o edifici oggetto di proprietà individuale, situazione che si verifica anche se le opere comuni sono strutturalmente distaccate dai singoli edifici"* (Cass. Sez. II, 16 dicembre 1980, n. 6509).

Per quanto poi attiene alla nascita di un supercondominio, le modalità di con cui quest'ultimo può costituirsi sono sostanzialmente due: o in modo "originario" è cioè nel caso in cui il complesso edilizio venga prima progettato e poi costruito e organizzato in edifici autonomi ma con aree, beni e servizi comuni così come da definizione, ovvero per scioglimento di un precedente condominio in più condomini. Per quanto attiene alla disciplina dello scioglimento di un condominio bisogna far riferimento al combinato disposto degli artt. 61 e 61 disp. Att. Cod. civ.. L'art. 61 statuisce che *"qualora in edificio per piani o porzione di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato. Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 del codice, o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione."* A norma, invece, dell'art. 62 *"La disposizione del primo comma dell'art. precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice. Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranò opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'art. 1136 del codice stesso."*

Dato che le regole da applicarsi sono le medesime, anche il supercondominio può dettarsi delle regole tramite il proprio regolamento, il quale verrà redatto ed adottato con una votazione assembleare. Il regolamento in parola, servirà tra l'altro per operare una corretta ripartizione delle spese tra i vari condòmini facendo comunque riferimento alle tabelle

millesimali. Il supercondominio adotterà due diverse tabelle millesimali, una per la comunione generale degli impianti e dei servizi e l'altra per ogni singolo edificio in condominio. Ovviamente, stante quanto detto in precedenza, anche nel supercondominio si applicherà la regola generale dettata dall'art. 1123 c.c., a norma del quale: *“Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione”*. Toverà inoltre applicazione l'art. 68 disp. Att. Cod. civ. che dispone il valore proporzionale di ciascun piano sul valore dell'intero edificio.

Il problema però forse più importante è quello che suscita maggior confusione riguardo all'argomento trattato, è sicuramente la costituzione dell'assemblea supercondominiale. Dottrina e giurisprudenza concordano sul fatto che all'assemblea del supercondominio abbiano diritto di partecipare tutti i condòmini (sempre che l'eventuale regolamento non disponga diversamente) ancorché è stata ritenuta nulla la clausola del regolamento contrattuale che prevedeva che partecipassero all'assemblea solo gli amministratori dei singoli condomini, anziché tutti i comproprietari degli edifici, per contrarietà a norme imperative concernenti la composizione dell'assemblea (Cass. 28 settembre 1994, n. 7894), conseguentemente è nulla la delibera assembleare adottata dai soli amministratori, pur se conforme al regolamento, per violazione della norma inderogabile di cui all'art. 1136 VI co. c.c. (Cass. 13 giugno 1997, n. 8111).

Per quanto attiene alla obbligatorietà o meno della nomina di un amministratore di condominio, anche qui bisogna far riferimento alle norme del codice civile che disciplinano il condominio, specificamente gli artt. 1129 e 1136, da cui si ricava che la nomina non è obbligatoria ma a discrezione dell'assemblea generale. Nel caso in cui un amministratore venga eletto, a quest'ultimo spetteranno diversi doveri, tra cui dare attuazione alle delibere, garantire il rispetto dell'eventuale regolamento, erogare le spese per la manutenzione delle parti in comune e anche la facoltà relativa alla legittimazione in giudizio senza delega di rappresentanza, nonché quella di richiedere i libri contabili al precedente amministratore. (Trib. Roma Sez. III, 4 luglio 1994, n. 7946).