

Monti
Studio Amministrativo

L'amministratore dopo la Riforma legge 220/2012

**Il supercondominio
e il condominio orizzontale**

Il Sole **24 ORE**

www.ilsole24ore.com

8. Il supercondominio e il condominio orizzontale

Nuovo

Art. 1117-bis c.c. – Ambito di applicabilità

Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

Art. 67 disp. att. c.c.

(comma 3) Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida e il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

(comma 4) Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore riferisce in assemblea.

(comma 5) All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

8.1 Il supercondominio

Nel nuovo assetto normativo risalta con maggiore evidenza e peculiarità la figura del c.d. "supercondominio", al quale vengono espressamente estese le norme ordinarie dettate per il condominio. Il testo dell'introdotta art. 1117-bis, è chiaro nel disporre che le disposizioni in tema di condominio "si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ...". D'altro canto, in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio alle singole proprietà, per il quale le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso e il godimento delle seconde, 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 (esempio tipico sono le c.d. villette a schiera), in quanto siano appunto dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 c.c.

Il continuo evolversi delle tecniche di progettazione e di esecuzione degli edifici, finalizzato a un più ampio razionale sfruttamento delle aree urbane ed extraurbane, ha portato alla costruzione di complessi edilizi sempre più articolati, distinti in autonomi corpi di fabbrica dotati di propri impianti, ma caratterizzati dalla presenza di una serie di opere e di servizi comuni a tutto il complesso edilizio. È sorto così il problema di capire a quale fattispecie concreta corrisponda questo fenomeno relativamente recente che la legge del condominio, risalente al 1942, non aveva naturalmente potuto recepire. Si è invero in presenza del cosiddetto **supercondominio**, argomento che ha formato oggetto di ricerca e di studi e di non pochi contenziosi tra i condomini.

Già si era formato il convincimento che si poteva pacificamente parlare di supercondominio ogni volta si fosse in presenza di un raggruppamento di edifici, costituenti autonomi condomini anche strutturalmente separati, che avessero spazi e beni di comune proprietà o servizi destinati all'uso comune, al quale erano applicabili le norme relative al condominio in relazione alle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c.: fabbricati inseriti in un più ampio complesso immobiliare con in comune i cancelli, i viali d'accesso, i parcheggi, gli spazi a verde, l'impianto di riscaldamento o e dell'acqua potabile, impianti sportivi e locali di intrattenimento (Cass. 31 gennaio 2008, n. 2305¹). Peraltro, anche quando mancava un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, non poteva essere esclusa la condominialità neppure per un insieme di edifici indipendenti, giacché, secondo quanto si desume proprio dal combinato disposto dei citati artt. 61 e 62 disp. att. c.c. era possibile la costituzione *ab origine* di un condominio fra fabbricati a sé stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi o impianti condominiali. Per i complessi immobiliari che comprendevano più edifici, seppure autonomi, era rimessa all'autonomia privata la scelta se dare luogo alla formazione di un unico condominio oppure di distinti condomini per ogni fabbricato, cui si affiancava in tal caso la figura del "supercondominio" (Cass. 18 aprile 2005, n. 8066).

L'espressione "supercondominio" veniva dunque utilizzata per indicare quel fenomeno che si verifica allorquando più edifici, ciascuno autonomo e, a sua volta, in regime condominiale o anche in proprietà singola, mantengano tuttavia parti o servizi destinati all'uso comune e legati agli stessi da un rapporto di accessorietà necessitata dalla configurazione dei luoghi (androni, passaggi) o risultanti dalla destinazione ad assolvere un servizio comune impresso dalla volontà dei partecipanti (riscaldamento, fognatura).

¹ La Corte di Cassazione ha tenuto a precisare che " *la particolare comunione regolata dall'art. 1117 ss. c.c. (appunto il condominio) si costituisce ipso iure et facto, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno di approvazioni assembleari*". In pari modo viene a esistenza " *anche il supercondominio...*, istituto d'elaborazione dottrinarie e giurisprudenziale basata sull'interpretazione estensiva delle norme dettate per il condominio negli edifici, qualora singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi (viale d'accesso, impianto centrale per il riscaldamento, parcheggio, locali per la portineria e/o l'alloggio del portiere ecc.) legati, attraverso la relazione di accessorio a principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, pro quota, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati.

Detta situazione può verificarsi sia in seguito allo scioglimento di un condominio preesistente che subisca una divisione, sia alla costituzione originaria di un complesso che preveda il godimento in comune di alcuni beni.

Il fondamento normativo deve essere individuato negli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. In particolare, la formula indicata nel primo comma dell'art. 62 (*"restano in comune fra gli originari partecipanti"*) intende significare che continua ad applicarsi, nella nuova situazione nata dallo scioglimento del condominio originario, la stessa disciplina giuridica condominiale propria di questo e che i partecipanti all'originario condominio sono anche i partecipanti del nuovo ente destinato a sovrapporsi (supercondominio) ai condominii separati.

Anche se talvolta il supercondominio viene inteso come un "condominio tra i condominii", in realtà i suoi partecipanti sono i singoli condomini e non gli amministratori dei singoli condominii.

Con la previsione del nuovo art. 1117-*bis* il supercondominio entra d'impero nella disciplina dettata in tema di condominio attraverso la nuova norma in esame, che addirittura ne detta le **possibili configurazioni** e ne individua l'esistenza nel caso di:

- più unità immobiliari autonome o più edifici con beni o servizi in comune;
- più gruppi di unità immobiliari autonome aventi ciascuna una organizzazione condominiale (definiti "*condominii di unità immobiliare*");
- più gruppi di edifici condominiali (definiti "*condominii di edifici*").

Nel parlare comune, l'uso dell'avverbio *super* già sta di per sé a designare un qualcosa di superlativo, una organizzazione che sta al di sopra di quella dei singoli condominii degli edifici separati, che comunque continuano a mantenere la loro autonomia e individualità. Una nuova organizzazione, quindi, alla quale è ora espressamente applicabile la disciplina condominiale, un **autonomo condominio distinto da quello dei fabbricati** che impone, come tale, la predisposizione di un diverso regolamento e di altre tabelle millesimali, nonché la previsione di nuovi organi, appunto di una assemblea (di cui si dirà in seguito) e di un amministratore.

Ai fini del **sorgere del supercondominio** non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, è sufficiente che i singoli edifici abbiano materialmente in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'elencazione dell'art. 1117 c.c., elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa, in quanto collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili.

La presunzione di comunione opera, per analogia, pure quando si tratti di parti destinate funzionalmente al servizio permanente e obiettivo di edifici separati e limitrofi (per esempio un cortile o una portineria a servizio di più edifici oppure costituiti in supercondominio).

Un supercondominio, seppure parziale perché avente a oggetto quello specifico bene, viene a esistenza, per esempio, nel caso in cui il cortile sia strutturalmente destinato al servizio di più edifici, appartenenti a diversi proprietari.

La costituzione del supercondominio viene di solito prevista con la redazione di un regolamento predisposto dall'originario costruttore del complesso edilizio e imposto a tutti gli acquirenti futuri condomini. Può provvedervi anche l'assemblea con apposi-

ta delibera assunta almeno con la metà del valore millesimale dell'intero complesso e la maggioranza dei presenti, purché non si vadano a imporre ai condomini particolari vincoli limitativi dei loro diritti sulle proprietà individuali o sull'uso delle parti comuni (Cass. 5 ottobre 2001, n. 12290).

Nei complessi residenziali di più recente edificazione è sempre più diffusa la scelta di creare un supercondominio in relazione alle parti comuni ai diversi edifici, ciascuno costituente un condominio, quali le portinerie, le reti viarie interne, gli impianti dei servizi idraulici o energetici (c.d. centrali termiche). Il che tuttavia non esclude che restino assoggettate al regime della comunione ordinaria altre eventuali strutture dotate di una propria autonomia, quali, per esempio, le attrezzature sportive (piscina, campi da tennis ecc.), gli spazi di intrattenimento, i locali di centri commerciali inclusi nel comprensorio comune.

L'ampliamento della figura del supercondominio, rispetto alla configurazione formata dalla giurisprudenza, viene ora disposta dalla legge e non più dalla volontà privata. In essa vengono ricomprese anche unità autonome, quali la piscina, il campo da tennis o il parco giochi magari anche distanti dagli edifici, non essendo più richiesto, quale elemento essenziale per l'esistenza del supercondominio, la relazione di accessorietà delle parti comuni con le diverse proprietà esclusive che prima (Cass. 19 ottobre 2009, n. 22123) costituiva invece il presupposto indispensabile affinché si potesse configurare una "superiore" e diversa realtà condominiale.

8.2 Il condominio orizzontale

Il nuovo art. 1117-*bis* c.c. estende l'applicabilità delle norme dettate dal Capo II (titolato "Del condominio degli edifici") del Titolo III del codice civile anche ai casi in cui più unità immobiliari hanno parti in comune. È chiaro il riferimento al c.d. **condominio orizzontale**, quello cioè che si forma in presenza di una costruzione sviluppata in senso orizzontale con corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente che possono essere dotati di strutture portanti e di impianti essenziali: esempio tipico sono le c.d. **villette a schiera**, in quanto dotate di manufatti portanti e impianti essenziali comuni. Anche nell'ambito di tali complessi condominiali vi sono infatti beni o spazi che, per le loro caratteristiche strutturali e funzionali, devono necessariamente considerarsi di proprietà di tutti i condomini. Queste entità trovano un'elencazione abbastanza esauritiva nell'art. 1117 c.c., dal cui testo se ne possono desumere in modo chiaro tanto la tipologia quanto la funzionalità².

² Sulla base di tale principio Cass. 4 novembre 2010, n. 22466, riferendosi a un complesso condominiale costituito da più unità immobiliari autonome disposte a schiera, ha stabilito che "il lastrico solare che assolve alla funzione di copertura di una sola delle stesse, e non anche di altri elementi eventualmente comuni presenti del c.d. condominio orizzontale, né sia caratterizzato da unitarietà strutturale, né da altri connotati costruttivi e funzionali tali da denotare la destinazione complessiva delle aree sovrastanti i vari immobili costituenti nel loro insieme un unicum a servizio e godimento comune, non rientra tra i beni di cui all'art. 1117, n. 1, c.c., non potendo qualificarsi come comune a tutti i partecipanti al condominio".

8.3 La nuova assemblea del supercondominio

L'art. 21 della riforma (di cui oltre più ampiamente si dirà) modifica l'art. 67 disp. att. c.c. e va a incidere in modo radicale sulla possibilità per il singolo condomino di partecipare alle assemblee del supercondominio. Il terzo comma del citato articolo dispone che se nei supercondomini con più di **sessanta partecipanti** è fatto obbligo a costoro di designare un **proprio rappresentante** che dovrà poi partecipare all'assemblea con poteri di decidere in ordine alla gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e alla nomina dell'amministratore. La relativa delibera deve essere assunta con le maggioranze di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c., cioè con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non vi provvede, ciascun condomino può chiedere l'intervento dell'autorità giudiziaria affinché nomini il proprio rappresentante.

Tutto resta quindi invariato qualora al supercondominio partecipino meno di sessanta condomini, nel senso che in tal caso ciascuno di loro mantiene il diritto di presenziare, personalmente o per delega, alle assemblee e di discutere sui vari punti posti all'ordine del giorno, prendendo in tal modo diretta conoscenza delle possibili problematiche che possono emergere proprio nel corso della discussione e che prima magari non aveva sufficientemente approfondito o neppure conosceva.

Tale diritto gli viene invece negato quando i partecipanti sono in numero maggiore perché egli è obbligato a fidarsi di un rappresentante che l'assemblea del suo condominio, con le maggioranze sopra citate, è obbligata a nominare per la gestione delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore.

Lo spirito innovativo della riforma è sotto tale profilo da un lato sorprendente e dall'altro preoccupante: quanto al primo aspetto, l'orientamento giurisprudenziale era da tempo univoco nell'affermare che le deliberazioni adottate per il supercondominio dagli amministratori dei singoli condomini, pur se in conformità al regolamento, sono nulle, vuoi per la normale inderogabilità delle norme che tutelano le minoranze degli organi collegiali e vuoi perché la volontà maggioritaria in tal modo espressa può non corrispondere a quella dei condomini (Cass. 6 dicembre 2001, n. 15476); quanto al secondo, perché in contrasto non solo con il diritto di ogni condomino di concorrere direttamente alla formazione della volontà del proprio condominio, ma anche con quanto disposto dal primo comma del medesimo art. 67 disp. att. c.c., dove anche nella nuova formulazione è espressamente prevista la **possibilità – e non l'obbligo** – per il condomino di *“intervenire in assemblea anche a mezzo di rappresentante munito di delega scritta”*. Il **conferire delega** deve dunque rimanere una facoltà che il condomino può o meno liberamente esercitare, senza che la scelta gli venga invece imposta dalla maggioranza degli altri condomini.

Lo ragione della nuova disposizione è certamente quella di evitare assemblee di supercondominio estremamente numerose oppure, al contrario, inutili riunioni in cui difficilmente si riesce a raggiungere il *quorum* deliberativo proprio per la minima partecipazione dei condomini. Il rischio è però quello di avere supercondomini che nemmeno riescono a

ingere il numero minimo di tre condomini per la costituzione di un collegio e quindi essere configurare anche il **supercondominio minimo** che deve necessariamente delimitarsi con l'unanimità dei consensi.

ancora. Il rappresentante così designato non è più portatore degli interessi del singolo condottario dell'unità immobiliare, bensì dell'intero fabbricato, per di più con pieni poteri, e si considera che il comma 5 del nuovo art. 67 disp. att. c.c. considera come non apposto il limite o condizione eventualmente previsto al potere di rappresentanza. Meno male che la differenza di quanto appariva nelle precedenti proposte di legge succedutesi durante il svolgimento degli incontri della Commissione Giustizia sia della Camera sia del Senato³, in definitiva l'obbligo di designare il rappresentante è stato limitato *“alle assemblee per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore”*, altrimenti il rappresentante ben avrebbe potuto deliberare liberamente interventi vincenti sulle parti comuni e vincolare dunque il singolo condottario a scelte magari non in quanto per lui gravose.

a mancata designazione del rappresentante

È previsto che ogni singolo condottario può ricorrere all'autorità giudiziaria qualora l'assemblea del suo condominio non provveda a nominare il rappresentante per conto della formazione della volontà del supercondominio. Pari diritto spetta a ogni condottario nominato, qualora il singolo condominio non proceda alla nomina, e gli si impone però, prima di chiedere l'intervento del giudice, di diffidare l'amministratore del condominio inadempiente – ovvero, in mancanza, ogni condottario – a provvedervi. A costoro, in via alternativa, va pure notificata copia del ricorso presentato all'autorità giudiziaria, nonché, pur se non previsto, del relativo provvedimento assunto.

Il quorum richiesto per la nomina del rappresentante rende pressoché inevitabile il ricorso all'autorità giudiziaria perché il rischio di vedere impugnata la delibera di nomina a maggioranza illegale è davvero elevata. Trattandosi però di delibera semmai anziché di delibera, è pensabile che il rappresentante pur irregolarmente nominato attenda il decorso del termine di cui all'art. 1137 c.c. prima di partecipare all'assemblea del supercondominio, e che detta assemblea si svolga oltre lo scadere di tale termine.

Con riguardo a quanto previsto dall'art. 1105 c.c., deve ritenersi che la nomina spetti all'assemblea e del luogo in cui è sito il compendio condominiale, che decide in sede di volontaria giurisdizione. Nulla vieta che la scelta del rappresentante cada anche su un estraneo condottario, tenuto presente che, per espressa previsione del nuovo art. 67 disp. att. c.c. (6), al solo *“amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea”*.

³ deliberato nel mese di gennaio 2011 dalla 2ª Commissione Giustizia permanente del Senato, al quale erano conferiti pieni poteri in ordine alla *“gestione delle parti comuni”* e, quindi, sul presupposto del deliberato testo dell'art. 1117-ter c.c. prevedeva anche la possibilità di cedere la proprietà delle parti comuni e quello di vendere a terzi beni e spazi comuni del supercondominio.

In sintesi

L'espressa previsione dell'estendibilità anche al supercondominio delle norme dettate dal Capo secondo del Titolo VII del codice civile pone definitivamente termine alle accese discussioni dottrinali che si erano aperte sull'applicazione alla particolare figura di condominio di tale disciplina ovvero di quella della prevista per la comunione. Un passo avanti dunque, che però, a ben vedere, nulla di nuovo apporta a ciò che la giurisprudenza aveva già affermato e consolidato, vale a dire l'esatta conformità tra il supercondominio e la figura tipica del condominio.

Cambiano invece radicalmente modalità di funzionamento dell'assemblea: non più la riunione dei partecipanti al supercondominio, ma quella dei soli loro rappresentanti, un radicale capovolgimento cioè di quello che i giudici avevano fermamente affermato in ordine alla nullità della delibera assunta dall'assemblea a cui partecipavano non già i condomini, ma l'amministratore dei singoli edifici facenti parte del supercondominio. In più occasioni, infatti, la giurisprudenza ha affermato la nullità delle clausole contenute nel regolamento di condominio, ove si prevedeva che l'assemblea del supercondominio fosse composta da amministratori dei singoli condomini o da delegati, anziché da tutti i comproprietari degli edifici del supercondominio medesimo (Cass. 6 dicembre 2001, n. 15476).

L'assemblea diventa l'espressione di una volontà della maggioranza di un altro condominio, senza possibilità per i condomini di minoranza di manifestare la propria opinione nell'ambito dell'assemblea del supercondominio. Qualora infatti i partecipanti siano più di sessanta, i singoli condomini perdono il diritto di partecipare all'assemblea del supercondominio e di deliberare in ordine alla gestione di tali parti comuni.