

Supercondominio

Le condizioni per la costituzione di un supercondominio *TRIBUNALE DI BOLOGNA Sez. III, 23 febbraio 2007, n. 367*

Il fondamento tecnico dell'applicazione dei principi e delle disposizioni del codice civile in materia di condominio anche ai complessi immobiliari è dato dalla relazione di accessorietà intercorrente tra beni e impianti di uso comune e i singoli edifici costituenti condominii distinti e autonomi. Non è pertanto necessario un formale atto costitutivo, il quale ha, invece, valore meramente dichiarativo della nascita del supercondominio.

Cass. Civ. 11276 - 28/10/95 È nulla la delibera adottata da una assemblea di supercondominio, a maggioranza dei suoi componenti, istitutiva di un unico condominio tra i vari edifici interessati, in quanto lesiva del diritto di ciascun condomino di far parte del condominio costituito dal solo edificio in cui era proprietario di unità immobiliari; sono altresì nulle, di conseguenza, le delibere assunte successivamente da assemblee convocate come se esistesse un unico condominio, per deliberare su materie attinenti ai singoli fabbricati.

Cassazione del 08/08/1996 n. 7286 Titolo: Nozione di supercondominio. Servizi comuni. Delibera di licenziamento del portiere assunta da uno solo dei fabbricati.

Massima: Singoli edifici costituiti in altrettanti condomini vengono a formare un "supercondominio" quanto talune cose, impianti e servizi comuni (viale d'ingresso, impianto centrale per il riscaldamento, parcheggio, locali per la portineria o per l'alloggio portiere, ecc.) contestualmente sono legati, attraverso la relazione di accessorio a principale, con più edifici, appartengono ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati e sono regolati, se il titolo non dispone altrimenti, in virtù di interpretazione estensiva o analogica, delle norme dettate per il condominio degli edifici. Ne consegue che le disposizioni dettate dall'art. 1136 cod.civ. in tema di convocazione, costituzione, formazione e calcolo delle maggioranze si applicano con riguardo agli elementi reale e personale sul supercondominio, rispettivamente configurati da tutte le unità immobiliari comprese nel complesso e da tutti i proprietari. (Nella specie, il servizio di portierato era destinato al servizio degli edifici "A" e "B", costituiti in condomini autonomi; l'assemblea del condominio del solo edificio "A" deliberò la divisione del servizio di portierato ed il licenziamento del portiere. La S.C., in applicazione dell'enunciato principio di diritto, ha confermato la sentenza di merito che aveva dichiarato la nullità della predetta deliberazione, per non essere stati convocati a partecipare alla assemblea in cui essa fu assunta, anche i condomini dell'edificio "B"). (Art.1136 cod.civ.).

All'amministratore delle parti comuni di un supercondominio spettano tutte le facoltà inerenti a tale gestione, tra cui quella relativa alla legittimazione ad agire in giudizio senza delega di rappresentanza, nonché quella di richiedere i libri contabili al precedente amministratore. Trib. civ. Roma, sez. III, 4 luglio 1994, n. 10405

Poiché non sono derogabili dal regolamento di condominio, anche se di natura contrattuale, le norme concernenti la composizione ed il funzionamento dell'assemblea, è nulla per contrarietà a norme imperative (artt. 1136, 1138 c.c.) la clausola del regolamento contrattuale che prevede che l'assemblea di un cosiddetto "supercondominio" sia composta dagli amministratori dei singoli condomini, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono.

Cass. civ., sez. II, 28 settembre 1994. n. 7894

Studio Rag. De Blasio Giuseppe Alessandro



Il criterio da seguire per verificare la regolare costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni del supercondominio deve fondarsi sull'identico valore che, ai fini del riparto delle spese, è attribuito, dapprima, ai singoli edifici condominiali (c.d. lotto) e, successivamente, al valore che ha la proprietà di ciascun condomino all'interno di ciascun lotto. Trib. civ. Monza, 25 maggio 1991

In un supercondominio composto da più corpi di fabbrica contigui ma autonomi e muniti di scale ed ingressi indipendenti, le spese per la manutenzione dei muri devono essere ripartite, così come previsto dall'art. 1123, terzo comma, cod. civ.. soltanto fra i condomini della palazzina che ne trae utilità e non anche fra gli altri condomini dei fabbricati non interessati dai lavori. Pret. civ. Taranto, 18 marzo 1988, n. 142

Nella causa di opposizione a decreto ingiuntivo proposta da un condomino contro l'amministratore di un condominio del suo edificio, che agisce per conseguire il pagamento di somme dovute per il servizio di riscaldamento centrale facente capo ad un supercondominio, composto anche da altri fabbricati e disciplinato da un regolamento contrattuale, una volta che il condomino opponente eccepisce il difetto di legittimazione ad agire da parte dell'amministratore del suo edificio, non sussiste il litisconsorzio necessario nei confronti dell'amministratore del supercondominio (e degli amministratori degli altri singoli condomini), non esistendo un rapporto giuridico plurisoggettivo e sostanzialmente unico, ne risultando la domanda diretta alla costituzione, alla modifica e alla estinzione di un rapporto plurisoggettivo ovvero a conseguire l'adempimento di una prestazione inscindibile, relativa ad un rapporto sostanziale unico comune a più soggetti. Cass. civ., sez. II, 29 settembre 1994, n. 7946

Anche edifici autonomi e distinti, per quanto riguarda le loro parti costitutive, possano avere servizi comuni in vista della cui unitaria gestione sia stata prevista la costituzione di un ente condominiale, al quale ben può essere affidata l'amministrazione di tutti i servizi e beni, ivi compresi quelli eventualmente suscettibili di amministrazione separata. Trib. civ. Milano, 3 settembre 1990

Supercondominio: Riuniti i ricorsi, la Corte deve accogliere il ricorso principale e dichiarare inammissibile il ricorso incidentale, rimettere la causa ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, che deciderà attenendosi al principio di diritto secondo cui, essendo gli edifici costituiti in altrettanti condominii, legati tra loro, tramite la relazione di accessorio a principale a 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.), a queste cose, impianti e servizi si applicano le norme sul condominio negli edifici. Corte di Cassazione sentenza n. 9096 depositata in data 7 luglio 2000.

In un Supercondominio, l'assemblea, perché possa aversi una valida costituzione e quindi una corretta delibera, deve essere composta da tutti i diversi comproprietari degli edifici che compongono il Supercondominio. **La Corte ha dichiarato nulla una norma del regolamento contrattuale di condominio che prevedeva che l'assemblea di un Supercondominio fosse composta dagli amministratori dei singoli condomini, o da singoli condomini, delegati a partecipare in rappresentanza di ciascun condominio. Pertanto, non sono derogabili e non possono subire eccezioni le norme sulla composizione e sul funzionamento dell'assemblea.** Cassazione Sez. II, N°15476 del 6/12/01



Supercondominio: tutti convocati in assemblea

Illegittime le decisioni prese solo dagli amministratori o da «rappresentanti»

Quando l'esistenza stessa del supercondominio non è riconosciuta da alcun atto scritto e controfirmato da tutti i condomini, ma appare come una situazione di fatto, possono nascere grossi ostacoli. Tutto ciò perché, invece che alla formula del supercondominio stesso, si potrebbe far ricorso a due diverse definizioni giuridiche di un insieme di edifici che hanno parti in comune: quella di semplice comunione dei beni tra differenti palazzi oppure quella di servitù. Un esempio tipico di ambiguità tra supercondominio e comunione è quello di un complesso di villette servite da giardino, portineria e magari anche da un impianto di riscaldamento. In tal caso la prassi più utilizzata è quella di considerare tali parti come in comunione, a meno che sia stata decisa per atto scritto la costituzione del supercondominio.

Se la scelta privilegia la comunione, e non vi sono regolamenti o titoli che dicono il contrario, le spese per le parti comuni si suddivideranno in parti uguali tra tutti i proprietari delle villette, anziché ricorrere ai millesimi di proprietà.

Ancora più ambiguo è il contrasto tra supercondominio e servitù.

Facciamo un esempio: quello di due edifici condominiali il secondo dei quali sia accessibile solo attraverso una strada privata che passa di fianco al primo. In mancanza di titoli certi di proprietà della strada, si potrebbe asserire che essa è una parte comune supercondominiale oppure che essa appartiene solo al primo condominio e che il secondo gode di una servitù di passaggio sulla strada stessa definita come "necessaria" (nel senso che esiste anche se non è dichiarata in un atto contrattuale). Nel primo caso le scelte di manutenzione ordinaria e straordinaria della strada competono all'assemblea del supercondominio e i relativi costi sono da ripartire proporzionalmente tra tutti. Nel secondo caso, le spese di manutenzione fanno carico invece solo al primo condominio, che ha comunque il diritto di decidere autonomamente di eseguire i lavori. Il secondo parteciperebbe ai costi solo in proporzione ad ulteriori vantaggi garantiti da opere straordinarie.

Resta un obbligo reciproco tra chi è sottoposto alla servitù e chi ne gode di non eseguire opere o modifiche che rendano più gravosa la servitù stessa.

Tanto per fare un esempio, se i condomini di uno stabile hanno diritto di passaggio pedonale per un cancello, non possono ampliare il cancello per fare passare anche le loro auto. D'altronde se uno dei due stabili ha una servitù di passaggio per le auto l'altro non può trasformarla in pedonale.

Ripartizione delle spese

Premesso che ogni suddivisione dei costi supercondominiali non prevista da tabelle approvate da tutti è impugnabile in tribunale, resta il fatto che se tale tabella non esiste, occorre comunque crearla. In caso di impugnazione essa sarà valida “salvo conguaglio” in attesa della decisione del giudice. Ecco quindi alcuni esempi di ripartizioni tratti dalla prassi comune.

Impianto termico supercondominiale Come premesso nell’articolo precedente, in condominio la ripartizione delle spese va fatta formando due tabelle, una delle quali si riferisce al valore di ogni singolo edificio nei confronti degli altri e l’altra che ripartisce la quota tra condomini di ogni singolo palazzo (Cassazione 16 Febbraio 1996, n. 1206).

Poiché però la ripartizione delle spese calore più corretta è quella che adotta un criterio misto tra la volumetria dei singoli appartamenti e il numero degli elementi dei caloriferi in ciascun appartamento, può essere logico che la tabella supercondominiale derivi da una elaborazione matematica proporzionale dei millesimi condominiali, in eccezione ai criteri comuni.

Va inoltre ricordato che l’articolo 19 della legge n. 10/1991 impone agli amministratori di condominii o supercondominii che consumino annualmente energia superiore a 1000 TEP (tonnellate equivalenti di petrolio) di comunicare ogni anno al ministero dello sviluppo entro il 30 aprile il nominativo del tecnico responsabile per la conservazione e l’uso razionale dell’energia: L’omissione è punita con una sanzione da 5165 a 51646 euro Ricordiamo che il TEP corrisponde a 1.220 litri di gasolio o a 1210 metri cubi di metano..

Strade Poiché l’uso della strada dovrebbe essere commisurato alla lunghezza dei rispettivi percorsi e alla cubatura di ciascun edificio, ecco una ripartizione possibile. Occorre moltiplicare la cubatura di ciascun palazzo per il numero dei metri del percorso necessario per accedervi, quindi sommare tutte le cubature virtuali risultanti. Il totale di esse va diviso per mille, ottenendo un coefficiente che verrà moltiplicato per ciascuna cubatura virtuale. La ripartizione all’interno dei condomini avverrà di norma in base ai millesimi di proprietà.

.Se la destinazione degli edifici del supercondominio è diversa e alcuni di essi sono destinati a usi industriali o commerciali che prevedono un traffico elevato sulla strada, sarà indispensabile elaborare dei coefficienti correttivi che penalizzino gli edifici ad uso diverso da quello abitativo.

Impianti sportivi. Le principali difficoltà sorgono dal fatto che mentre certi impianti possono essere goduti da tutti i condomini o quasi (per esempio una piscina) altri possono essere usati solo da alcuni, esclusi per esempio i bambini, gli anziani o i disabili (ad esempio un campo da tennis). Un altro ostacolo è che i residenti possono invitare degli ospiti che godono ugualmente degli impianti sportivi.

E’ quindi auspicabile che l’assemblea condominiale deliberi l’istituzione di “gettoni” che ciascuna persona che utilizzi gli impianti sia costretta a procurarsi per ogni ora di servizio. In tal modo sarà possibile ripartire le spese di esercizio in proporzione all’uso effettivo, in applicazione del secondo comma dell’articolo 1123 del codice civile. Viceversa le spese di manutenzione straordinaria, così come quelle per eventuali arredi o apparecchi resteranno suddivise in proporzione ai millesimi di proprietà supercondominiali.