

## SUPERCONDOMINIO

SOMMARIO: a) Amministratore; b) Assemblea; c) Costituzione; d) Parti comuni; e) Servizi comuni.

### a) Amministratore

Qualora un complesso residenziale, composto da più palazzine, ciascuna con un proprio distinto condominio e propri organi rappresentativi, abbia spazi e manufatti in godimento comune, questi debbono ritenersi soggetti al regime della comunione in genere, non a quello del condominio degli edifici, difettandone i relativi presupposti. Pertanto, la nomina di un amministratore dei beni comuni, anche al fine della sua legittimazione ad agire per la tutela dei medesimi, non può discendere da deliberazione resa a norma dell'art. 1136 cod. civ., ma postula una manifestazione di volontà di tutti i partecipanti, ovvero le diverse procedure all'uopo contemplate dal regolamento contrattuale della comunione.

\* Cass. civ., sez. II, 20 giugno 1989, n. 2923, *Bernabei co. Cond. Via Scadu*.

Nell'ipotesi del supercondominio, la legittimazione degli amministratori di ciascun condominio per gli atti conservativi, riconosciuta dagli artt. 1130 e 1131 c.c., si riflette, sul piano processuale, nella facoltà di richiedere le necessarie misure cautelari soltanto per i beni comuni all'edificio rispettivamente amministrato, non anche per quelli facenti parte del supercondominio, che, quale accorpamento di due o più singoli condominii per la gestione di beni comuni, deve essere gestito attraverso le decisioni dei propri organi, e, cioè, l'assemblea composta dai proprietari degli appartamenti che concorrono a formarlo e l'amministratore del supercondominio.

\* Cass. civ., sez. II, 26 agosto 2013, n. 19558, *Abruzzo c. Condominio Via Soldani, 34 ed altri*, in Arch. loc. e cond. n. 1/2014.

### b) Assemblea

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. Si tratta 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, *Bassani ed altro c. Condominio Barbarino, Milano*.

È nulla, per contrarietà a norme imperative, la clausola del regolamento contrattuale di condominio prevedente che l'assemblea di un c.d. supercondominio sia composta dagli amministratori dei singoli condomini o da singoli condomini delegati a partecipare in rappresentanza di ciascun condominio, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono, atteso che le norme concernenti la composizione e il funzionamento dell'assemblea non sono derogabili dal regolamento di condominio.

\* Cass. civ., sez. II, 6 dicembre 2001, n. 15476, *Cons. Cond. Via Monte Cervialto, 125, Roma c. De Tuddo*, in Arch. loc. e cond. 2002, 219.

### c) Costituzione

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, essendo sufficiente che i singoli edifici, abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 c.c., (quali, ad esempio, il viale d'ingresso, l'impianto centrale per il riscaldamento, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere), in quanto collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili, spettando, di conseguenza, a ciascuno dei condomini dei singoli fabbricati la titolarità pro quota su tali parti comuni e l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione.

\* Cass. civ., sez. II, 31 gennaio 2008, n. 2305, *Collina c. Supercondominio Complesso Residenziale*.

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. Si tratta 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, *Bassani ed altro c. Condominio Barbarino, Milano*, in Arch. loc. e cond. 2/2013.

Al pari del condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 e segg. c.c., anche il c.d. supercondominio, viene in essere "ipso iure et facto", se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, "pro quota", ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati.

\* Cass. civ., sez. II, 17 agosto 2011, n. 17332, *Collina c. Complesso Residenziale Le Laite Calmasino ed altri*.

Il regolamento di un supercondominio, predisposto dall'originario unico proprietario del complesso di edifici, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari, in virtù del suo carattere convenzionale, vincola tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca.

\* Cass. civ., sez. II, 13 giugno 2013, n. 14898, *Tecnoplan Srl c. Cocivera ed altri*.

In tema di supercondominio, le clausole del regolamento contrattuale che assoggettino al peso della immodificabilità ogni singola unità immobiliare oggetto di proprietà esclusiva, a vantaggio di tutte le altre unità immobiliari, anche quando creino vincoli vevoli per gli aventi causa dalle parti originarie, non possono essere considerate nulle per violazione del principio del numero chiuso delle obbligazioni reali, giacché non costituiscono obbligazioni "propter rem", dando, bensì, origine ad una servitù reciproca.

\* Cass. civ., sez. II, 13 giugno 2013, n. 14898, *Tecnoplan Srl c. Cocivera ed altri*.

La presenza, nel regolamento contrattuale di un supercondominio, del divieto di apportare modifiche strutturali, funzionali ed estetiche alle proprietà individuali rende superfluo, allorché si lamenti la sua violazione, l'esame giudiziale circa il rispetto, o meno, del decoro architettonico dell'intero complesso immobiliare.

\* Cass. civ., sez. II, 13 giugno 2013, n. 14898, *Tecnoplan Srl c. Cocivera ed altri*.

#### **d) Parti comuni**

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. civ., sez. II, 7 luglio 2000, n. 9096, n. 269, *Roma ed altri c. Comunione via Cortina d'Ampezzo, B. e C. via Cortina d'Ampezzo, 269 ed altra*, in Arch. loc. e cond. 2000, 710.

Nel caso di pluralità di edifici, costituiti in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale (c.d. "supercondominio"), trovano applicazione le norme sul condominio negli edifici e non già quelle sulla comunione in generale, con la conseguenza che si applica la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 c.c., purché si tratti di beni oggettivamente e stabilmente destinati all'uso od al godimento di tutti gli edifici, come nel caso degli impianti di acqua sino al punto in cui è possibile stabilire a quale degli edifici la condotta si riferisca, per poi considerare cessata la comunione dal punto in cui le diramazioni siano inequivocamente destinate a ciascun edificio.

\* Cass. civ., sez. II, 9 giugno 2010, n. 13883, *Francioli ed altri c. Cond. via Cattaneo, 14, 16/a, 16/b, Bagno ed altri*.

Nell'ipotesi di supercondominio, ciascun condomino, proprietario di alcuna delle unità immobiliari ubicate nei diversi edifici che lo compongono, è legittimato ad agire per la tutela delle parti comuni degli stessi ed a partecipare alla relativa assemblea, con la conseguenza che le disposizioni dell'art. 1136 c.c., in tema di formazione e calcolo delle maggioranze, si applicano considerando gli elementi reale e personale del medesimo supercondominio, rispettivamente configurati da tutte le porzioni comprese nel complesso e da tutti i rispettivi titolari. (Nella specie la S.C. ha ravvisato la legittimazione del singolo condomino ad

impugnare la sentenza inerente all'apposizione di cancelli su area antistante e comune agli edifici del supercondominio).

\* *Cass. civ., sez. II, 21 febbraio 2013, n. 4340, Cerchiara c. Grisolia ed altri.*

Anche in presenza di più edifici attigui strutturalmente autonomi, alla comunione di beni loro appartenenti deve applicarsi la disciplina dettata per il condominio.

\* *Trib. civ. Firenze, sez. stralcio, 8 ottobre 2001, n. 3113, Storace Nuti c. Barbieri ed altri ed altri, in Arch. loc. e cond. 2002, 320.*

### **e) Servizi comuni**

Il fondamento tecnico dell'applicazione dei principi e delle disposizioni del codice civile in materia di condominio anche ai complessi immobiliari (c.d. supercondomini) è dato dalla relazione di accessorietà intercorrente tra beni e impianti di uso comune (nella specie impianto di illuminazione, rete fognaria, condotte di luce, gas e telefono) e i singoli edifici costituenti condomini distinti ed autonomi. Non è pertanto necessario un formale atto costitutivo, il quale ha, invece, valore meramente dichiarativo della nascita del supercondominio.

\* *Trib. civ. Bologna, sez. III, 23 febbraio 2007, n. 367, Cooperativa di abitazione Savena s.c.a.r.l. c. Supercondominio via del Terrapieno, 11/10-11/21, Bologna, in Arch. loc. e cond. 2007, 305.*

In tema di supercondominio dotato di una rete fognaria comune, laddove - a fronte di gravi problemi connessi al funzionamento della medesima (nella specie trabocco nella condotta delle acque bianche) - si rendano necessarie opere di adeguamento al fine di non incorrere nei divieti previsti dalla vigente normativa, il condominio dichiaratosi non interessato alla realizzazione dei lavori e, conseguentemente, determinatosi a conservare la condotta fognaria comune esistente (benché illegale) non può pretendere che gli altri condomini partecipino alle relative spese di manutenzione.

\* *Trib. civ. Savona, 27 maggio 2004, n. 655, Condominio Soggiorno sul mare Lotto E c. Condominii Soggiorno sul mare Lotti C e D, in Arch. loc. e cond. 2005, 69.*

Qualora un bene sia destinato al servizio di più edifici costituiti ciascuno in condominio si determina fra i vari partecipanti non una comunione ma una situazione che integra l'ipotesi del supercondominio al quale si applicano estensivamente le norme sul condominio degli edifici, giacché in considerazione della relazione di accessorietà che si instaura per il collegamento materiale o funzionale fra proprietà individuali e beni comuni questi ultimi non sono suscettibili, come invece nella comunione, di godimento od utilizzazione autonomi rispetto ai primi. (La Corte, nel formulare il principio sopra richiamato, ha confermato la decisione dei giudici di appello che, qualificando come supercondominio la comunione delle fognature di acque poste al servizio di distinti edifici costituiti in condominio, aveva applicato la disciplina in materia di condominio, ritenendo ammissibile l'impugnazione ex art. 1137 c.c. della delibera della relativa assemblea).

\* *Cass. civ., sez. II, 3 ottobre 2003, n. 14791, Occhipinti c. Carrozzi, in Arch. loc. e cond. 2004, 334.*

La convenzione fra condomini per la gestione di servizi in comune ha le caratteristiche di un regolamento di supercondominio il quale, pur se avente natura contrattuale, può essere modificato a maggioranza nella parte in cui si limita a dettare norme che disciplinano l'uso e le modalità di godimento delle cose comuni ovvero il funzionamento dei servizi condominiali. Ne consegue che la modifica del servizio comune di portierato pur se comportante la modifica di un regolamento di natura contrattuale, può essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dalla convenzione medesima.

\* *Cass. civ., sez. II, 5 ottobre 2001, n. 12290, Cond. Via Fausta Labia, 5, Pal. 5, Roma c. Cond. Via Fausta Labia, 5, Pal. 7, Roma.*

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.*

## **RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE**

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

[\*\*Banche dati CONFEDILIZIA.\*\*](#)