

SUPERCONDOMINIO (CONDOMINIO COMPLESSO)

1.

R.D. 28 aprile 1938, n. 1165. Approvazione del Testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica (Suppl. ord. alla Gazzetta Ufficiale n. 177 del 5 agosto 1938).

(Estratto)

Parte I

Titolo XII

Norme che disciplinano il condominio, i diritti ed obblighi dei singoli proprietari nelle cooperative a contributo erariale e mutuarie della cassa depositi e prestiti

Capo II

Degli elementi che costituiscono oggetto di condominio

Art. 204. Ogni edificio separato, se appartiene a più condomini, dà luogo ad un condominio a sé.

Nel caso di più edifici, comunque riuniti insieme, ed in quello di un fabbricato unico, del quale sia possibile distinguere le varie parti come edifici autonomi, se la possibilità di tale autonomia sia riconosciuta, sentiti i condomini interessati, dal Ministero dei lavori pubblici d'accordo con la Cassa depositi e prestiti, ciascuno degli edifici o ciascuna delle suddette parti costituisce del pari un condominio a sé, salvo quanto è disposto nel penultimo capoverso dell'articolo seguente.

Nel caso di palazzine o villini separati, appartenenti ciascuno ad un proprietario unico, costituiscono oggetto di condominio solo quegli elementi comuni a più costruzioni che sono contemplati nel detto penultimo cpv. dell'articolo seguente.

Art. 205. Fra i condomini di ciascun edificio, costituiscono proprietà comune ed indivisibile:

a) l'area su cui sorge la costruzione, le recinzioni di zone comuni, le fondazioni, i muri maestri, il tetto, il cornicione, le intercapedini tra i fabbricati;

b) il cortile, le chiostrine, il giardino, escluse le zone assegnate in proprietà ai singoli soci;

c) la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto, nonché i tubi e le cunette delle acque piovane, escluso quanto è di pertinenza di ciascun appartamento;

d) la scala ed il corridoio di accesso alle cantine, i locali del sottosuolo adibiti alle macchine per il riscaldamento comune ed al deposito comune di materiali, le fontane, la lavanderia e lo stenditoio comune con le relative vasche e condutture, ed ogni altro locale destinato originariamente a servizi comuni;

e) le colonne montanti dell'energia elettrica e del gas fino ai contatori e dell'acqua fino al punto di diramazione ai vari appartamenti, salvo gli impianti individuali;

f) il portone, l'androne, i portici e gli anditi di ingresso, i viali di accesso, nonché i cancelli comuni;

g) la scala di accesso ai singoli alloggi con le ringhiere e gli impianti per l'illuminazione, i relativi anditi e pianerottoli, l'ascensore, compresi i locali occupati dalle macchine. Se un fabbricato contiene più scale, la comunione di ciascuna è limitata ai condomini cui essa serve per accedere ai rispettivi alloggi, salvo il diritto di passaggio a favore di quelli fra gli altri condomini che debbono servirsene per recarsi ai locali, sia accessori dei loro alloggi, sia comuni a tutto l'edificio;

h) i locali destinati a uffici della cooperativa, quelli ad uso di portineria e alloggio del portiere con i relativi impianti di luce, d'acqua e di gas, e gli apparecchi del telefono interno ed esterno se impiantati ed esercitati per uso del condominio.

Quando le cose di cui alle lett. *c)*, *d)*, *e)*, *f)*, siano distinte per gruppi di condomini, la comu-

nione è limitata ai condomini che appartengono a ciascun gruppo.

Nel caso in cui di un unico fabbricato sia riconosciuta la divisibilità a norma del primo cpv. dell'art. 204 la comunione di alcuni degli elementi menzionati nel presente articolo può estendersi a più condomini. Tale norma può trovare applicazione anche nel caso menzionato nel secondo cpv. dello stesso art. 204.

La proprietà comune degli elementi sopra elencati fra i condomini di ciascun fabbricato è in ragione del costo del rispettivo alloggio.

2.

R.D. 16 marzo 1942, n. 262. Approvazione del testo del Codice civile (Pubblicato nella edizione straordinaria della *Gazzetta Ufficiale* n. 79 del 4 aprile 1942).

(Estratto)

Libro III

Della proprietà

Titolo VII

Della comunione

Capo II

Del condominio negli edifici

Art. 1117. ⁽¹⁾ **Parti comuni dell'edificio.**

– Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia

elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

⁽¹⁾ *Questo articolo è stato così sostituito dall'art. 1 della L. 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013). Si riporta il testo previgente:*

«1117. (Parti comuni dell'edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.»

Art. 1117 bis. ⁽¹⁾ **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.

⁽¹⁾ *Questo articolo è stato inserito dall'art. 2, comma 1, della L. 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).*

Art. 1119. Indivisibilità. – Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio (1112, 1138; 61, 62 att.) ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ *Le parole: «e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio» sono state aggiunte dall'art. 4 della L. 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).*

3.

R.D. 30 marzo 1942, n. 318. Disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie (*Gazzetta Ufficiale* n. 91 del 17 aprile 1942) e avviso di rettifica in *Gazzetta Ufficiale* n. 159 del 12 luglio 1943.

(Estratto)

Capo I

Disposizioni di attuazione

Sezione III

Disposizioni relative al libro III

Art. 67. ⁽¹⁾ Ogni condomino può intervenire all'assemblea (1135 c.c.) anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.

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 condominii 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 condominii 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 ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

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 condominii. L'amministratore riferisce in assemblea.

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

⁽¹⁾ Questo articolo è stato così sostituito dall'art. 21, comma 1, della L. 11 dicembre 2012, n. 220 (in vigore dal 18 giugno 2013).

Si riporta il testo previgente:

«67. Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.

Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario.»

●●●● GIURISPRUDENZA

SOMMARIO: a) Amministratore;**b) Assemblea;****c) Box e viali d'accesso;****d) Consiglio di quartiere;****e) Costituzione;****f) Locale parte integrante di un solo fabbricato;****g) Nomina dei consiglieri;****h) Parti comuni;****i) Servizi comuni;****l) Spese.****a) Amministratore.**

● Nel caso di complesso immobiliare costituito da un c.d. supercondominio, qualora il dan-

no alla proprietà individuale derivi da beni appartenenti ad un singolo edificio ivi compreso, legittimato passivo nel relativo giudizio sarà il solo condominio in cui è collocata l'unità immobiliare danneggiata, che dovrà essere citato in giudizio in persona del suo amministratore anche ove – per ipotesi – costui rivesta la carica di amministratore anche del supercondominio. * Cass. civ., VI, 12 giugno 2018, n. 15262.

● È nulla la deliberazione di revoca dell'amministratore di un supercondominio e di nomina di un revisore dei conti approvata dall'assemblea dei rappresentanti, in quanto esulante dalle attribuzioni di quest'ultima ex art. 63, comma 3, att. c.c. * Corte app. Milano, III, 9 maggio 2018, n. 2321.

● Mentre l'amministratore del singolo condominio può partecipare alle riunioni dell'assemblea del supercondominio senza necessità di approvazione assembleare del condominio di riferimento in quanto tale diritto gli deriva direttamente dal regolamento della comunione, il suo voto deve essere espresso in conformità alla decisione assembleare del condominio rappresentato. * Trib. civ. Napoli, sez. X, 12 ottobre 1994, n. 8111, Castaldo ed altri c. Consiglio degli amministratori del sistema viario del Parco Ruffo di Napoli, in *Arch. loc. e cond.* 1995, 658.

● 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, né 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, Di Gioia c. Carbone.

● All'amministratore delle parti comuni di un supercondominio spettano tutte le facoltà in-

renti 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, Cond. di via Suor Celestina Donati di Roma c. De Angelis, in *Arch. loc. e cond.* 1994, 838.

● Nell'ipotesi di un bene comune (nella specie: centrale termica) che sia al servizio di più edifici condominiali (cosiddetto supercondominio), i comunisti debbono nominare un amministratore che ne assicuri la gestione, nell'interesse comune. Pertanto, gli amministratori dei singoli condomini, potendo esercitare i poteri previsti dagli artt. 1130 e 1131 c.c. soltanto con riferimento all'edificio cui sono preposti, non sono legittimati a pretendere dai singoli condomini i contributi relativi all'esercizio della centrale termica, salvo che tale potere sia stato loro attribuito con deliberazione dell'assemblea dei comproprietari della centrale. * Cass. civ., sez. II, 4 maggio 1993, n. 5160, Carbone c. Cond. V. Ricchioni.

● 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 c. Cond. Via Scadu.

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 [RV624475]

● 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 Tundo, in *Arch. loc. e cond.* 2002, 219. [RV550934]

● Non sussiste nullità della costituzione e delle delibere dell'adunanza generale di un supercondominio qualora quest'ultima, benché convocata in un certo giorno solare, si sia aperta in ritardo alle prime ore dell'alba del giorno successivo, nel frattempo subentrato, a causa del protrarsi, peraltro noto ai partecipanti, della precedente assemblea di un condominio particolare. * Corte app. civ. Napoli, 22 maggio 1998, n. 1223, Mariotti c. condominio degli edifici di Parco Margherita 24 bis in Napoli, in *Arch. loc. e cond.* 1999, 103.

● Poiché l'art. 1138, ultimo comma, c.c., dispone che «Le norme del regolamento» – senza distinguere se contrattuale o maggioritario – «... in nessun caso possono derogare ...» all'art. 1136 c.c. – a norma del quale (sesto comma) «tutti i condomini» devono esser invitati alla riunione per deliberare – è nulla la delibera adottata in un cosiddetto supercondominio, pur se in conformità al regolamento, dagli amministratori dei singoli condomini, sia per la normale inderogabilità delle norme che tutelano le minoranze negli organi collegiali, sia perché la volontà maggioritaria in tal modo espressa può non corrispondere a quella dei condomini. * Cass. civ., sez. II, 13 giugno 1997, n. 5333, Cond. palazzina B/4 complesso edilizio in S. Giovanni la Punta c. Cond. Solemare complesso edilizio in S. Giovanni la Punta.

● Singoli edifici costituiti in altrettanti condomini vengono a formare un «supercondominio» quando talune cose, impianti e servizi comuni (viale d'ingresso, impianto centrale per il riscaldamento, parcheggio, locali per la portineria o per l'alloggio del portiere, ecc.) contestualmente sono legati, attraverso la relazione di accessorio a principale, con più edifici, appartengono ai proprietari delle unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati e sono regolati, se il titolo non dispone altrimenti, in virtù di interpretazione estensiva o analogica, dalle norme dettate per il condominio negli edifici. Ne consegue che le disposizioni dettate dall'art. 1136 c.c. in tema di convocazione, costituzione, formazione e calcolo delle maggioranze si applicano con riguardo agli elementi reale e personale del supercondominio, rispettivamente configurati da tutte le unità abitative 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 del 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». * Cass. civ., sez. II, 8 agosto 1996, n. 7286, Restuccia e altri c. Codella e altri, in *Arch. loc. e cond.* 1996, 888.

● 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. * Cass. civ., sez. II, 28 ottobre 1995, n. 11276, Cierzo c. Condominio di Via dei Missaglia in Milano, in *Arch. loc. e cond.* 1996, 36.

● 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, De Falco c. Cond. Parco Fontana.

c) **Box e viali d'accesso.**

I box e i loro viali d'accesso non sono comuni a tutti i condomini di un supercondominio, ma solo ai proprietari dei box stessi, per cui, quando si tratta di box appartenenti a partecipanti a diversi edifici condominiali, la loro amministrazione è affidata a soggetto diverso sia dall'amministratore del condominio, sia da quello del supercondominio, al quale ultimo è demandata la gestione delle cose comuni, indistintamente, a tutti i partecipanti ai vari condomini. * Trib. civ. Milano, sez. VIII, 27 giugno 1988, n. 6096, Compensorio La Viridiana, Milano c. Baltieri Orlando, in *Arch. loc. e cond.* 1990, 103.

d) **Consiglio di quartiere.**

● Le deliberazioni di un apposito «consiglio di quartiere» al quale la collettività dei comunisti, convenzionalmente e in via preventiva e permanente a mezzo di un regolamento della comunione, abbia delegato una parte dei propri poteri, sono – relativamente alle funzioni delegate – deliberazioni dell'assemblea dei condomini e in quanto tali sono impugnabili sia con l'azione generale di nullità, sia con l'azione speciale di annullamento ex art. 1109 cod. civ. * Trib. civ. Milano, sez. VIII, 9 marzo 1987, Condominio di Via Ravenna, 2 di S. Donato Milanese c. Supercondominio Quartiere Giardino del Sud di S. Donato Milanese, in *Arch. loc. e cond.* 1989, 742.

● Nell'ambito di una comunione «di quartiere», sia il singolo condominio, sia ciascun condomino è legittimato ad impugnare le deliberazioni sia dell'assemblea che del consiglio di quartiere. * Trib. civ. Milano, sez. VIII, 9 marzo 1987, Condominio di Via Ravenna, 2 di S. Donato Milanese c. Supercondominio Quartiere Giardino del Sud di S. Donato Milanese, in *Arch. loc. e cond.* 1989, 742.

e) **Costituzione.**

● Il cd. supercondominio viene in essere «ipso iure et facto», ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomini autonomi, dai quali rimane, tut-

tavia, distinto; il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c. è limitato, pertanto, alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non a quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condomini, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del cd. supercondominio. Ne consegue che, qualora quest'ultimo amministratore non sia nominato, la rappresentanza processuale passiva compete, in via alternativa, ad un curatore speciale scelto ex art. 65 disp. att. c.c. o al titolare di un mandato «ad hoc» conferito dai comproprietari ovvero, in mancanza, a tutti i titolari delle porzioni esclusive ubicate nei singoli edifici. (Nella specie, la S.C. ha cassato la pronuncia del giudice di merito che, in un giudizio volto ad ottenere la costituzione di una servitù coattiva di passaggio su una strada interna, comune a due condomini, aveva ritenuto sufficiente la chiamata in giudizio dei loro amministratori e non pure dei condòmini). * Cass. civ. sez., II, 28 gennaio 2019, n. 2279, C. c. L. [RV65251101]

● 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. [RV601809]

f) **Locale parte integrante di un solo fabbricato.**

● In tema di condominio in complesso immobiliare costituito da più fabbricati, il locale che risulti strutturalmente parte integrante di uno di detti fabbricati può ritenersi oggetto di comunione in favore di tutti i condomini del complesso,

anziché soltanto di quelli dell'indicato fabbricato, esclusivamente in forza di specifico titolo, e non anche per la circostanza della sua destinazione a sede delle assemblee condominiali dell'intero complesso immobiliare. Tale destinazione del locale, infatti, non è rivolta a soddisfare un bisogno connesso al godimento dei singoli appartamenti, e, pertanto, non è di per sé idonea a comportarne una presunzione di comunione, secondo la previsione di cui all'art. 1117 n. 2 c.c. * Cass. civ., sez. II, 10 novembre 1976, n. 4139.

g) Nomina dei consiglieri.

● La nomina dei consiglieri di un condominio complesso, ancorché non prevista dal regolamento, deve considerarsi perfettamente legittima, trattandosi di un organo consultivo la cui istituzione produce indubbia utilità ai fini della corretta gestione del condominio e non comporta oneri di sorta, attesa la gratuità dell'incarico. L'istituzione di tale organo, pertanto, rappresenta esercizio legittimo della discrezionalità dell'assemblea condominiale insuscettibile di censura se sorretta dalla maggioranza dei consensi. * Trib. civ. Milano, 6 aprile 1992, in *Arch. loc. e cond.* 1992, 823.

h) Parti comuni.

● 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.

● 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 n. 269 ed altra, in *Arch. loc. e cond.* 2000, 710.

● 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 e, 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 c. Condominio Via F. Scaduto, 58-60.

● In tema di condominio in complesso immobiliare costituito da più fabbricati, il locale che risulti strutturalmente parte integrante di uno di detti fabbricati può ritenersi oggetto di comunione in favore di tutti i condomini del complesso, anziché soltanto di quelli dell'indicato fabbricato, esclusivamente in forza di specifico titolo, e non anche per la circostanza della sua destinazione a sede delle assemblee condominiali dell'intero complesso immobiliare. Tale destinazione del locale, infatti, non è rivolta a soddisfare un bisogno connesso al godimento dei singoli appartamenti, e, pertanto, non è di per sé idonea a comportarne una presunzione di comunione, secondo la previsione di cui all'art. 1117 n. 2 c.c. * Cass. civ., sez. II, 10 novembre 1976, n. 4139.

i) 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 in 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.

● 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. [RV549520]

● Anche edifici autonomi e distinti, per quanto riguarda le loro parti costitutive, possono 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, inedita.

● Nel caso di edifici limitrofi, di diversa proprietà, la presunzione di cui all'art. 1117 cod. civ., rispetto a servizio comune (nella specie, impianto di riscaldamento destinato a tutti gli edifici, ma sito su suolo di appartenenza esclusiva al proprietario di uno degli edifici) opera in presenza di una struttura condominiale a più livelli (c.d. supercondominio), che sia il risultato di un'originaria convenzione o di una successiva iniziativa dei partecipanti. * Corte app. civ. Milano, sez. I, 1 febbraio 1980, n. 182, Condominio di Via Longarone 18, Milano c. Condominio di Via Longarone 18/3-4, Milano, in *Arch. loc. e cond.* 1980, 382.

1) Spese.

● 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, Cooperativa Edile R. D'Aquino c. La Mastra e altri, in *Arch. loc. e cond.* 1988, 471.

●●● BIBLIOGRAFIA

BIANCO R. – *Condominio complesso, scioglimento di fatto, aspetti processuali*, in *Giur. mer.* 1982, I, 1205. CORONA R. – *Il supercondominio*, Milano 1985. D'AMICO M. – *Il «supercondominio»: problemi e prospettive*, in *Arch. loc. e cond.* 1999, 221. DE TILLA M. – *Le quote millesimali nel supercondominio*, in *Giur. mer.* 1993, I, 52. DE TILLA M. – *Qual è la normativa applicabile nel caso di spazi o beni comuni a più edifici costituenti autonomi condomini: comunione, supercondominio o condominio complesso?*, in *Giust. civ.* 1990,

- I, 1086. DE TILLA M. – *Sul supercondominio*, in *Arch. loc. e cond.* 2001, 422. DE TILLA M. – *Supercondominio, comunione di diritti e condominio parziale*, in *L'Ammin.* 1992, 5, 16. DEL CHICCA R. – *Sull'assemblea del supercondominio, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta*, in *Arch. loc. cond. e imm.* 2017, 407. DITTA E. – *Il supercondominio*, in *Prof. imm.* 1993, 6, 18. DITTA E. – *Sulla disciplina applicabile al complesso immobiliare costituito da più edifici (il c.d. «supercondominio»)*, in *Arch. loc. e cond.* 1995, 860. FERRARI A. – *Il supercondominio*, Padova 1992. FONTANA G. – *Condominio o supercondominio?*, in *Arch. loc. cond. e imm.* 2021, 390. GALLETTO T. – *Appunti sul condominio complesso o supercondominio*, in *Riv. giur. edil.* 1983, II, 334. GRASSI A. – *Il condominio complesso nell'ambito dell'evoluzione condominiale*, in *Arch. loc. e cond.* 1997, 753. LAURINO D. – *Appunti e spunti in tema di supercondominio*, in *Arch. loc. cond. e imm.* 2019, 255. NATALI LUCA C. – *Regolamento condominiale e supercondominio*, in *Arch. loc. e cond.* 2006, n. 251. MAGLIA S. – *In assemblea proprietari e non amministratori*, in *Italia Oggi* 7, 20 novembre 1995. MOROZZO DELLA ROCCA F. – *Il cosiddetto supercondominio e la legittimazione processuale degli amministratori*, in *Giur. merito* 1971, I, 185. RASCHI E. e altro – *Il cosiddetto supercondominio*, in *Nuovo dir.* 1969, 489. ROTA G. – *Assemblea del supercondominio*, in *Arch. loc. cond. e imm.* 2016, 23. SCALETTARIS P. – *A proposito del risarcimento del danno derivato da impianto comune nel supercondominio*, in *Arch. loc. cond. e imm.* 2021, 383. TAMBORRINO F. – *L'assemblea dei supercondomini*, in *Cons. imm.* 1975, 331. TERZAGO G. – *Il supercondominio*, in *Riv. giur. edil.* 1976, II, 24. TERZAGO G. – *La «nuova» figura dell'amministratore nel condominio complesso*, in *Arch. loc. e cond.* 1995, 775. VIGAN S. – *Alcune considerazioni sulla legittimazione processuale dell'amministratore nel condominio complesso*, Milano 1987. VINCENTI U. – *Comunione residenziale, supercondominio, condominio complesso, condominio orizzontale, complesso residenziale*, Padova 1995. VISCO A. – *La divisione di complessi condominiali in distinti condomini*, in *Nuovo dir.* 1964, 514. VOI M. – *Il consiglio di condominio*, in *Profess. ammin.* 1994, 213.