

# Il Supercondominio:

aspetti generali e regole di amministrazione.



[www.amministratore.too.it](http://www.amministratore.too.it)

Titolare Responsabile Dott. Fabrizio Visca

---

## Il Supercondominio: aspetti generali e regole di amministrazione.

A cura del Dott. Visca Fabrizio

In questa dispensa parleremo del Supercondominio. Una realtà edile sempre più presente oggi e per molti motivi di indecisione circa le regole da applicarsi per una corretta e leale gestione. Vedremo quindi partendo da una introduttiva definizione di supercondominio, quali sono le corrette regole e le norme da applicarsi per gestire ed amministrare questo istituto.

### DEFINIZIONE DI SUPERCONDOMINIO.

Una definizione precisa da parte della giurisprudenza e della letteratura giuridica di supercondominio ad oggi non esiste. Si sente molto più spesso parlare di “condominio orizzontale” oppure di “condominio complesso” e molto meno di supercondominio eppure questi complessi edilizi si stanno affermando sempre più e sempre più vittima di una confusione amministrativa.

In parte quelli sopra elencati sono diversi modi per esprimere un unico concetto riferibile a complessi edilizi diversi distinti in più corpi di fabbrica o in più edifici strutturalmente autonomi ma nello stesso momento dotati di elementi e beni destinati a servire contemporaneamente i diversi edifici.

Letteralmente questa è la definizione di supercondominio. Immaginate (più facile per chi abita in grandi centri abitati averne visto qualcuno) ad un complesso edilizio di 2 o più edifici che sorgono su un vasto giardino magari con al centro

una piccola fontana ad ornamento e un viale che porta ai diversi condomini denominati magari scala “A”, “B” ecc...

Questo è un supercondominio. In realtà, come accennato, non essendoci una “formale” definizione subito è sorta l’abitudine di intendere simili contesti come condomini e quindi la naturale problematica di quali norme e quali regolamentazioni applicare per gestire questo “speciale” condominio.

Negli anni ci sono state diverse interpretazioni e diverse ipotesi volte a risolvere la questione se applicare le norme sulla “comunione” o sul “condominio” per la gestione delle parti in comune ai diversi edifici.

Molte tesi a favore per la prima ipotesi sono ricorse alla interpretazione letterale dell’art. 1117 del codice civile il quale recita: *“Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piano di un edificio...”*.

Quindi la dicitura di “diversi piani” e “un” fanno intendere che si tratti di un solo condominio e che si sviluppi in verticale.

A favore dei sostenitori per l’applicabilità delle norme sul condominio vi sono due ordini di motivi: il primo la limitata interpretazione letterale dell’art. 1117 mal si adatterebbe alla amministrazione e alla tutela di diversi interessi e secondo motivo l’utilizzo di una simil definizione di supercondominio in altre norme del codice civile stesso come per esempio

l'art. 118 che estende ai complessi edilizi il divieto di rinuncia individuale al diritto sulle cose comuni o ancora l'art. 1119 che prevede l'applicabilità del principio di indivisibilità alle infrastrutture del complesso edilizio.

Alla fine, nonostante la complessità di eventi che possano aver luogo in un insieme di edifici simili, in via generale si applicano al super condominio le regole del condominio e non della comunione per la gestione e la ripartizione delle spese delle cose comuni.

### NASCITA DEL SUPERCONDOMINIO.

Il supercondominio così definito può nascere in due modi principali: in modo cosiddetto "originario" oppure per scioglimento di un precedente condominio in più condomini.

In modo originario significa, senza ombra di dubbio, che il complesso edilizio già venga progettato e poi costruito con i caratteri tipici del supercondominio e quindi che il costruttore predisponga le palazzine organizzandole in edifici autonomi con aree, beni e servizi comuni così come da definizione.

In altre parole già nasce il complesso supercondominiale *ab origine*.

Il secondo caso avviene quando un singolo condominio, nel rispetto di talune norme, può essere diviso in due o più edifici dotati di propria autonomia.

Lo scioglimento del condominio è regolato dagli art. 61 e 62 delle disposizioni di attuazione al codice civile.

**Art. 61** *“Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti 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.”*

**Art. 62** *“La disposizione del primo comma dell'articolo 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 occorranza 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.”*

A conclusione lo scioglimento del condominio, può essere deliberato dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Nel caso in cui non si raggiunga la prescritta maggioranza, 1/3 dei comproprietari di quella parte

dell'edificio per la quale si richiede la separazione possono ricorrere all'autorità giudiziaria perché disponga lo scioglimento del condominio.

## **BENI COMUNI.**

Vediamo adesso come è regolata la disciplina relativa alla gestione dei beni comuni in un supercondominio che costituisce poi la parte più ricca di incomprensioni.

Si premette anzitutto che le parti che residuano dopo lo scioglimento del condominio e la costituzione del supercondominio devono essere gestite secondo le regole del condominio e non della comunione. Concorde a questo principio è anche la giurisprudenza con sentenza del **5 gennaio 1980** che così afferma: *“I beni rimasti comuni devono essere assoggettati alle disposizioni speciali del condominio negli edifici, e non alle norme che regolano la comunione in generale”*.

Naturalmente nella pratica i casi dubbi sono tantissimi e sarà quindi opportuno valutare caso per caso ogni volta che se ne presenti l'occasione. Certo è che la linea principale di comportamento c'è e non dà spazio a incomprensioni nonostante ripeto non esaurisca la vasta casistica in merito.

## **IL REGOLAMENTO DEL SUPERCONDOMINIO.**

Come per un condominio anche il supercondominio può dettarsi delle regole tramite il

proprio regolamento che può costituirsi in due modi.

Il primo è la predisposizione dello stesso dall'originario costruttore-proprietario insieme ai regolamenti dei singoli condomini (come avviene anche per il condominio e trattasi di regolamento contrattuale) oppure, in caso di costituzione del supercondominio a seguito di scioglimento di un condominio, i proprietari dell'originario condominio modifico il regolamento precedente prevedendo la disciplina tipica del supercondominio o anche ne redigano uno ex novo per la organizzazione supercondominiale e la relativa gestione dei beni (regolamento assembleare).

Per quanto attiene alla obbligatorietà dell'esistenza di un regolamento in supercondominio i pareri sono discordanti anche se quella prevalente si giustifica ricordando che lo scopo ultimo di un regolamento è quello di evitare l'insorgere di contrasti tra condòmini il cui numero è superiore nel supercondominio e quindi maggiormente giustificata la sua esistenza.

## **L'ASSEMBLEA DEL SUPERCONDOMINIO.**

Il maggior problema e la maggior casistica di confusione al riguardo emerge per quanto attiene la costituzione dell'assemblea del supercondominio. In particolare capita spesso che ci si chieda chi debba partecipare all'assemblea del supercondominio, quali siano le maggioranze ecc...., dubbi e perplessità dettate dall'elevato numero di condòmini presenti.

Sia la giurisprudenza che la dottrina sono concordi nel ritenere che all'assemblea del supercondominio abbiano diritto di partecipare (e quindi soggetti legittimati) tutti i singoli condòmini sempre che l'eventuale regolamento non disponga diversamente. Nella pratica per ovviare al problema dell'elevato numero di condòmini presenti si ricorre a usi che servano ad aggirare il principio sopra esposto.

Proprio il regolamento il più delle volte prevede che all'assemblea del supercondominio partecipino solo gli amministratori dei singoli condomini quali rappresentati dell'edificio stesso.

E' questa è prassi comune in molte realtà supercondominiali. Attenzione però. Tale "stratagemma" è illegittimo come conferma la sentenza della Suprema Corte: *" Poiché non sono derogabili dal Regolamento anche se di natura contrattuale, le norme concernenti la composizione e il funzionamento dell'assemblea, è nulla per contrarietà a norme imperative (art. 1136 e 1138 c.c.) la clausola del Regolamento stesso 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."*

Diversa e più lecita è l'utilizzazione eventualmente delle "deleghe" per ovviare al problema dell'elevato numero di partecipanti.

Allo stesso modo è possibile ricorrere tramite regolamento all'istituzione di un organo composto dagli amministratori nominati dalle assemblee dei singoli edifici.

## L'AMMINISTRATORE DI SUPERCONDOMINIO.

Partiamo rispondendo ad una domanda che viene spesso posta da chi abita in supercondominio: è obbligatoria la nomina di un amministratore?

La risposta è che a decidere è l'assemblea generale dei condòmini con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore delle proprietà esclusive.

Tale regola è dettata dal fatto (come si diceva all'inizio) che al supercondominio si applicano le regole del condominio e non della comunione e quindi si applicano, in questo caso gli art. 1129 e 1136 del c.c.

In definitiva la nomina non è obbligatoria ma a discrezione dell'assemblea generale.

Per quanto attiene alle attribuzioni e ai compiti propri dell'amministratore di supercondominio.

Per le parti in comune all'amministratore di supercondominio spettano i compiti e i doveri dettati per l'amministratore di un solo condominio e quindi tutti i compiti previsti dai relativi articoli del Codice Civile.

In supercondominio esisteranno quindi diverse figure di amministratore: tanti quanti sono gli edifici che compongono il supercondominio e che fungeranno da organo esecutivo per gli impianti di loro competenza e un amministratore per le parti comuni a tutti i condomini.

Egli quindi dovrà dare attuazione alle delibere dell'assemblea di supercondominio, vigilare e garantire il rispetto dell'eventuale regolamento, tutelare l'uso delle parti comuni, erogare le spese per la manutenzione delle parti in comune, rendere il conto della propria gestione ecc...

Punto di riferimento al riguardo è una sentenza del Tribunale di Roma del **4 luglio del 1994** che stabilisce: *"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"*.

#### **RIPARTIZIONE DELLE SPESE.**

Per operare una corretta ripartizione delle spese tra i vari condòmini nel supercondominio esistono due tipi di tabelle.

Una per la comunione generale degli impianti e dei servizi e l'altra per ogni singolo edificio in condominio.

In altre parole il supercondominio disporrà di due tabelle e di altrettante quote di proprietà.

Vale, anche nel supercondominio come principio generale, la regola dettata **dall'art. 1123 del C.c.** al comma I dove si afferma: *"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."*

Per fare un esempio quindi se in supercondominio esistono strutture come piscine, giardini cui possono accedere tutti i condòmini la ripartizione delle relative spese deve essere fatta in base alle relative quote di proprietà espresse dai millesimi. Diversamente se alcune strutture o servizi servono solo una parte dei condòmini esse andranno divise in base ai millesimi dei condòmini che se ne servono.

Sorge però a questo punto la domanda: ma come si calcolano o meglio a cosa si rapportano le quote di proprietà in un supercondominio?

#### **LE QUOTE MILLESIMALI.**

Nel condominio "semplice" le quote millesimali o millesimi esprimono non solo il rapporto col quale i singoli condòmini devono partecipare alle spese ma anche il valore o "peso" del voto che gli stessi esprimono in assemblea.

Lo stesso discorso vale in supercondominio limitatamente alle parti comuni.

Si diceva prima che esistono in supercondominio due tabelle per il riparto delle spese.

In quella relativa al singolo edificio nulla cambia rispetto al condominio singolo (quindi valore di piano o porzione di piano sul valore dell'edificio). Per l'altra che regola l'istituto del supercondominio il valore dei millesimi rappresenta la proporzione che ogni edificio riveste rispetto al complesso edilizio nel suo insieme. In definitiva le quote millesimali

rappresentano il valore dell'immobile del singolo condòmino in relazione all'intero complesso del supercondominio.

Si applica quindi ancora una volta la regola del condominio dettata dall'art. 68 disp. Att. Cod. civ. che dispone il valore proporzionale di ciascun piano sul valore dell'intero edificio.