

AI SENSI DEL D.M. 140 DEL 13/08/2014

AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE 2019



ANACI
Regione
Veneto

Responsabile Scientifico : Avv. Paolo ALVIGINI

IL CONDOMINIO PARZIALE E IL SUPERCONDOMINIO

AVV. ALVISE CECCHINATO
CENTRO STUDI ANACI VENETO

di cosa parliamo ? nel codice civile non si trovano le espressioni “condominio parziale” e “supercondominio” ...

CONDOMINIO PARZIALE

situazione di diritti reali a gestione condominiale

all'interno di un singolo condomino

art. 1123 comma 3 c.c.

SUPER CONDOMINIO

situazione di diritti reali a gestione condominiale

riguardante più condominii

art. 1117 bis c.c. - art. 67 disp. att. c.c.

un passo indietro, e poi esaminiamo distintamente gli istituti:

Codice civile - Libro terzo *Della proprietà* - Titolo VII *Della comunione*

Capo I° *Della comunione in generale*

definizione di COMUNIONE

art. 1110 Norme regolatrici

Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone, se il titolo o la legge non dispone diversamente, si applicano le norme seguenti.

Capo II° *Del condominio negli edifici*

definizione CONDOMINIO

art. 1117 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:

CONDOMINIO PARZIALE

situazione di diritti reali a gestione condominiale
all'interno di un singolo condomino

Cassazione civile, sez. II, 02/03/2016, n. 4127: Sussiste condominio parziale "ex lege", in base alla previsione di cui all'art. 1123, comma 3, c.c., **ogni qualvolta un bene, rientrante tra quelli ex art. 1117 c.c., sia destinato, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, al servizio e/o godimento esclusivo di una parte soltanto dell'edificio condominiale**; tale figura risponde alla "ratio" di semplificare i rapporti gestori interni alla collettività condominiale, sicché il "quorum", costitutivo e deliberativo, dell'assemblea nel cui ordine del giorno risultino capi afferenti la comunione di determinati beni o servizi limitati solo ad alcuni condomini, va calcolato con esclusivo riferimento a costoro ed alle unità immobiliari direttamente interessate.

CONDOMINIO PARZIALE

FONDAMENTO NORMATIVO

art. 1123, comma 3, c.c.

Art. 1123 c.c. Ripartizione delle spese

1. 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 condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

2. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

3. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

CONDOMINIO PARZIALE

PRESUPPOSTO

ogni qualvolta un bene, rientrante tra quelli ex art. 1117

C.C. ...

Art. 1117 c.c. 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.

CONDOMINIO PARZIALE

CONDIZIONE

ogni qualvolta un bene, rientrante tra quelli ex art. 1117 c.c. sia destinato, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, al servizio e/o godimento esclusivo di una parte soltanto dell'edificio condominiale ...

PARTI DELL'EDIFICIO, AREE, LOCALI, OPERE, INSTALLAZIONI, MANUFATTI

sempre COMUNI (ossia non esclusivi)

tuttavia DESTINATI AL SERVIZIO E/O GODIMENTO

DI UNA PARTE SOLTANTO DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE

(ossia non di tutte le unita' ma solo di alcune)

e cio' PER OBIETTIVE CARATTERISTICHE STRUTTURALI E FUNZIONALI

(ossia non per scelte soggettive)

CONDOMINIO PARZIALE

CONSEGUENZE

ogni qualvolta un bene, rientrante tra quelli ex art. 1117 c.c. sia destinato, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, al servizio e/o godimento esclusivo di una parte soltanto dell'edificio condominiale ...

- ex art. 1123 comma 3:

le spese relative alla manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità

- per la giurisprudenza:

il "quorum", costitutivo e deliberativo, dell'assemblea nel cui ordine del giorno risultino capi afferenti la comunione di determinati beni o servizi limitati solo ad alcuni condomini, va calcolato con esclusivo riferimento a costoro ed alle unità immobiliari direttamente interessate

quindi pacificamente, in seconda convocazione:

quorum costitutivo = 1/3 teste e 1/3 millesimi

art. 1126 comma 3: ... intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio ...

quorum deliberativo = 1/2+1 presenti e 1/3-1/2-2/3 millesimi

art. 1126 commi 2, 3 e 5: ... la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo / la metà / due terzi del valore dell'edificio ...

> solo degli interessati

tutto semplice ?

- assemblea unica o assemblee separate ?
- sempre unico amministratore o anche amministratori diversi ?
- comunque proprietà di tutti o proprietà solo degli interessati ?

CONDOMINIO PARZIALE : ASSEMBLEA UNICA O ASSEMBLEE SEPARATE ?

Cassazione civile sez. II, 27/09/1994, n.7885

I presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza e per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte, o di alcune parti di esso, ricavandosi dall'art. 1123, comma 3, che le cose, i servizi, gli impianti, non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti. Ne consegue che dalle situazioni di cosiddetto "condominio parziale" derivano implicazioni inerenti la gestione e l'imputazione delle spese, in particolare **non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità**, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni che della delibera formano oggetto.

CONDOMINIO PARZIALE : AMMINISTRATORE UNICO O PROPRIETA' SEPARATE ?

Cassazione civile sez. II, 29/01/2015, n.1680

il c.d. condominio parziale non possiede una propria autonomia perfetta, distinta e separata da quella relativa al condominio avente ad oggetto l'intero fabbricato, ma costituisce null'altro che una situazione configurabile per la semplificazione dei rapporti gestori interni alla collettività condominiale, in ordine a determinati beni o servizi appartenenti soltanto ad alcuni condomini (cfr. Cass. n. 2363/12, che difatti ne ha escluso l'autonoma legittimazione in giudizio).

SUPER CONDOMINIO

situazione di diritti reali a gestione condominiale
riguardante più condomini

art. 1117 bis c.c. - art. 67 disp. att. c.c.

Cassazione civile, sez. II, 09/06/2010, n. 13883: Nel caso di pluralità di edifici, limitrofi ed autonomi, costituiti in distinti condomini, ma, avendo parti comuni ossia beni stabilmente ed oggettivamente destinati all'uso o al godimento degli stessi, compresi in una più ampia organizzazione condominiale (c.d. "supercondominio", o condominio complesso o condominio di edifici), trovano applicazione le norme sul condominio negli edifici e non già quelle sulla comunione in generale.

SUPERCONDominio

FONDAMENTO NORMATIVO - DEFINIZIONE

art. 1117 bis c.c. (introdotto dalla riforma, l. 220/12)

Ambito di applicabilità: Le **disposizioni del presente capo** [Capo II° Del condominio negli edifici, artt. 1117 e ss.] 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.**

dunque PRESUPPOSTI e CONDIZIONI :

PARTI DI EDIFICIO, AREE, LOCALI, OPERE, INSTALLAZIONI, MANUFATTI (non esclusivi, nè parti comuni di un solo condominio, ma) COMUNI a

- PIU' CONDOMINII (di EDIFICI o comunque di UNITA' IMMOBILIARI)
- PIU' EDIFICI o PIU' UNITA' IMMOBILIARI (di diversi proprietari)

Cassazione civile , sez. II , 19/09/2014 , n. 19799

Ai fini della configurabilità di un supercondominio, non è indispensabile l'esistenza di beni comuni a più edifici, compresi in una più ampia organizzazione condominiale, ma è sufficiente la presenza di servizi comuni agli stessi, quali, nella specie, i servizi di illuminazione, di rimozione dei rifiuti e di portineria.

Tribunale , Genova , sez. III , 28/01/2016 , n. 340

Ai sensi dell'art. 1117 bis c.c. sussiste il supercondominio nei casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti in comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. Le strade private non sono oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 cit., in quanto non iscrivibili nelle categorie di beni elencate dalla medesima norma, neppure per effetto di interpretazione estensiva.

SUPERCONDominio

FONDAMENTO NORMATIVO - DISCIPLINA

art. 67 disp. att. c.c. (modificato dalla riforma, l. 220/12)

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

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.

= nuova disciplina dell'assemblea ordinaria, se + 60 partecipanti

SUPERCONDOMINIO

dunque CONSEQUENZA :

quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta

- gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e nomina dell'amministratore

> ASSEMBLEA DEI SOLI RAPPRESENTANTI DEI CONDOMINII

- ogni altra deliberazione

> ASSEMBLEA DI TUTTI I PARTECIPANTI AI CONDOMINII

quando i partecipanti sono complessivamente fino a sessanta

- gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini, nomina dell'amministratore e ogni altra deliberazione

> ASSEMBLEA DI TUTTI I PARTECIPANTI AI CONDOMINII

SUPERCONDominio + 60 PARTECIPANTI ASSEMBLEA PER GESTIONE ORDINARIA E NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

- chi deve essere convocato e vi partecipa ?

ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma [la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore dell'edificio] il proprio rappresentante all'assemblea

- in mancanza ?

l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso

a) di ciascun partecipante di quel condominio

b) 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

SUPERCONDominio + 60 PARTECIPANTI ASSEMBLEA PER GESTIONE ORDINARIA E NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

- che poteri ha il rappresentante ?

ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto

- che doveri ha il rappresentante ?

risponde con le regole del mandato

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

Tribunale , Firenze , sez. II , 13/02/2018 , n. 442

Per quanto concerne la ripartizione delle spese, le delibere dell'assemblea del supercondominio avranno efficacia nei confronti dei singoli fabbricati e le spese relative al supercondominio dovranno essere ripartite secondo i valori dei singoli fabbricati e, successivamente, tra i singoli condomini facenti parte di ciascun condominio in relazione alla tabella millesimale di ciascun fabbricato.

tutto semplice ?

- caso pratico reale: 224 unità in totale, di cui però 104 in 15 villette, di cui 7 con 8 unità e 8 con 6 unità, e altre 120 in 4 condomini, di cui 2 con 2 scale e 24 unità e 2 con 3 scale e 36 unità (relativamente alle 15 villette, ciascuna villetta dovrebbe costituirsi in entità condominiale autonoma, anche sotto l'aspetto fiscale, che peraltro non avrebbe l'obbligo di nominare un Amministratore, non essendo mai i condomini più di otto, ma avrebbe l'obbligo di nominare un Rappresentante, e sarebbero allora 15; quanto ai 4 condomini, ciascuna scala per avere il diritto di nominare un Rappresentante, e sarebbero altri 10, dovrebbe costituirsi in entità condominiale autonoma, anche sotto l'aspetto fiscale, e avrebbe allora l'obbligo di nominare l'Amministratore, essendo i condomini sempre più di otto

- alcune questioni interessanti:

nomina e revoca dell'amministratore

tabelle millesimali

quorum costitutivo e deliberativo

più di sessanta partecipanti e assemblea ordinaria con convocazione di tutti i partecipanti

esistenza ipso iure e litisconsorzio necessario per il giudizio

SUPERCONDominio : NOMINA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

- obbligatorietà della nomina dell'amministratore

Cassazione civile , sez. VI , 12/06/2018 , n. 15262

Al supercondominio è applicabile l' art. 1129 c.c. , secondo il quale, nel caso in cui partecipino oltre 8 edifici, occorre la nomina dell'amministratore.

- amministratore non obbligatorio e non nominato

Cassazione civile , sez. II , 28/01/2019 , n. 2279

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, tuttavia, 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.

- assemblea per la revoca dell'amministratore

Corte appello , Milano , sez. III , 09/05/2018 , n. 2321

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. 67, comma 3, disp. att. c.c.

SUPERCONDominio : TABELLE MILLESIMALI

Cassazione civile sez. II, 14/11/2012, n.19939

Le delibere dell'assemblea generale del supercondominio hanno efficacia diretta e immediata nei confronti dei singoli condomini degli edifici che ne fanno parte, senza necessità di passare attraverso le delibere di ciascuna assemblea condominiale. In particolare, laddove esiste un supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali. La prima riguarda i millesimi supercondominiali, e stabilisce la spartizione della spesa non tra i singoli condomini, ma tra gli edifici che costituiscono il complesso.

Tribunale , Roma , sez. V , 11/10/2018 , n. 19411

In merito alle tabelle millesimali del supercondominio, i valori delle unità immobiliari vanno poste in relazione con il valore complessivo delle stesse, ma anche i singoli edifici devono ricevere una valutazione diversa in ordine alle loro specifiche caratteristiche architettoniche ed immobiliari, ponderando il reale valore. Per tale motivo vanno redatte due tabelle: una che si riferisce al valore di ogni singolo edificio nei confronti degli altri ed un'altra che ripartisce poi tale quota tra i condomini di ogni singolo edificio in misura proporzionale al valore delle proprietà esclusiva.

Corte appello , Cagliari , 27/10/1989

L'obbligo di risarcire il danno subito da immobili di proprietà esclusiva dei singoli condomini a causa della negligente esecuzione di lavori di riparazione all'impianto centrale di riscaldamento, grava sui partecipanti al supercondominio in proporzione alla quota millesimale di ciascuno di essi. Tale quota viene individuata sulla base delle tabelle millesimali del supercondominio, formate per mezzo di un duplice criterio di calcolo che rapporti dapprima il valore della singola unità abitativa all'edificio cui essa appartiene, e quindi il valore unitario dell'edificio all'intero complesso dei fabbricati.

SUPERCONDominio : QUORUM COSTITUTIVO E DELIBERATIVO

- assemblea di tutti i partecipanti (fino a 60 partecipanti, qualsiasi oggetto; più di 60 partecipanti, oggetti diversi da ordinaria amministrazione e nomina amministratore); in seconda convocazione:

quorum costitutivo = $1/3$ teste complessive (indifferentemente o nel senso dei distinti condomini/edifici/unità ?) e $1/3$ millesimi complessivi (ovviamente supercondominiali)
(arg. ex art. 1126 comma 3: ... intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio ...)

quorum deliberativo = $1/2+1$ presenti complessivi (indifferentemente o nel senso dei distinti condomini/edifici/unità ?) e $1/3-1/2-2/3$ millesimi complessivi (ovviamente supercondominiali)
(arg. ex art. 1126 commi 2, 3 e 5: ... la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo / la metà / due terzi del valore dell'edificio ...)

- assemblea dei rappresentanti (più di 60 partecipanti, ordinaria amministrazione e nomina amministratore); in seconda convocazione:

quorum costitutivo = $1/3$ teste complessive, nel senso dei distinti condomini/edifici/unità, e $1/3$ millesimi complessivi (ovviamente supercondominiali)

quorum deliberativo = $1/2+1$ presenti complessivi, nel senso dei distinti condomini/edifici/unità ?) e $1/3$ (x manutenzione ordinaria) - $1/2$ (per nomina amministratore) millesimi complessivi (ovviamente supercondominiali)

- più di sessanta partecipanti e assemblea ordinaria con convocazione di tutti i partecipanti
Tribunale , Milano , sez. XIII , 29/01/2016 , n. 1368

È affetta da nullità radicale la delibera assunta dall'assemblea di un supercondominio con più di sessanta partecipanti convocata per la nomina dell'amministratore e per la gestione ordinaria delle parti comuni, allorché al relativo voto abbiano partecipato i singoli condomini anziché i rappresentanti di condominio, come previsto dall'art. 67 disp. att. c.c.

SUPERCONDominio :
ESISTENZA IPSO IURE
E LITISCONSorzio NECESSARIO PER IL GIUDIZIO

Cassazione civile , sez. II , 25/10/2018 , n. 27084

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.

Cassazione civile , sez. II , 15/11/2017 , n. 27094

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 di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno di approvazioni assembleari, essendo sufficiente 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.

Tribunale , Udine , sez. I , 10/05/2018

Prima di accertare la sussistenza di un supercondominio è necessario il contraddittorio con tutti i condomini che costituiscono il supercondominio; conseguentemente si rende necessario estendere il contraddittorio con evocazione in giudizio degli amministratori dei condomini interessati. Diversamente, una sentenza che dovesse accertare l'esistenza di un supercondominio con il coinvolgimento di un solo condominio rischierebbe di essere nulla se non addirittura inutiliter data.