

ALESSANDRO TORRONI

IL «SUPERCONDOMINIO»  
TRA COMUNIONE, CONDOMINIO, AUTONOMIA PRIVATA  
E PROSPETTIVE DI RIFORMA

SOMMARIO: 1. Nozione. — 2. Cenni sulle differenze tra condominio negli edifici e comunione. — 3. Disciplina applicabile al supercondominio. - 3.1. Applicazione della disciplina della comunione in generale. - 3.2. La comunione tra condomini. - 3.3. Applicazione della disciplina del condominio negli edifici. - 3.4. Le parti che forniscono autonoma utilità: parchi, impianti sportivi, centri commerciali, ecc. — 4. L'autonomia privata ed i suoi limiti. - 4.1. La delega unitaria dei condomini all'amministratore del condominio. - 4.2. La delega facoltativa in concomitanza con le assemblee dei condomini separati. — 5. Prospettive di riforma dell'istituto del supercondominio.

1. *Nozione.*

«Nella letteratura si intende per supercondominio il complesso di edifici concepito come un insieme unitario che hanno in comune un certo numero di servizi e di spazi aperti» (1). Viene anche definito, più precisamente, come condominio orizzontale per mettere in evidenza che alcune parti, opere e servizi comuni si trovano al di fuori del perimetro dell'edificio (ad esempio, cortili, giardini, interni; strutture ricreative od utilità quali i parcheggi; ingressi, viali d'accesso; servizi comuni quale quello di riscaldamento) (2).

Può trattarsi dell'unico grande palazzo composto da una pluralità di corpi di fabbrica con scale e coperture distinte oppure di un complesso residenziale formato da singoli edifici e/o fabbricati condominiali separati; in entrambi i casi, con in comune alcune cose, servizi od impianti (3).

Tale istituto viene considerato la risposta escogitata dalla prassi per soddisfare l'evoluzione dei bisogni abitativi, nonché la risposta alle norme

(1) Cfr. A. GAMBARO, *La proprietà*, in *Tratt. di dir. priv.*, a cura di G. Iudica e P. Zatti, Milano, 1990, p. 282.

(2) Esempi, tratti dalla pratica, così riassunti da GIRINO-BARTOLI, voce *Condominio negli edifici*, in *Digesto*, IV ed., *Disc. priv.*, *Sez. civ.*, vol. III, Torino, 1988, p. 406.

(3) Cfr. R. CORONA, *Il super-condominio. Condominio negli edifici, complessi immobiliari ed edifici complessi*, Milano, 1985, p. 39.

urbanistiche che imperativamente impongono determinate dotazioni minime di servizi (4).

Il nostro codice civile, nel dettare la disciplina del condominio negli edifici (artt. 1117-1159 c.c.), sembra fare riferimento esclusivo ad *un unico edificio* che abbia al suo interno tutto ciò che serve per il godimento delle unità immobiliari.

È nato dunque il problema di individuare quale sia la disciplina applicabile alle parti comuni *esterne agli edifici*, che spesso assumono valore ed importanza assai rilevanti.

## 2. Cenni sulle differenze tra condominio negli edifici e comunione.

Prima di esaminare le diverse opzioni interpretative, è forse utile una sintetica rassegna delle differenze principali tra condominio e comunione.

Caratteristica peculiare del condominio verticale è la contemporanea presenza di piani o porzioni di piano (appartamenti, negozi) in proprietà solitaria e di parti e servizi dell'edificio in comproprietà tra i diversi condomini in proporzione al valore della loro unità immobiliare rispetto al valore dell'intero edificio (proporzione espressa in millesimi sulla base di tabelle normalmente allegate al regolamento di condominio *ex art. 68, disp. att. c.c.*).

Il rapporto tra le unità immobiliari in proprietà solitaria e le parti comuni è un rapporto di strumentalità e funzionalità, nel senso che la comproprietà e il godimento delle parti comuni sono strumentali alla possibilità di utilizzazione delle unità immobiliari in proprietà esclusiva (si pensi al tetto, ai muri perimetrali, alle scale ed all'ascensore, ai vari impianti, ecc.) (5).

Da ciò deriva che tale forma speciale di comproprietà è *incidentale e necessaria* (6): nasce dalla legge e non dalla volontà privata, non può essere ceduta separatamente dall'unità immobiliare a cui serve, non ci si può sottrarre all'onere delle spese di manutenzione rinunciando al diritto (art. 1118, comma 2, c.c.), non può essere sciolta se non in casi eccezionali a determinate condizioni (art. 1119 c.c.).

In caso di parti o servizi necessari solo ad alcune unità immobiliari

(4) Cfr. A. GAMBARO, *op. cit.*, pp. 282, 285; P. ROLLERI, *Il supercondominio: una galassia ancora inesplorata dal legislatore italiano*, in *Riv. giur. edil.*, 2001, fasc. 5, parte II, p. 211.

(5) Per una particolare qualificazione del rapporto tra unità immobiliari in proprietà esclusiva e parti comuni, in termini di *accessorietà*, vedi *infra* al n. 3.5.

(6) Cfr. A. TORRENTE, P. SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, Milano, 1999, p. 348.

(cfr. art. 1123, comma 3, c.c.), la comproprietà su di essi si instaura, per legge, esclusivamente tra i proprietari di quelle unità (c.d. condominio parziale: si pensi ad un fabbricato composto da diverse colonne di appartamenti: a ciascuna colonna corrispondono determinate parti comuni).

A differenza del condominio, nella comunione in generale il godimento dei comunisti è fine a se stesso, cioè è diretto a ritrarre dalla cosa comune le utilità che questa può offrire (art. 1102 c.c.) (7); il diritto si acquista con l'intervento della volontà della parte e non per legge (ad es. acquisto a titolo derivativo in comune, contratto di messa in comunione (art. 1350, n. 3, c.c.), acquisto per successione ereditaria) (8); la quota di comproprietà è liberamente cedibile (art. 1103 c.c.); lo stato di comunione è transitorio essendo destinato a venir meno con la divisione della cosa comune (art. 1111 c.c.); non sono consentite le innovazioni eccessivamente gravose (art. 1108, comma 1, c.c.), ammesse, a determinate condizioni, dalla disciplina del condominio (art. 1121 c.c.).

Un'altra differenza rilevante concerne le maggioranze richieste per la formazione della volontà collettiva.

Nell'assemblea dei condomini le maggioranze si calcolano con riferimento sia al numero dei partecipanti al condominio sia alla quota millesimale di comproprietà (art. 1136 c.c.) (9).

Diversamente, nella comunione in generale, *per il compimento degli atti di ordinaria amministrazione*, l'unico criterio per la formazione della volontà collettiva è la maggioranza di quote di comproprietà (art. 1105 c.c.). Con la stessa maggioranza può essere formato un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune (art. 1106 c.c.) (10).

(7) Cfr. A. GAMBARO, *op. cit.*, p. 270; R. CORONA, *op. cit.*, p. 20.

(8) Cfr. A. TORRENTE, P. SCHLESINGER, *op. cit.*, p. 348, dove distingue la comunione volontaria, che si costituisce per volontà delle parti, dalla comunione *incidentale*, che sorge per volontà della legge, e precisa che «una particolare specie di comunione, che non dipende soltanto dalla legge o dalla volontà del defunto, ma anche dall'accettazione degli eredi, è la comunione ereditaria».

(9) In sintesi, in prima convocazione è previsto un *quorum* costitutivo: due terzi del valore dell'edificio e due terzi dei partecipanti al condominio; il *quorum* deliberativo è costituito dalla maggioranza *degli intervenuti* che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

Nell'assemblea di seconda convocazione — che delibera in un giorno successivo e non oltre dieci giorni da quello della prima — non è previsto un *quorum* costitutivo e la deliberazione è valida se è approvata dal terzo dei partecipanti al condominio che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Per alcune delibere, indicate nel comma 4 dell'art. 1136, è necessaria anche in seconda convocazione la stessa maggioranza richiesta per la prima convocazione.

Per le innovazioni è richiesta una maggioranza più elevata: la maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio.

(10) Per le innovazioni e gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione è richiesta

Questa differenza nella formazione delle maggioranze per la gestione ordinaria della cosa comune riflette la diversa funzione dei due istituti: nella comunione, destinata essenzialmente al godimento del bene, rileva principalmente la quota di comproprietà; nel condominio, funzionale all'utilizzazione delle unità immobiliari in proprietà esclusiva, la maggioranza assembleare deve avere un substrato più ampio sia di teste sia di quote di valore (11).

### 3. *Disciplina applicabile al supercondominio.*

Problema centrale nello studio del supercondominio è l'individuazione della disciplina applicabile alle parti e servizi esterni ai diversi edifici del complesso residenziale, che risulti non solo coerente col sistema giuridico vigente, ma anche idonea a fornire una soddisfacente risposta ai numerosi problemi che caratterizzano un complesso residenziale, quali, ad es., la formazione della volontà necessaria per la nomina dell'amministratore, l'approvazione dei rendiconti, l'approvazione di lavori di manutenzione o innovazioni, ecc.

#### 3.1. *Applicazione della disciplina della comunione in generale.*

Secondo una tesi assolutamente prevalente in dottrina (12) ed accolta da poche isolate sentenze della Cassazione (13), «i complessi costituiti da più edifici e dotati di cose, servizi o impianti comuni, ricadono direttamente sotto il *genus* della comunione di cose e ne seguono la disciplina» (14).

invece una doppia maggioranza: di partecipanti alla comunione che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune (art. 1108 c.c.).

(11) Cfr. A. GAMBARO, *op. cit.*, p. 270.

(12) Cfr. E. DITTA, *Sulla disciplina applicabile al complesso immobiliare costituito da più edifici (il c.d. «supercondominio»)*, in *Arch. loc. e cond.*, 1985, p. 860 ss.; T. GALLETTO, *Appunti sul condominio complesso o «supercondominio»*, in *Riv. giur. edil.*, 1985, parte II, p. 534 ss.; P. ROLLERI, *op. cit.*, p. 211 ss.; G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, Milano, 1988, p. 986 ss.; U. VINCENTI, *Comunione residenziale, supercondominio, condominio complesso, condominio orizzontale, complesso residenziale*, Padova, 1995, p. 61 ss.

(13) Cass., 20 giugno 1989, n. 2925, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1990, p. 196 ss., e in *Giust. civ.*, 1990, I, p. 1084, che ha ritenuto applicabile la disciplina della comunione ad un complesso residenziale composto da quattro palazzine con terreno scoperto, l'abitazione del portiere e le vie private all'interno del comprensorio, pur sostenendo in un passaggio che il regime condominiale è estensibile anche ai complessi immobiliari costituiti da una pluralità di edifici; nello stesso senso, Cass., 20 settembre 1991, n. 9821, in *Giur. it. Mass.*, 1991; Cass., 21 giugno 1969, in *Giust. civ. Mass.*, 1969.

(14) E. DITTA, *op. cit.*, p. 862.

Questa tesi si basa sulla osservazione che gli artt. 1117 ss. c.c. disciplinano tutti il condominio verticale e non quello orizzontale. In questo assistiamo alla comunione di beni al servizio di più edifici in senso verticale (15). Nel caso di più edifici strutturalmente autonomi, invece, si può ravvisare solo il godimento in comune di un determinato bene o servizio.

A questo argomento di carattere letterale se ne aggiunge uno di carattere squisitamente pratico. «Il regime condominiale presuppone piccoli gruppi di proprietari e, per il modo in cui le norme sono state formulate, non appare facilmente adattabile a strutture edilizie che spesso fanno capo a centinaia di proprietari» (16).

Proseguendo in questa direzione, è stato posto in evidenza che spesso, nei grandi complessi condominiali, da un lato una moltitudine di persone possiede frazioni di millesimi del valore del complesso, dall'altro pochi enti rappresentano ciascuno centinaia di millesimi. E che il probabile disinteresse dei primi per l'amministrazione delle cose comuni comporta una situazione di totale ingovernabilità. Infatti, alle assemblee condominiali partecipano, di solito, unicamente i condomini proprietari di rilevanti quote millesimali, che hanno un evidente interesse economico ad una corretta e funzionale gestione della cosa comune. Con la conseguenza che, nemmeno in sede di approvazione del rendiconto e di nomina o revoca dell'amministratore, è possibile raggiungere i *quorum* soggettivi necessari per la valida costituzione dell'assemblea (17). Problema ancor più grave se si considera che «le deliberazioni prese con maggioranze inferiori al minimo legale, secondo un orientamento ormai consolidato sia in dottrina che in giurisprudenza, non sono semplicemente annullabili ma *radicalmente nulle*, e tale loro invalidità può essere fatta valere in qualsiasi tempo» (18).

Preso atto delle grosse difficoltà dovute all'applicazione della disciplina condominiale, si è proposto di applicare alle parti e servizi comuni esterni agli edifici le norme sulla comunione.

In tal modo per gli atti di ordinaria amministrazione sono vincolanti le deliberazioni assunte dalla maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote (art. 1105 c.c.), mentre per le innovazioni e le altre deliberazioni eccedenti l'ordinaria amministrazione è necessario il

(15) Cfr. G. TERZAGO, *op. cit.*, p. 986; E. DITTA, *op. cit.*, p. 861.

(16) E. DITTA, *op. cit.*, p. 862.

(17) Cfr. T. GALLETTO, *op. cit.*, p. 340.

(18) T. GALLETTO, *op. cit.*, p. 340; in giurisprudenza, Cass., 16 aprile 1975, n. 1079; Cass., 28 aprile 1976, n. 1513.

voto favorevole della maggioranza dei partecipanti che rappresentino almeno due terzi del valore della cosa comune (art. 1108 c.c.).

Inoltre si avrebbero notevoli semplificazioni in tema di convocazione dell'assemblea, considerato che l'art. 1105 c.c. per la validità delle deliberazioni della maggioranza richiede solamente che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione e che, secondo l'insegnamento giurisprudenziale, il precetto dell'art. 66, comma 3, disp. att. c.c. — che fissa in cinque giorni il termine minimo per la comunicazione ai condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea — non è applicabile, neppure in via analogica, alla convocazione dell'adunanza della comunione (19).

### 3.2. *La comunione tra condominii.*

In passato è stata prospettata la tesi per cui sulle cose comuni a più edifici si formerebbe una comunione tra condominii e non tra i partecipanti a ciascuno di essi; ed i condominii amministrerebbero queste cose secondo le norme sulla comunione in generale (20).

«Questa tesi è però contraddetta dall'art. 62 disp. att.; nel regolare lo scioglimento del condominio esso precisa che lo scioglimento può essere parziale e lasciare sussistere beni comuni “con gli originari partecipanti”. I condomini delle cose non divise sono, perciò, i partecipanti ai singoli condominii, non già i condomini stessi quali “enti di gestione”» (21).

### 3.3. *Applicazione della disciplina del condominio negli edifici.*

Secondo una tesi senz'altro minoritaria in dottrina (22) ma assolutamente prevalente nella giurisprudenza della Cassazione — che ha aderito pienamente all'impostazione del Corona — «i principi e le disposizioni del codice civile del 1942 in tema di condominio si prestano a disciplinare anche i complessi immobiliari. Per la verità, il codice menziona l'edificio,

(19) Cfr. Cass., 5 agosto 1992, n. 9291, in *Arch. loc.*, 1995, p. 88; in *Vita not.*, 1995, p. 199, e in *Nuova giur. civ.*, 1995, 1, p. 547.

(20) In dottrina cfr. F. GIRINO, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. di dir. civ.*, a cura di Rescigno, 8, Torino, 1982, p. 544; in giurisprudenza, Pret. Genova, 8 gennaio 1975, citata in L. BIGLIAZZI GERI, U. BRECCIA, F.D. BUSNELLI, U. NATOLI, *Diritti reali*, Torino, 1988, p. 340.

(21) F. GALGANO, *Il punto sui problemi del condominio negli edifici*, in *Vita not.*, 1998, p. 469 ss.

(22) R. CORONA, *op. cit.*, p. 17 ss.; A. GAMBARO, *op. cit.*, p. 283; M. BASILE, nota a Cass., 20 giugno 1989, n. 2925, cit., in *Nuova giur. civ. comm.*, 1990, p. 201.



ma non lo considera unitariamente, né le parti comuni come insieme unificato dalla funzione» (23).

«Le norme in materia di condominio non considerano l'edificio unitariamente, ma qualificano separatamente due tipi di bene, che formano oggetto di separati diritti: i piani e le porzioni di piano in proprietà solitaria e le cose, gli impianti ed i servizi in proprietà in comune. Del resto, secondo la valutazione sociale ed economica, le cose, gli impianti ed i servizi comuni non si usano e non si gestiscono in funzione dell'intero edificio, ma in ragione delle singole unità immobiliari in proprietà solitaria» (24).

Cardine di questa impostazione è il principio secondo il quale caratteristica fondante la disciplina del condominio è il rapporto esistente tra parti comuni dell'edificio e unità immobiliari in proprietà esclusiva, definito come rapporto di accessorietà, a prescindere dall'unità dell'edificio (25).

Sarebbe imprecisa per difetto la formula che definisce il collegamento tra i beni comuni e quelli in proprietà esclusiva come destinazione delle cose, degli impianti e dei servizi all'uso o al servizio dei piani o delle porzioni di piano. Sebbene sia importante il rapporto di mezzo a fine, che sottolinea la preminenza delle unità abitative in proprietà solitaria rispetto alle parti comuni e la mancanza di autonomia funzionale di queste ultime, tale formula trascura la connessione materiale. Sarebbe più preciso definire il collegamento tra beni propri e comuni come «relazione di accessorietà», perché l'espressione mette in evidenza e il legame funzionale e la connessione materiale (26).

«L'art. 1117 c.c. contempla due differenti forme di collegamento tra i piani e le porzioni di piano da una parte, e le cose, gli impianti ed i servizi in comune, dall'altra: un collegamento materiale e uno funzionale, consistente il primo nella incorporazione tra entità inscindibili, il secondo nella congiunzione tra *res* separabili. Il primo si manifesta come necessità per l'esistenza o per l'uso (il tetto, le fondamenta, le scale, ecc.), che rende le cose in proprietà individuale e le cose comuni inseparabili le une dalle altre,

(23) Cass., 7 luglio 2000, n. 9096, in *Il Corriere giuridico*, n. 2/2001, p. 211 ss., con commento di G.G. GRECO, e in questa *Rivista*, 2001, p. 135 ss.; nello stesso senso cfr.: Cass., 5 ottobre 2005, n. 14791, *ivi*, 2004, p. 701 ss.; Cass., 19 marzo 1994, n. 2609; Cass., 14 novembre 1996, n. 9982; Cass., 8 agosto 1996, n. 7286; Cass., 5 gennaio 1980, n. 65; Cass., 16 dicembre 1980, n. 6509; Cass., 16 marzo 1981, n. 1140; Cass., 19 gennaio 1985, n. 145.

(24) Cass., 7 luglio 2000, n. 9096, cit., in *Il Corriere giuridico*, n. 2/2001, p. 212.

(25) Cfr., in dottrina, R. CORONA, *op. cit.*, p. 21 ss.; in giurisprudenza, Cass., 7 luglio 2000, n. 9096, cit., in *Il Corriere giuridico*, n. 2/2001, p. 212 ss.; Cass., 3 ottobre 2005, n. 14791, cit., in questa *Rivista*, 2004, p. 702.

(26) Cfr., in dottrina, R. CORONA, *op. cit.*, p. 21; in giurisprudenza, Cass., 7 luglio 2000, n. 9096, cit., in *Il Corriere giuridico*, n. 2/2001, p. 212.

pur nella autonoma rilevanza giuridica. Il secondo nesso, che si traduce nella destinazione all'uso o al servizio, ha luogo da un'unione fisica stabile tra le *res*, che tuttavia può essere posta nel nulla senza grave deterioramento dei beni (impianto di riscaldamento, tubature, ascensore, ecc.)» (27).

La relazione di accessorietà tra le cose, gli impianti ed i servizi elencati dall'art. 1117 c.c. e i piani e le porzioni di piano intercorre allo stesso modo tanto per le parti comuni interne all'edificio e riguardanti un solo fabbricato, tanto per le parti comuni esterne alla costruzione e facenti capo a più fabbricati apparentemente indipendenti. Allo stesso modo di quanto avviene per le parti di uso comune afferenti ad una sola costruzione, le cose, gli impianti ed i servizi elencati dall'art. 1117, comuni a più costruzioni e spesso esterni ad esse, sono del pari necessari per l'esistenza e per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio dei piani o delle porzioni di piano siti nei diversi fabbricati. Il rapporto di accessorietà ha valore di ordine generale e raffigura il presupposto per l'applicazione delle norme specifiche sul condominio in tutti i casi nei quali, negli edifici, sussiste siffatto collegamento tra cose proprie e cose comuni (28).

Questa conclusione sarebbe confermata dall'art. 62, comma 1, disp. att. c.c. secondo cui le norme sul condominio si applicano alle parti degli edifici che restano in comune dopo lo scioglimento del condominio originario e la costituzione dei condomini separati. Tale norma, per identità di *ratio*, si estenderebbe anche alle cose, impianti e servizi comuni a più fabbricati indipendenti e costituiti in distinti condomini fin dall'origine. La *eadem ratio* consisterebbe nell'identico collegamento strumentale, espresso nella relazione di accessorietà, che vincola anche quelle parti comuni (29).

In conclusione, «se ricorre una relazione di accessorietà, nel senso sopra illustrato, tra beni, impianti o servizi comuni, e beni di proprietà individuale, sui primi si instaura un diritto di condominio, mentre se tale relazione non ricorre, i beni comuni che spettino *pro-quota* ai titolari di proprietà individuali insistenti su piani o porzioni di piano — quand'anche rivelino un qualche tipo di collegamento con questi ultimi, diverso dal

(27) Cass., 3 ottobre 2003, n. 14791, cit., in questa *Rivista*, 2004, p. 702.

(28) Cfr., in dottrina, R. CORONA, *op. cit.*, p. 11 ss.; in giurisprudenza, Cass., 7 luglio 2000, n. 9096, cit., in *Il Corriere giuridico*, n. 2/2001, p. 213.

(29) Cfr., in dottrina, R. CORONA, *op. cit.*, p. 28 ss.; in giurisprudenza, Cass., 7 luglio 2000, n. 9096, cit., in *Il Corriere giuridico*, n. 2/2001, p. 213.



rapporto di accessorio a principale — non possono che essere oggetto di ordinaria comunione» (30).

3.4. *Le parti che forniscono autonoma utilità: parchi, impianti sportivi, centri commerciali, ecc.*

Sulla base della illustrata relazione di accessorietà, si ritengono soggette alla disciplina della comunione in generale le parti comuni contrassegnate da autonoma utilità e non necessarie al godimento delle unità immobiliari in proprietà esclusiva. Si pensi alle zone verdi, ai parchi, agli impianti sportivi, ai locali adibiti a servizi vari (centri commerciali, negozi, sportelli bancari, ristoranti), alle attrezzature per le spiagge e per i porti (31).

Senza queste cose gli edifici esisterebbero ugualmente e le unità abitative potrebbero del pari essere utilizzate. Tra queste cose e gli edifici non sussiste di certo il rapporto di accessorietà. Esiste un mero collegamento spaziale consistente nella collocazione nell'area del complesso. Tali cose sono utili non per gli immobili ma per coloro che li abitano, per cui allo stesso modo e con lo stesso profitto potrebbero essere utilizzate da terzi.

Se questa conclusione appare chiara sotto l'aspetto teorico, pone indubbi problemi di coesistenza di disciplina tra condominio e comunione.

Problemi che si è proposto di risolvere facendo ricorso al concetto di prevalenza. Ove prevale l'interesse alla gestione delle parti, servizi ed opere di cui all'art. 1117 c.c., e le parti comuni dell'altra categoria hanno valore ed importanza minori, anche le *res* autonome sono attratte dalla disciplina condominiale. Viceversa si applicherà la disciplina della comunione nei casi in cui al servizio delle unità immobiliari vi sono esclusivamente, ad es., strade ed impianti idrici e di illuminazione, a fronte di beni autonomi considerevoli, quali parchi, impianti sportivi, centri commerciali (32).

Esistono tuttavia dei complessi immobiliari rispetto ai quali il giudizio di prevalenza appare impossibile, perché entrambe le categorie di cose comuni rivestono uguale valore ed importanza e nessuna di esse assume

(30) Cass., 3 ottobre 2005, n. 14791, cit., in questa *Rivista*, 2004, p. 702.

(31) Cfr., in dottrina, R. CORONA, *op. cit.*, p. 40 ss.; M. DE TILLA, *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, p. 1088; in giurisprudenza, Cass., 7 luglio 2000, n. 9096, cit., in *Il Corriere giuridico*, n. 2/2001, p. 214; Cass., 3 ottobre 2005, n. 14791, cit., in questa *Rivista*, 2004, p. 702.

(32) Cfr. R. CORONA, *op. cit.*, p. 64 ss.

carattere preminente. In questi casi, nonostante le indubbie complicazioni, il doppio regime non sembra evitabile (33).

Si è però osservato che la duplice individuazione dei beni è in palese contrasto con la realtà, giacché pur risolvendosi, come spesso accade, in un vantaggio personale per il proprietario della cosa principale, l'utilità che i beni in questione sono suscettibili di arrecare non si arresta nell'anzidetto vantaggio, ma si immedesima, viceversa, nella cosa principale, ampliandone le possibilità di sfruttamento e godimento e conferendole, in definitiva, un'individualità diversa da quella che essa avrebbe senza la contestuale esistenza di tali beni (34).

Come si vede, in presenza della doppia categoria di parti comuni, la disciplina pattizia contenuta nei regolamenti condominiali appare assolutamente indispensabile. In questa ipotesi, l'autonomia privata gode di uno spazio di applicazione massimo in quanto, non trattandosi di vere parti comuni condominiali, a questi beni non sembrano applicabili i vincoli derivanti dalla supposta inderogabilità delle norme condominiali indicate nel comma ult. dell'art. 1138 c.c., di cui si dirà subito appresso.

#### 4. *L'autonomia privata ed i suoi limiti.*

La creatività degli operatori pratici del diritto naturalmente ha cercato di ovviare ai problemi giuridici di gestione delle parti e servizi supercondominiali.

Prima di esaminare le soluzioni praticabili vediamo i limiti posti all'autonomia privata.

Non è legittima una clausola di regolamento in virtù della quale la validità delle deliberazioni assembleari è fissata *con esclusivo riferimento ai valori delle quote dei votanti* e non anche al correlativo criterio del numero dei partecipanti all'assemblea e al condominio (35).

È ugualmente illegittima la clausola che preveda una *deroga ai quorum previsti dall'art. 1136 in tema di costituzione di assemblea e validità di deliberazioni*, stabilendo, ad esempio, limiti inferiori sia di maggioranza soggettiva che di maggioranza oggettiva (36).

(33) Cfr. R. CORONA, *op. cit.*, p. 67; M. DE TILLA, *op. cit.*, p. 1088.

(34) Cfr. G. TERZAGO, *op. cit.*, p. 989.

(35) Cfr. Cass., 12 ottobre 1967, n. 2427, in *Foro it.*, 1968, I, p. 144; Cass., 3 marzo 1961, n. 453, *ivi*, 1961, I, p. 767, citate in T. GALLETTO, *op. cit.*, p. 541.

(36) App. Napoli, 14 novembre 1972, in *Dir. giur.*, 1974, p. 451; Cass., 3 agosto 1966, n. 2155.

#### 4.1. *La delega unitaria dei condomini all'amministratore del condominio.*

Più controversa è l'ammissibilità nei regolamenti contrattuali della clausola che potremmo definire «della delega unitaria».

In passato la giurisprudenza ha affermato che ai sensi del comma 1 dell'art. 1131 c.c. col regolamento di condominio si possono conferire all'amministratore attribuzioni più ampie di quelle previste dal precedente art. 1130; quindi, nel caso di condominio formato da più edifici costituenti ciascuno altrettanti separati condominii, nulla vieta che tutti i regolamenti di questi ultimi condominii possano attribuire al rispettivo amministratore la rappresentanza dei relativi condomini nell'assemblea destinata a nominare l'amministratore del condominio generale; verificandosi ciò, tale amministratore risulterà nominato in modo conforme al disposto dell'art. 1129 c.c. (37).

È stato ancora sostenuto in giurisprudenza che l'inderogabilità delle norme sull'assemblea del condominio, contenute negli artt. 1136 e 1137 c.c., non sembra conduca a negare ai condomini il potere di scegliere nella loro autonomia di farsi rappresentare, anche unitariamente, nelle assemblee di supercondominio. Si avrebbe in sostanza una delega unitaria con cui ogni condomino, approvando la convenzione con cui la legittimazione viene conferita all'amministratore, attribuisce al delegato il potere di fare le scelte che l'amministrazione dei beni e servizi comuni comporta.

L'eventuale danno che deriverà ad un condomino dal voto del delegato nell'assemblea di supercondominio comporterà nel rapporto di delegazione una responsabilità del delegato, ma non potrà tradursi in un vizio della deliberazione supercondominiale.

La legittimazione ad impugnare la deliberazione supercondominiale va riconosciuta sia all'amministratore in quanto partecipante all'assemblea, sia a ciascuno dei deleganti quale titolare dell'interesse che il delegato ha rappresentato espressamente nell'assemblea (38).

Questa possibilità di delega unitaria prevista dal regolamento di condominio è stata però decisamente negata dalla giurisprudenza più recente.

«Al regolamento contrattuale non è consentito chiamare a far parte

(37) Cfr. Cass., 29 novembre 1974, n. 3908, in *Foro it. Rep.*, 1974, voce *Comunione e condominio*, n. 26. Soluzione accolta anche dalla giurisprudenza di merito, cfr. Trib. Roma, 18 maggio 1993, in *Rass. equo can.*, 1993, p. 316, e in *Foro it.*, 1994, I, p. 2919 secondo cui però resta fermo il diritto di ciascun partecipante di impugnare la delibera assembleare; Trib. Napoli, 12 ottobre 1994, in *Arch. loc.*, 1995, p. 658.

(38) Cfr. Trib. Milano, 10 settembre 1979, in G. TERZAGO, *op. cit.*, pp. 992 e 995. A favore di questa tesi in dottrina cfr. G. TERZAGO, *op. cit.*, p. 986.

dell'assemblea del supercondominio, in luogo di tutti i partecipanti, gli amministratori dei singoli edifici. È contrario, cioè, a norme imperative il regolamento contrattuale di condominio, che sostituisca l'assemblea dei condomini con il collegio degli amministratori» (39). E ciò in quanto, a norma dell'art. 1138, comma 4, c.c., «l'autonomia privata, almeno di regola, non può derogare alle norme riguardanti gli organi collegiali, che specificamente tutelano le minoranze, alle cui garanzie non possono abdicare neppure gli interessati» (40).

La maggioranza espressa dal collegio degli amministratori, oltre tutto, potrebbe non corrispondere alla maggioranza dei partecipanti; non si saprebbe se i condomini assenti o dissenzienti possano o no impugnare le delibere e non sarebbe chiaro se gli stessi condomini, che istituzionalmente si sono fatti sostituire dagli amministratori, siano o no vincolati dalla deliberazione da essi assunta o se possano impugnarla (41).

Più di recente è stata dichiarata nulla la clausola del regolamento che stabiliva che, per ciascun esercizio, l'assemblea di ciascun condominio designasse un certo numero (tre o quattro) di condomini come delegati a partecipare in rappresentanza di ciascun condominio [*recte*: dei condomini] all'assemblea del supercondominio (42). Ciò in quanto tale meccanismo è «tale da svuotare sostanzialmente di contenuto il diritto di ciascun condomino ad essere convocato all'assemblea e di decidere, previa conoscenza degli argomenti che in essa saranno discussi, se parteciparvi personalmente od a mezzo di rappresentante di volta in volta da lui delegato o se non parteciparvi» (43).

È evidente una netta posizione della giurisprudenza che considera inderogabili le norme menzionate nel comma ult. dell'art. 1138 c.c., non solo dai regolamenti di condominio assembleari ma anche da quelli contrattuali, sulla base della considerazione che si tratterebbe di norme di ordine pubblico (44).

Posizione che non è però unanimemente accolta in dottrina. Si è osservato infatti come «bisognerebbe però essere più precisi nell'identificare l'interesse pubblico in questione, che in realtà non si scorge affatto.

(39) Cass., 28 settembre 1994, n. 7894, in *Arch. loc. e cond.*, 1995, p. 859, che ha riformato le contrarie sentenze del Tribunale e della Corte d'Appello di Napoli.

(40) Cass., 28 settembre 1994, n. 7894, cit., p. 859.

(41) Cfr. Cass., 28 settembre 1994, n. 7894, cit., p. 859.

(42) Cfr. Cass., 6 dicembre 2001, n. 15476, in *Vita not.*, 2002, p. 313 ss.

(43) Cass., 6 dicembre 2001, n. 15476, cit., p. 315.

(44) Nello stesso senso in dottrina, R. CORONA, *op. cit.*, p. 102 ss.; L. BIGLIAZZI GERI, U. BRECCIA, F.D. BUSNELLI, U. NATOLI, *op. cit.*, p. 358 per i quali «in definitiva, si può dire che il principio di inderogabilità [...] rappresenta esso stesso un carattere peculiare — e imprescindibile — che vale a distinguere il condominio negli edifici dalla comunione ordinaria».

Non è infatti stato chiarito se quella del condominio sia l'unica forma giuridica ammessa per disciplinare la situazione di pluralità di proprietà solitarie nello stesso edificio, oppure se siano ammissibili forme alternative» (45).

Inoltre «la circostanza che l'unico regolamento previsto in forma esplicita nel codice sia quello assembleare (art. 1138 c.c.) dovrebbe suggerire di non estendere in modo automatico tutti i divieti di deroga posti dagli artt. 1138 e 72 [disp. att.] cit. ai regolamenti "contrattuali", e di saggiare la derogabilità o meno delle singole norme richiamate da tali articoli tenendo conto dello scopo proprio di ciascuna di esse. In questa prospettiva, se si considera che la nomina dell'amministratore viene affidata all'assemblea esclusivamente nell'interesse dei condomini, e se si ritiene che necessità di efficienza gestionale particolarmente pressanti nei complessi edilizi potrebbero indurre a non garantire oltre misura le prerogative individuali in materia d'organizzazione interna, non sembra irragionevole ammettere che per via contrattuale i condomini limitino il loro potere di nominare l'amministratore delle infrastrutture, consentendo che detto potere venga esercitato dall'insieme dei rappresentanti dei diversi edifici senza bisogno di ricevere volta per volta un preventivo mandato da parte dei condomini» (46).

#### 4.2. *La delega facoltativa in concomitanza con le assemblee dei condomini separati.*

Preso atto dell'atteggiamento della recente giurisprudenza della Cassazione che, in nome di principi di ordine pubblico non chiaramente individuabili e di una inderogabilità delle norme sul funzionamento dell'assemblea dei condomini tutta da dimostrare, osteggia la soluzione della delega unitaria che — a parere di chi scrive — rappresenterebbe il miglior compromesso tra gli interessi in gioco, non resta che tentare di individuare uno spazio minimo lasciato all'autonomia privata.

L'esiguo spazio lasciato all'autonomia privata sembra essere unicamente la previsione nei regolamenti condominiali dei singoli edifici di una regolamentazione che agevoli la delega dei singoli condomini all'amministratore o ad un altro condomino per la partecipazione all'assemblea

(45) A. GAMBARO, *op. cit.*, p. 282.

(46) M. BASILE, *op. cit.*, p. 202.

generale del supercondominio, facoltà che si aggiunge all'insopprimibile diritto di ciascuno alla partecipazione personale (47).

Per consentire il rilascio della delega da parte dei condomini in concomitanza con l'assemblea di ciascun condominio separato, dovrebbe essere prevista prima la convocazione delle assemblee di tali condomini rispetto a quella del supercondominio.

Infatti, prima di concedere l'eventuale delega i condomini dovrebbero essere già stati *informati sugli argomenti all'ordine del giorno nell'assemblea generale*.

Il singolo condomino potrà quindi optare con cognizione di causa se: (i) partecipare personalmente all'assemblea del supercondominio; (ii) concedere la delega all'amministratore o ad altro condomino; (iii) non partecipare all'assemblea.

##### 5. *Prospettive di riforma dell'istituto del supercondominio.*

Il disegno di legge di riforma del condominio, approvato in sede referente dalla Commissione Giustizia del Senato (48), disciplina in maniera dettagliata l'istituto del supercondominio e dà una risposta normativa ai principali problemi di cui ci siamo occupati (49).

Quanto alla disciplina applicabile al supercondominio, viene introdotto l'art. 1117-*bis* c.c. che dispone l'applicazione diretta, in quanto compatibili, delle disposizioni degli artt. 1117 ss. del codice civile quando «più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti che servono all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere».

Mentre l'art. 1117 c.c., con il riferimento alle proprietà individuali divise per piani o porzioni di piano, disciplina il condominio verticale, il nuovo art. 1117-*bis* individua varie figure di condominio orizzontale.

Seguendo la definizione normativa, possono ipotizzarsi le seguenti combinazioni: (i) più unità immobiliari autonome, ad esempio villette o

(47) R. CORONA, *op. cit.*, p. 110 riconosce l'ammissibilità senza limiti della delega rilasciata volta per volta su argomenti determinati.

(48) Per un primo commento al disegno di legge approvato dalla Commissione Giustizia del Senato, cfr. A. CIRLA, *Riforma del condominio: ultime novità*, in *Immobili & Proprietà*, p. 251 ss.

(49) È stato sostenuto che «come nel secolo passato la regolamentazione dell'istituto del condominio [...] ha rappresentato una delle "frontiere del legislatore civile", così, oggi, il supercondominio rappresenta il nuovo "territorio selvaggio" da conquistare e civilizzare (di ausilio al legislatore potrebbero essere gli artt. 1. 27 e 28 della L. n. 557 del 1965, approvata in Francia, che disciplinano specificatamente la materia, prevedendo un regime *ad hoc* per i "grandes ensembles"» (P. ROLLERI, *op. cit.*, p. 211).



garage; (ii) più edifici condominiali; (iii) più gruppi di unità immobiliari autonome aventi ciascuno un'organizzazione condominiale, definiti *condominii di unità immobiliari*; (iv) più gruppi di edifici condominiali, definiti *condominii di edifici*. In tutte le quattro ipotesi considerate, il minimo comune denominatore è rappresentato dall'esistenza di «parti che servono all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere».

Quanto alla gestione delle parti comuni, il legislatore della riforma ha utilizzato l'istituto della *delega a maggioranza qualificata*.

Infatti nell'art. 67, disp. att. c.c. viene introdotta una disciplina *ad hoc* per il supercondominio con cui si dispone che «i condomini di ciascun edificio e i proprietari di unità immobiliari facenti parte di un condominio, ovvero i condominii formati da più edifici o da condominii di unità immobiliari designano con la maggioranza dell'art. 1136, comma 5, il loro rappresentante. In mancanza provvede per sorteggio il presidente. Il rappresentante può esercitare tutti i poteri inerenti al diritto di proprietà sulle parti comuni, incluso quello di concorrere a formare il regolamento, a precisare il valore proporzionale delle singole proprietà e a esprimerlo con apposita tabella ad esso allegata [...]. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto».

Ad una prima lettura la scelta legislativa lascia perplessi nella parte in cui rende *obbligatoria* la designazione a maggioranza del rappresentante comune di ciascun condominio o gruppo di condominii. Basti ricordare la giurisprudenza assolutamente prevalente della Cassazione che, facendo valere la pretesa inderogabilità delle norme sul funzionamento dell'assemblea dei condomini, ha dichiarato la nullità di qualunque tentativo dell'autonomia privata di espropriare il singolo condomino della (presunta) insopprimibile facoltà di partecipare personalmente alle assemblee del supercondominio.

Ma forse la scelta del legislatore si colloca in un'ottica diversa che si basa sulla riconosciuta soggettività giuridica, quantomeno embrionale, del condominio (50).

Soggettività che emerge, ad esempio, dal nuovo art. 1117-*quater* c.c. che disciplina «la sostituzione delle parti comuni ovvero la modificazione

(50) Si ricorda che secondo la teoria più accreditata in dottrina, definita *teoria della realtà giuridica*, le persone giuridiche sono una realtà creata dall'ordinamento ed hanno una volontà propria diversa dai membri che la formano ed un patrimonio diverso da quello dei singoli componenti (cfr., FERRARA, *Le persone giuridiche*, in *Tratt. dir. civ. it.*, diretto da F. Vassalli, vol. II, Torino, 1956, p. 32 ss.; BARBERO, *Sistema del diritto privato italiano*, vol. I, Torino, 1965, p. 190).

della loro destinazione d'uso [...] approvata dall'assemblea [...] con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore complessivo, nei soli casi in cui ne risulti cessata l'utilità ovvero risulti egualmente realizzabile l'interesse comune» (51). Conseguentemente il nuovo art. 1131, comma 1, c.c. stabilisce che «l'amministratore rappresenta *il condominio* [corsivo aggiunto] nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'art. 1117-*quater* ed è legittimato ad eseguire gli atti ad esse relativi. Ogni limite o condizione si considera non apposto». Inoltre l'art. 2659 novellato, dopo aver previsto al comma 1 i dati identificativi del condominio da indicare nella nota di trascrizione: «denominazione, ubicazione e codice fiscale» dispone: «Le trascrizioni delle delibere di cui all'art. 1117-*quater* e degli atti che impongono, vietano o modificano specifiche destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, eseguite a favore e contro i condomini si considerano eseguite a favore e contro i singoli proprietari delle unità immobiliari [...]».

Probabilmente siamo di fronte ad una rivoluzione epocale del modo stesso di concepire il rapporto tra parti in proprietà esclusiva e parti comuni condominiali, in cui la disciplina collettiva non sembra più modellata *esclusivamente* in funzione delle unità immobiliari in proprietà solitaria.

Il legislatore, preso atto della notevole rilevanza delle parti comuni dell'edificio, è andato oltre i tentativi dell'autonomia privata di snellire la gestione delle parti comuni condominiali, riconoscendo ad una maggioranza qualificata poteri particolarmente incisivi che arrivano fino alla decisione di alienare o acquistare parti comuni condominiali.

Per raggiungere questo risultato sembra aver aderito all'impostazione, già prospettata più volte in giurisprudenza, che considera il condominio un ente di gestione (52). E probabilmente si è spinto oltre riconoscendo l'esistenza di un interesse di gruppo (potenzialmente) contrapposto all'interesse dei singoli partecipanti ed elevando l'ente a centro autonomo di riferimento di situazioni soggettive (53).

(51) L'art. 1117-*quater* disciplina analiticamente la procedura assembleare richiesta per assumere le deliberazioni aventi ad oggetto la sostituzione delle parti comuni ovvero la modificazione della loro destinazione d'uso che, a pena di nullità, devono essere assunte con atto notarile e trascritte nei registri immobiliari.

(52) Cfr. Cass., 9 giugno 2000, n. 7891; Cass., 11 dicembre 1995, n. 12208.

(53) Per un inquadramento sistematico della tesi del condominio come ente di gestione, cfr. A. LA PENNA, *Diritto notarile. Le lezioni del notaio Vincenzo De Paola*, p. 22 ss.