

Supercondominio, così il calcolo delle maggioranze in assemblea

Immobili

Da considerare il numero degli aventi diritto e il valore delle unità o degli edifici

Antonio Nucera

Alle assemblee del supercondominio partecipano tutti i condòmini, o i loro rappresentanti nei casi di gestione ordinaria delle parti comuni a più condòmini e per la nomina dell'amministratore (vale a dire le materie previste dall'articolo 67, comma 3, disposizioni per l'attuazione del Codice civile). Le maggioranze per la costituzione dell'assemblea e per la validità delle deliberazioni, che sono immediatamente obbligatorie per i condòmini, si calcolano in relazione al numero degli aventi diritto e al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condòmini che hanno quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo sotto il profilo dell'elemento personale al numero dei contitolari (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato) e sotto il profilo reale al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti). Lo ha chiarito la Cassazione che, con l'ordinanza 2406 del 25 gennaio 2024, è tornata sul tema del supercondominio.

Va detto che prima dell'entrata in vigore della riforma del condominio (legge 220/2012) erano sorti dubbi, data l'assenza di una norma specifica, circa la disciplina da applicare quando più fabbricati avevano parti in comune, come il viale di accesso

o l'impianto di riscaldamento. Secondo l'orientamento prevalente della giurisprudenza, nel caso di più edifici legati tra loro dall'esistenza di beni, impianti o servizi comuni, in rapporto di accessoriarietà con i fabbricati, si applicavano a questi beni, impianti e servizi le norme sul condominio negli edifici (si veda, fra le altre, Cassazione 9096/2000). Secondo un indirizzo minoritario, quelle sulla comunione in generale (Cassazione 15357/2005).

La riforma ha poi introdotto l'articolo 1117-bis del Codice civile, per cui disposizioni sul condominio «si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condòmini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117» del Codice civile (che disciplina le parti comuni dell'edificio). La riforma ha anche riscritto l'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile: ora prevede che, nei casi previsti dall'articolo 1117-bis del Codice, quando i partecipanti siano complessiva-

mente più di 60, ciascun condominio deve designare (con la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio) «il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condòmini e per la nomina dell'amministratore».

In questo contesto si inserisce la pronuncia della Cassazione che, trattando delle assemblee del supercondominio, chiarisce le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni nel caso in cui siano chiamati a parteciparvi tutti i condòmini o solo i loro rappresentanti. L'ordinanza precisa anche che occorre formare due distinte tabelle millesimali: una del supercondominio per ripartire le spese tra gli edifici del complesso; e una riferita a ogni singolo edificio per la gestione interna.

La Cassazione, con la sentenza 1141 del 16 gennaio 2023, si è occupata anche del tema della riscossione dei contributi nel supercondominio. Ha infatti chiarito che ciascun condòmino è obbligato a contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condòmini di unità immobiliari o di edifici in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà del singolo partecipante. L'amministratore del supercondominio può quindi ottenere un decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, in base all'articolo 63, comma 1, delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile, solo nei confronti di ciascun partecipante; mentre è esclusa un'azione diretta nei confronti dell'amministratore del singolo condominio in rappresentanza dei rispettivi condòmini per il complessivo importo spettante a questi ultimi.

PAROLA CHIAVE

#Supercondominio

Il supercondominio viene in essere quando più condòmini autonomi hanno beni o servizi comuni. Il supercondominio resta distinto dagli edifici che lo compongono. I beni e i servizi comuni devono essere gestiti attraverso le deliberazioni e gli atti degli organi del supercondominio: l'assemblea dei proprietari, quella dei rappresentanti e l'amministratore, se nominato