

# Nel supercondominio millesimi ad hoc

---

## Assemblea

---

Non coincidono mai con quelli dei singoli edifici ma devono essere specifici

---

**Luigi Salciarini**

Il Tribunale di Napoli mette ordine nelle regole che sovrintendono al funzionamento dell'assemblea del

supercondominio nella sentenza 8304 del 1° ottobre 2024.

L'aspetto più interessante è quello relativo all'applicazione del testo riformato dell'articolo 67 delle disposizioni attuative Codice civile che prevede un'assemblea «speciale» composta dai rappresentanti dei singoli edifici nominati dai separati condomini con delibera da assumere con una maggioranza qualificata quasi proibitiva (667/1000) e, in difetto, designati dall'autorità giudiziaria. La competenza di tale assise è limitata all'ordinaria amministrazione e alla

nomina dell'amministratore del supercondominio. Ma come funziona questa assemblea speciale?

Il giudice innanzitutto precisa che le regole sono le stesse previste per l'ordinario condominio composto da un solo edificio. I millesimi però devono essere calcolati in relazione al numero degli aventi diritto e al valore dell'intero complesso immobiliare, con la particolarità che nel caso della partecipazione del rappresentante va considerato il valore proporzionale di ciascun condominio. Di conseguenza, il rappresentante che partecipa al-

l'assemblea speciale è portatore dell'intera quota millesimale riferibile all'edificio che l'ha nominato.

Se ne desume che le quote millesimali da utilizzare per l'assemblea del supercondominio non sono quelle dei singoli edifici ma devono essere specifiche («i millesimi supercondominiali»). Ciò perché i valori millesimali sono espressione di un rapporto di valore e nel supercondominio tale rapporto non è quello che esiste tra le unità immobiliari del singolo fabbricato ma tra gli edifici considerati come unità.