

IL CONDOMINIO negli EDIFICI

Nel passato non aveva collocazione nel Codice Civile del 1865 e, neppure nelle numerose leggi speciali che regolavano gli aspetti dell'istituto.

Con l'avvento dell'era moderna, specialmente nei centri urbani, si sono realizzati edifici divisi in singole unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari, serviti da parti comuni, per cui è venuto a crearsi il condominio, anche se i primi esempi si trovano nell'antica Roma, con il nome di "*condominium*".

La fattispecie attualmente viene regolata nel sistema legislativo italiano, dal codice civile, promulgato con Regio Decreto n. 262 del 16 marzo 1942 e, da una raccolta di leggi finalizzata a regolare i rapporti tra privati cittadini.

Recentemente, con il Decreto n. 102 del 4 luglio 2014, si è dato attuazione alla direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica che

riguarda i (c.d. contabilizzatori di calore), questa normativa è entrata in vigore il 19 luglio 2014.

Viene definito condominio, un edificio con almeno 2 unità immobiliari di proprietà esclusiva appartenenti a soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni.

CONDOMINIO e COMUNIONE

Come già detto, il codice non definisce in maniera dettagliata il condominio.

Si tratta di un **istituto relativamente giovane, disciplinato per la prima volta nel codice 1942**. Il precedente codice del 1865, infatti, non conteneva alcuna disciplina relativa a questa materia.

Il fatto che le norme relative, siano collocate nel **Libro III, relativo alla proprietà** e, più specificatamente nel **Capo II, relativo alla comunione**, aiuta a capire come il condominio non sia altro che una forma di comunione *sui generis* su un bene immobile.

La particolarità, rispetto alla disciplina generale della comunione va

rintracciata nel fatto che **nel condominio coesistono parti di proprietà e parti di proprietà comune**. Pertanto, mentre tutti i beni immobili possono essere oggetto di comunione, non tutti possono far parte di un condominio.

Ad esempio, un terreno di proprietà di due o più persone è soggetto alla disciplina della comunione, e, mai potrebbe essere oggetto di disciplina condominiale, mentre un palazzo che si compone di quattro o più unità immobiliari potrà essere sottoposto sia alla disciplina della comunione che, a quella del condominio, se le unità immobiliari appartengono a soggetti diversi. Questo perché, accanto ad alcune parti di proprietà individuale (gli appartamenti) ci saranno altre parti che, per legge dovranno essere necessariamente di proprietà comune (scale, ascensori ecc.). Tuttavia, qualora lo stesso palazzo sia oggetto di proprietà indivisa tra più persone (ad esempio perché lasciato in eredità dal padre ai propri figli senza assegnazione delle singole unità), si continuerà ad applicare la normativa sulla comunione.

Quindi, la linea di demarcazione tra le **due fattispecie, sta nella diversa conformazione del diritto di proprietà rispetto al bene immobile**.

Si può, quindi, sostenere che **il condominio è una forma particolare di comunione, all'interno della quale coesistono parti di proprietà esclusiva e parti di proprietà comune.**

Vi sono varie tipologie di condominio, la questione è stata oggetto dell'evoluzione urbanistico-edilizia degli ultimi anni ed ha incontrato problematiche di non facile soluzione, alcune delle quali, sono state oggetto di interventi giurisprudenziali. In particolare, a livello numerico quando si può dire che si è di fronte ad un condominio? È sufficiente che i condomini siano due o più? Come si identifica un condominio? Un condominio può svilupparsi solo in senso verticale o anche in senso orizzontale?

Condominio minimo

In primo luogo occorre chiarire che, non è necessaria alcuna formula sacramentale per dire che vi sia un condominio. Basterà la presenza di due proprietari diversi, per creare il **c.d. "condominio minimo"**, ed applicare la normativa. .

Con la sentenza n. 2046/2006, le Sezioni Unite della Cassazione, hanno

chiarito che **l'esistenza del condominio e l'applicabilità della normativa, non dipende dal numero delle persone che ad essa partecipano**. Pertanto, *"se nell'edificio almeno due piani o porzioni di piano appartengono a proprietari diversi, il condominio - considerato come situazione soggettiva o come organizzazione - sussiste sulla base della relazione di accessorietà tra cose proprie e comuni e, di conseguenza, indipendente dal numero dei partecipanti. troveranno applicazione le norme previste per il condominio negli edifici"*.

Il numero di condomini incide esclusivamente, sulla necessità di nominare un AMMINISTRATORE che, è richiesto dalla legge, quando i condomini sono più di nove, o perché così è disposto dal regolamento di condominio, obbligatorio per gli immobili con più di dieci partecipanti.

Condominio verticale e orizzontale

Il condominio, infine, **può svilupparsi tanto in senso verticale (edificio a più piani) quanto in senso orizzontale (villette mono o bifamiliari)**, con più servizi in comune come le strade interne, l'illuminazione, ecc.

Diverso è, invece, il caso in cui più palazzi, già di per sé costituenti degli

autonomi condomini, abbiano beni e servizi in comune. In questo potranno esservi le seguenti figure:

Supercondominio

Composto da più edifici condominiali legati tra loro da beni e da servizi comuni. Così ad esempio, nel caso in cui, un gruppo di quattro o cinque edifici, che abbia in comune un parco o i servizi di fognatura, è catalogabile come supercondominio. Si osserva che, in assenza di una regolamentazione specifica, anche questa fattispecie è stata ricondotta alla disciplina condominiale anche se sono sorte alcune difficoltà applicative. Basti pensare, ai regolamenti, i quali, illegittimamente, hanno ritenuto di poter limitare la partecipazione all'assemblea del supercondominio solo agli amministratori dei vari edifici che lo compongono e non ai singoli proprietari.

La natura del condominio:

La situazione non è differente se si ha riguardo alla soggettività giuridica del condominio nel nostro ordinamento. Fino alla sentenza delle Sezioni Unite della **Suprema Corte di Cassazione n. 9148/2008**, il **condominio veniva definito come "un semplice ente di gestione, il**

quale operava in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condòmino"
(Cass. n. 7891/2000).

Ferma restando la piena legittimità di questa definizione, in assenza di una disciplina di riferimento, essa non può andare esente da critiche: ad oggi, il condominio, rappresentato dall'amministratore, intrattiene tutta una serie di rapporti con soggetti terzi, tanto da risultare quantomeno **plausibile la possibilità di configurare una sua autonomia, almeno a livello di centro d'imputazione giuridico.**

La riforma del condominio:

La costante crescita del contenzioso, relativa alla materia in oggetto, nonché l'avanzamento delle tecnologie moderne, della cultura e delle mutate condizioni sociali hanno, convinto il legislatore a rivedere l'intera normativa, cogliendo tutti gli aspetti emersi dalla corposa giurisprudenza sia di legittimità che di merito, formatasi nel tempo, per far fronte al fabbisogno di una maggior tutela giudiziaria e dare una risposta alla grande varietà di quesiti.

Ecco, quindi, che **il 20 novembre 2012 la Commissione Giustizia del Senato della Repubblica ha approvato il testo definitivo della riforma del Condominio:**

Sono un insieme di articoli che, hanno integrato ed aggiornato un campo che, ha guadagnato e continua a riscuotere sempre più attenzione da parte degli operatori.

Con il nuovo testo della **legge 11 dicembre 2012 n. 220 ("Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici")**, il legislatore è intervenuto su tutta la materia, revisionando alcuni degli articoli più importanti (come ad es. l'art. 1117 e l'art. 1129 sulla figura dell'amministratore) e ne ha aggiunti degli altri. Quindi, il termine **supercondominio** viene utilizzato per riferirsi ad una **pluralità di edifici**, facenti parte di una più ampia organizzazione condominiale.

La particolarità di un supercondominio è data dal fatto che, presenta **parti comuni**, come ad esempio il giardino, il cortile, una zona verde, il

parcheggio, il vialetto d'accesso, gli impianti di illuminazione o di riscaldamento, oltre ad alcuni servizi centralizzati tra cui il portiere.

Di fatto, si ha un supercondominio tutte le volte che una pluralità di edifici, distinti e adibiti ad uso abitativo, pur essendo autonomi, condividono tra loro determinati beni o servizi. E' anche necessario, affinché possa dirsi esistente un supercondominio, che, cose in comune a più edifici, siano in un **rapporto di accessorietà** con gli immobili stessi; è necessario, quindi che, i viali di accesso ed ogni altra cosa o servizio, sia in uso a tutti gli edifici.

Si pensi ad un complesso residenziale formato da molte palazzine, con reti viarie interne, impianti di servizi idraulici o energetici, un parcheggio comune a tutti gli edifici con un servizio di portineria unico e, con zone verdi. Un caso particolare può essere un complesso immobiliare composto sia da edifici a destinazione residenziale che, da edifici a destinazione alberghiera. Anche in questo caso può sussistere un supercondominio se, la rete fognaria e le cisterne d'acqua sono comuni.

Il **supercondominio** è **costituito automaticamente**, a prescindere da una specifica volontà in tal senso, per il solo fatto che più corpi di fabbrica abbiano in comune uno o più servizi o parti comuni. Può, comunque, essere costituito anche per espresso **regolamento**, **predisposto dall'originario costruttore** di un complesso edilizio.

Si ha costituzione di supercondominio anche quando mediante delibera assembleare si decida di suddividere un condominio, in più condomini autonomi, dando vita alla nuova figura (supercondominio), che potrà gestire anche alcune parti comuni.

In un supercondominio chi paga per le parti in comune?

Essendoci beni o servizi in comune tra più unità immobiliari o più edifici, spetta a ciascuno dei condomini dei singoli fabbricati la **titolarità “pro quota” sulle parti comuni**. Significa che ogni condomino pagherà, in percentuale, gli **oneri condominiali** per la manutenzione e per la gestione delle parti comuni.

In un supercondominio come funzionano le tabelle millesimali?

Di fondamentale importanza sono le **tabelle millesimali**, lo strumento previsto dalla legge per rendere possibile la ripartizione delle spese tra

tutti i partecipanti al condominio e per il corretto funzionamento delle assemblee condominiale.

Così, se bisogna affrontare una spesa di 1000 euro da dividere tra dieci condomini e all'appartamento di un condomino sono riferibili 100 millesimi, egli pagherà una quota di quella spesa pari a 100 euro.

In presenza di supercondominio, ci potranno saranno due tipologie di tabelle millesimali: quella che riguarda i **millesimi supercondominiali** (cioè quelli delle parti comuni) e quella che riguarda invece il singolo edificio. Se, nel tempo, il supercondominio si arricchisce di nuovi edifici, le tabelle millesimali andranno aggiornate con i rispettivi proprietari tenuti, al pagamento dei nuovi contributi condominiali.

Durante il periodo di costruzione, invece, se a causa dei lavori si provoca l'occupazione o l'usura di parti condominiali come ad esempio, strade o piazzali, si potrà concordare il pagamento di un rimborso ai precedenti proprietari, eventualmente affidandone la quantificazione ad un tecnico designato dalle parti.

In un supercondominio come funziona la nomina dell'amministratore?

L'amministrazione di un supercondominio può essere affidata anche ad un soggetto diverso, rispetto a quello, nominato per i singoli edifici condominiali che ne fanno parte. Tuttavia, per praticità, avere lo stesso amministratore per i singoli edifici e per il supercondominio, potrebbe rivelarsi la soluzione migliore.

Nei **supercondomini che hanno più di sessanta condomini**, la situazione si complica: è necessario che ogni condominio facente parte del complesso elegga (mediante assemblea) un soggetto **rappresentante**, il quale parteciperà all'assemblea, relativa alla gestione ordinaria e alla nomina dell'amministratore. Questa forma di delega obbligatoria evita di dover convocare decine e decine di soggetti, con il rischio di diserzioni e, di non raggiungere il *quorum* costitutivo (ossia il numero minimo di partecipanti necessario per la validità delle adunanze dell'assemblea). Nelle assemblee, aventi all'ordine del giorno atti di gestione straordinaria, invece, hanno diritto di partecipare tutti i condomini dei vari condominii.

Il rappresentante da inviare all'assemblea del supercondominio è eletto dall'assemblea di ciascun edificio, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore dell'edificio, e può essere anche un estraneo al condominio.

In mancanza di nomina, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria (Tribunale del luogo ove sorge il supercondominio) nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condomini facenti parte del complesso supercondominiale non abbiano nominato un proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvederà alla nomina, anche su richiesta di uno solo dei rappresentanti, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine.

Il rappresentante risponde e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno, nonché le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. Inoltre, il rappresentante non va confuso con il “**caposcala**”, che è un sostituto dell'amministratore.

Un Supercondominio si può sciogliere?

Il supercondominio, una volta creato, può anche non esserlo per sempre: ciò accade nel caso in cui un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, decidano di “separarsi”.

Può essere deciso di sciogliere il condominio, di conseguenza, i comproprietari di ciascuna parte potranno costituirsi in un condominio separato. Lo **scioglimento** può essere deciso anche se, resteranno comunque in comune, alcune parti o servizi. In questo caso, la gestione di tali beni, potrà essere disciplinata con un’apposita convenzione. Un caso frequente è rappresentato dai sotterranei di un edificio, adibiti ad autorimessa o a spazio commerciale, provvisti di ingressi autonomi.

Se per realizzare la divisione saranno necessari **lavori di modifica** di alcune parti dell’edificio, oppure opere per la sistemazione diversa di alcuni locali, lo scioglimento del condominio dovrà essere deliberato dall’assemblea con la maggioranza degli intervenuti ed **almeno i due terzi del valore dell’edificio**.

Per quanto riguarda le maggioranze necessarie per deliberare lo scioglimento, si potrà procedere:

- mediante voto dell'assemblea condominiale

in questo caso sarà necessaria la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà dei millesimi;

- mediante l'autorità giudiziaria

su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

Il giudice esclude la possibilità di scioglimento se risulterà impossibile costituire porzioni di edifici autonomi.