

COMUNIONE E CONDOMINIO E SUPERCONDOMINIO

Presentazione

- 1.1 I caratteri tipici della comunione.**
- 1.2 L'attività di uso, di gestione e di disposizione del bene comune.**
- 1.3 Lo scioglimento della comunione.**
- 1.4 I caratteri tipici del condominio.**
- 1.5 Individuazione delle parti comuni dell'edificio.**
- 1.6 Lo scioglimento del Condominio.**
- 1.7 Il supercondominio (art. 1117 bis c.c.)**
- 1.8 La multiproprietà.**
- 1.9 Varie tipologie di condomini**
- 1.10 Art. 61 e 62 disposizioni di attuazione del codice civile.**

Presentazione. Tenendo conto anche della collocazione delle disposizioni inerenti il condominio all'interno del titolo VII rubricato "della comunione" e dell'art. 1139 c.c., il quale contiene un rinvio alle norme in tema di comunione, salva diversa previsione da parte di una *lex specialis*, l'impostazione dottrinale e giurisprudenziale prevalente inquadra il condominio come la figura più importante e complessa di comunione, secondo un rapporto di *genus a species*.

Restando sicuramente innegabili le analogie tra i due istituti, è necessario porre in evidenza, tuttavia, le rilevanti differenze, cui corrispondono altrettante divergenze nella rispettiva disciplina (si vedano, in particolare, gli artt. 1117-1139 c.c., dedicati specificamente al condominio). *In primis*, è da sottolineare l'articolata e complessa organizzazione della gestione del condominio negli edifici: sotto questo profilo, meritano particolare risalto le norme in base alle quali, se i condomini sono in numero superiore a quattro, è obbligatoria la nomina di un amministratore, mentre, se sono più di dieci, è necessario approvare un regolamento di condominio.

Sotto il profilo della posizione giuridica di cui è titolare ciascun partecipante, nella comunione l'unico diritto spettante a ciascun comunista è quello sulla totale proprietà comune indivisa; in capo al condomino, invece, si assommano due diritti ben distinti: un diritto di proprietà esclusiva e uno di proprietà di comunione forzata avente ad oggetto le parti comuni, che, in quanto pertinenza del condominio, non possono essere divise. L'impossibilità di rinunciare al regime della comunione per le parti comuni costituisce, già di per sé, una peculiarità del condominio negli edifici ed è una regola indispensabile per scongiurare il rischio che, al fine di esimersi dall'obbligo di contribuzione alle spese per la loro manutenzione (di cui all'art. 1118 c.c.), uno o più condomini dichiarino di rinunciare a siffatta con titolarità, mentre, in realtà, continuerebbero a goderne (pare inverosimile non usufruire del pianerottolo d'ingresso, delle scale, dei muri maestri o delle fondazioni, tanto per esemplificare!).

Altra differenza degna di nota è la netta preminenza dell'interesse collettivo rispetto agli interessi individuali dei condomini: ai fini del calcolo della maggioranza, mentre nella comunione, come abbiamo appena visto, l'unico criterio è solo quello del valore delle quote, nel condominio degli edifici, oltre al valore delle quote è determinante anche il numero dei partecipanti (art. 1136 c.c.).

E' da evidenziare, infine, che la Corte di Cassazione a Sezioni Unite ha stabilito che le regole sul condominio si applicano anche nel caso di due soli condomini, sulla base della premessa che è diversa l'utilità correlata ai beni oggetto di comunione e condominio: in caso di comunione, i beni presentano un'utilità finale nel senso che soddisfano di per sé l'interesse dei contitolari, viceversa, in caso di condominio, l'utilità correlata ai beni è solamente strumentale, nel senso che consente di godere della diversa utilità legata ai beni oggetto di proprietà individuale.

1.1 I caratteri tipici della comunione.

Quando su un bene determinato spettano congiuntamente pro indiviso, a più persone, il diritto di proprietà od altro diritto reale si ha la comunione. Il diritto si estende a tutto il bene in concorso con gli altri.

La comunione può sorgere per legge, per contratto e per fatto giuridico indipendente dalla volontà delle parti.

Si avrà “la comunione coattiva”, quando la stessa trova il suo fondamento nella legge, come nel caso dei muri divisorii della proprietà o nel caso dei cortili e delle strade (artt. 874 e ss. c. c., 897-899 e 1117 c.c.); la “comunione volontaria”, nel caso in cui esista un contratto che esprime la volontà di più persone interessate a costituire una comunione, come nel caso di comproprietà; la “comunione incidentale”, nel caso per esempio dei beni ereditari e del legato, con il quale si trasferisce il bene senza che il chiamato debba accettarla, ma solo con la volontà del de cuius.

Il condominio costituisce una situazione di comunione pro indiviso, che sorge per legge, di un immobile in cui nessuno dei partecipanti ha la proprietà esclusiva dello stesso, né il diritto di ognuno di essi ha per oggetto una parte individuata dell'immobile stesso, ma investe questa nella sua totalità fintanto che le singole unità immobiliari non vengano, in sede di previsione, attribuite in proprietà separata a ciascuno dei partecipanti salvo il godimento delle parti che devono rimanere comuni.

1.2 L'attività di uso, di gestione e di disposizione del bene comune.

Nella disciplina del godimento dei beni in comunione, ha grande importanza il disposto dell'art. 1102 c.c. Esso prevede che ciascun comunista possa avere la più ampia libertà di godere e usare il bene comune, con due soli limiti: che non ne venga alterata la destinazione e che non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Naturalmente questa nomina si applica solo alle parti comuni del bene oggetto della comunione, rimanendone escluse le frazioni di proprietà che sono di esclusivo godimento dei singoli.

Le suddette modalità di uso non assumono tuttavia carattere perentorio, ben potendosi stabilire delle deroghe: ad esempio un uso basato sui criteri di divisione spaziale (qual potrebbe essere la divisione di un giardino che viene frazionato in tante zone quante sono i proprietari) o temporale (uso ternario dei posti auto).

Il bene comune può essere addirittura ceduto in uso ad altri, nel qual caso, realizzandosi la costituzione di un diritto reale di godimento, è necessario il consenso unanime dei comproprietari (art. 1108 c. c., III comma).

Ai sensi dell'art. 1104 c.c. ciascun partecipante alla comunione è tenuto a contribuire alle spese necessarie per la conservazione della cosa comune, e tale vincolo solidalmente continua a sussistere anche in caso di cessione della quota di partecipazione tra cedente e cessionario. Le deliberazioni approvate dalla maggioranza vincolano anche gli altri comunisti (art. 1105 c.c.), ciò vale per gli atti di ordinaria amministrazione, mentre per gli atti concernenti la straordinaria serve la maggioranza qualificata dei 2/3 del valore complessivo della cosa comune.

Per gli atti di disposizione del bene comune (vendita, donazione, ecc...) l'art.1108 c.c. prevede la necessità del consenso unanime dei partecipanti alla comunione stessa.

I partecipanti alla comunione possono votare con le maggioranze suddette un Regolamento, costituito da un complesso di regole che mirano ad assicurare il buon funzionamento della comunione e che i partecipanti ad essa devono necessariamente osservare.

Lo stesso regolamento può essere revocato o modificato con lo stesso tipo di maggioranza che fu necessaria per la sua costituzione.

Ai sensi dell'art. 1106 c.c. i comunisti possono votare un amministratore, per la cui nomina è necessaria la maggioranza di cui all'art. 1105 c.c., a seconda degli incarichi e dei poteri che i partecipanti alla comunione vogliono attribuire al loro rappresentante.

L'amministratore è un mandatario ed è tenuto all'osservanza delle regole di cui agli artt. 1130, 1708, 1710, 1713 e 1714. Egli può essere revocato con delibera adottata dall'assemblea riunita con maggioranza semplice.

1.3 Lo scioglimento della comunione.

I partecipanti alla comunione hanno la facoltà di sciogliere la stessa quando vengono a mancare le premesse che ne hanno determinato la costituzione, quando si è perfezionato il fine che la giustificava o, più semplicemente, per volontà generica.

Lo scioglimento della comunione può essere sempre richiesto dai partecipanti alla stessa, ricorrendo, eventualmente, all'autorità giudiziaria in caso di opposizione degli altri contitolari.

In caso di scioglimento di una comunione di un edificio in proprietà pro indiviso, l'immobile può intendersi comodamente divisibile, ancorché la sua divisione in natura comporti la costituzione di un Condominio implicante di per se la persistenza della comproprietà sulle parti dello stabile.

A tal proposito l'art. 1111 c.c. recita *"Ciascuno dei partecipanti può sempre domandare lo scioglimento della comunione, l'autorità giudiziaria può stabilire una congrua dilazione, in ogni caso non superiore a cinque anni, se l'immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi degli altri. Il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni è valido e ha effetto*

anche per gli aventi causa dei partecipanti¹. Se è stato stipulato per un tempo maggiore, questo si riduce a dieci anni. Se gravi circostanze lo richiedono, l'autorità giudiziaria può ordinare lo scioglimento della comunione prima del tempo convenuto.”

Il testo di cui sopra secondo il quale il giudice può concedere una dilazione alla divisione nel caso che questa possa *“recare pregiudizio agli interessi degli altri”* compartecipanti, deve intendersi nel senso che il pregiudizio non possa ravvisarsi nella lesione dell'interesse dei singoli partecipanti a conservare posizioni personali di vantaggio, ma si debba, invece, ravvisare obiettivamente nel pregiudizio di tutti i condomini, nell'interesse obiettivo della comunione. (1)

La stessa dilazione fino a cinque anni prevista dal legislatore, si deve ritenere un provvedimento discrezionale del giudice, da adottare laddove lo scioglimento in questione possa pregiudicare gli interessi dei partecipanti (2). (Cass. Civ. n. 1831/73).

Per lo scioglimento della comunione e la divisione della proprietà immobiliare, è necessario l'atto scritto (Cass. Civ. n. 1428/84). L'atto di divisione, stante la carenza di effetti traslativi derivanti dallo stesso, ha semplicemente carattere dichiarativo e, pertanto, per la sua natura non è idoneo a fornire di per sé, la prova dell'acquisto della proprietà nei confronti dei terzi (Cass. Civ. n. 3669/63). Il divieto allo scioglimento della comunione è contemplato nel testo dell'art. 1112 c.c. nel quale viene stabilito che *“.....non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso cui sono destinate”* in altre parole nel caso della “comunione pro indiviso”, quando cioè, essa ha per oggetto una cosa indivisibile per la sua stessa natura (ad es. un'automobile) in quanto, la divisione comporterebbe l'esaurimento della funzione economico – sociale o, comunque, rappresenterebbe un grave deprezzamento del bene stesso.

1.4 I caratteri tipici del condominio.

Si ha Condominio quando in un edificio, diviso in piani coesistono proprietà esclusive e parti comuni indivise, le une legate alle altre da un intimo nesso di reciproca complementarietà e funzionalità.

Le parti comuni, per il loro carattere di accessorietà rispetto alle proprietà esclusive, determinano la necessità di una particolare organizzazione per il loro governo.

Da qui nasce tutta la normativa relativa al Condominio prevista dal codice civile agli artt. 1117 / 1139, e da un'ampia giurisprudenza in materia. La specifica delle parti comuni prevista dal codice civile nell'art. 1117, si rende necessaria al fine di stabilire quali parti dell'edificio in condominio,

¹ Cass. Civ. n. 1360/63

possono essere utilizzate in comune dai condomini e quali, al contrario, sono di proprietà e, quindi, di uso esclusivo degli stessi.

A differenza della comunione, il condominio è caratterizzato dall'esistenza di una proprietà immobiliare divisa, di fatto, il condominio, può definirsi un ente di gestione che, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino, opera nell'interesse comune dei partecipanti. I modi in cui si costituisce un Condominio sono molteplici, il caso più ricorrente è quello in cui l'unico proprietario di un immobile trasferisce con un atto di compravendita il diritto di proprietà su una o più unità dello stesso.

A tal proposito deve precisarsi che *“il condominio, quale ente di gestione capace di assumere validamente obblighi giuridici e la titolarità di diritti, sorge già con la redazione di scritture private di trasferimento che importino il frazionamento della proprietà esclusiva ed il trapasso dei singoli appartamenti”*. (Cass. Civ. n. 274/63). Del resto, per l'esistenza del condominio, non è necessario neppure che all'edificio venga rilasciato il certificato di abitabilità, essendo sufficiente la costruzione dell'edificio stesso, ai fini dell'applicabilità delle norme ad esso relative. (Cass. Civ. n. 510/82).

L'aspetto caratteristico dell'istituto condominiale è che ciascun condomino, diversamente dal comunista, oltre che disporre di una quota ideale del bene comune, dispone anche di una quota reale nei confronti della quale la prima ha carattere accessorio.

Ciò significa che il diritto sui beni comuni può essere alienato in uno con il diritto principale. Significa, inoltre, che la misura di questo (quota) è data dal rapporto tra il bene principale e l'intero edificio; ossia tale diritto non vive autonomamente, ma è legato al diritto del singolo sulla parte di proprietà esclusiva, costituendone un accessorio utile e necessario.

I millesimi rappresentano la misura dei diritti spettanti al singolo condomino e consistono nei rapporti intercorrenti tra la singola unità immobiliare e l'intero complesso condominiale. Essi offrono anche il criterio per determinare i poteri di ciascuno circa l'amministrazione e gli obblighi per le spese necessarie.

L'uso dei beni comuni e i rapporti patrimoniali fra i comproprietari sono disciplinati normalmente da un regolamento, che riveste un'importanza fondamentale per la vita condominiale. In base alle disposizioni contenute in questo documento, infatti, devono agire i comproprietari e le decisioni assunte devono tendere a armonizzare gli interessi di ciascuno senza violare le vigenti norme di legge.

Relativamente a tutto ciò che concerne l'uso e l'amministrazione della cosa comune sono previsti due organi: l'assemblea di tutti i condomini che ha funzioni deliberative, l'amministratore del condominio che ha natura esecutiva.

L'assemblea dei condomini rappresenta l'organo di autogoverno dei condomini, i quali, partecipandovi, trasformano le singole volontà in volontà collegiale prendendo in tal modo tutte le decisioni necessarie all'amministrazione della cosa comune.

All'assemblea è attribuito il compito di: nominare l'amministratore, deliberare le innovazioni e le opere di manutenzione straordinaria, stabilire il regolamento del condominio, approvare il rendiconto delle spese, approvare il rendiconto della gestione.

L'amministratore invece può essere definito un prestatore d'opera professionale che, in virtù di un rapporto fiduciario con l'assemblea, gestisce l'intero condominio, curando l'osservanza del regolamento, eseguendo le delibere assembleari, riscuotendo i contributi dai condomini, provvedendo al funzionamento dei servizi comuni, curando la manutenzione ordinaria, rendendo annualmente il conto della sua gestione, rappresentando, a livello processuale, il condominio.

Pertanto, il condominio è caratterizzato da una peculiare organizzazione di gruppo normativamente strutturata ed inderogabilmente imposta, che da un lato disciplina i rapporti che intercorrono tra i condomini, attraverso l'operare del criterio delle quote e del principio maggioritario, e dall'altro fa sì che il gruppo si presenti verso l'esterno come un unicum per il tramite di un'unitaria rappresentanza.

1.5 Individuazione delle parti comuni di un edificio.

L'art. 1117 c.c. stabilisce quali parti dell'edificio in Condominio debbano ritenersi di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio. Sintetizzando il disposto di tale articolo, si possono distinguere tre gruppi di parti comuni:

- 1)** tutte le parti in cui si sostanzia la struttura dell'edificio, o che la integrano (il suolo, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili);
- 2)** i locali posti a pertinenza della stessa, che permettono il miglior uso dello stabile (portineria e alloggio del portiere, lavanderia, riscaldamento centrale, stenditoi);
- 3)** tutti gli impianti, i locali e le opere destinate al godimento comune (ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, canali di scarico, impianti per l'acqua, il gas, impianti per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili).

Tali beni si presumono di proprietà comune, ma si tratta di una presunzione che ammette la prova contraria; questa può essere fornita da ciascun condomino, producendo o il proprio atto di compravendita (c.d. rogito) o un patto contrattuale intervenuto fra tutti i condomini, compreso il regolamento condominiale stesso (Trib. Milano n. 3391/97). Questo perché l'elencazione prevista nell'articolo succitato è esemplificativa e non tassativa e, quindi, derogabile dall'eventuale *"titolo*

contrario". Il titolo in questione non è altro che un contratto che va ad escludere la presunzione di proprietà comune.

Si precisa che *" in tema di condominio negli edifici, la presunzione di comunione di tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, si configura solo ove risulti una relazione strumentale necessaria fra la parte di cui trattasi e l'uso comune e non può essere vinta dalla pura e semplice omessa menzione nel titolo costitutivo del condominio di detta parte comune, occorrendo, invece, che dal complesso dell'atto emergano, anche se non convenuti in una dichiarazione espressa di volontà, elementi di significato univoco, idonei a far ritenere che la parte immobiliare in contestazione, diversamente da quanto sarebbe desumibile dalla sua destinazione di fatto, sia proprietà esclusiva di un determinato soggetto"* (Cass. Civ. n. 2206/84).

Per tale motivo possono esser di proprietà privata alcuni beni indicati presuntivamente comuni (quale per esempio il locale caldaia dopo la dismissione dell'impianto centralizzato di riscaldamento a seguito di vendita dello stesso), per contro, possono essere di proprietà condominiale beni non elencati nell'art. 1117 c.c. (quali ad esempio il sottotetto dell'edificio, il locale destinato ad autorimessa comune, ecc....).

E' bene sottolineare che, poiché il condominio negli edifici viene a crearsi per il solo fatto che la proprietà di piani o di porzioni di piano di un medesimo edificio appartenga a più titolari in proprietà esclusiva, è del tutto irrilevante l'esistenza ad esempio, di distinti ingressi e l'assenza di locali comuni (Cass. Civ. n. 319/82).

Quindi, per ciò che riguarda l'individuazione delle parti comuni negli edifici in condominio, sono giuridicamente irrilevanti le circostanze che la cosa comune appartenga o meno a tutti i condomini dello stabile o sia destinata all'uso e al godimento di tutte le unità immobiliari in esso esistenti essendo, invece, sufficiente che la cosa comune, nella fattispecie l'edificio, appartenga a due o più persone e sia legata alle unità immobiliari di questi ultimi da un vincolo funzionale di pertinenza (Cass. Civ. n. 5224/93).

1.6 Lo scioglimento del Condominio.

Ai sensi dell'art. 61 disp. att. c.c., qualora un edificio od un gruppo di edifici appartenenti a diversi proprietari possa essere diviso in parti che abbiano le caratteristiche degli edifici autonomi, il Condominio può essere sciolto ed i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in Condominio separato.

La stessa norma prevede, altresì, il possibile scioglimento qualora una parte dell'edificio abbia una destinazione diversa, ad esempio, un albergo.

Questa costituisce l'ipotesi in cui la divisione del Condominio può farsi senza alcun'innovazione od opera. In tal caso la maggioranza richiesta per la delibera assembleare di scioglimento è costituita dal voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea e di almeno la metà del valore dell'edificio.

Stessa normativa e conseguentemente stesse maggioranze sono richieste qualora la divisione del Condominio avviene nonostante restino in comune tra gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c. (art. 62 disp. att. c.c.), quali ad esempio la portineria, l'androne e il cortile, ovvero alcuni servizi quale l'impianto di riscaldamento.

Qualora la divisione importi modifiche dello stato delle cose ed opere per la sistemazione diversa dei locali o delle pertinenze dei condomini, la maggioranza necessaria è quella prevista dal 5° comma dell'art. 1136 c.c.: metà più uno del numero dei condomini e i due terzi del valore dei millesimi di proprietà generale.

Qualora non si raggiungessero le maggioranze di legge, ma solo nel caso in cui non occorranو innovazioni per la divisione, l'art. 61 disp. att. c.c. ammette che la divisione possa essere chiesta all'autorità giudiziaria da almeno un terzo dei condomini di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

L'art. 1128 c.c. disciplina l'ipotesi di scioglimento a seguito del perimento dell'edificio. Esso deve essere determinato dalla distruzione accidentale del fabbricato, che può essere totale o parziale.

In tali casi, sia che l'immobile perisca interamente, sia che ne vada distrutta una parte corrispondente almeno ai tre quarti dell'intero valore, ciascun condomino può chiedere la vendita agli incanti di ciò che sia rimasto della costruzione generale, salvo che non sia stato disposto altrimenti dagli stessi comproprietari.

Ciò avviene perché, considerandosi il Condominio sciolto, ad ognuno dei partecipanti rimarrà solo la proprietà del suolo o dei materiali, di cui appunto potranno richiedere la vendita all'asta.

Laddove il perimento interessi solo una porzione minore del fabbricato, i condomini hanno l'obbligo di provvedere alla ricostruzione delle parti comuni; essi decideranno, invece, singolarmente circa la ricostruzione delle parti dell'edificio di proprietà esclusiva.

1.7 Supercondominio

La nozione.

Prima della riforma della disciplina del condominio, di cui alla legge 11 dicembre 2012, n. 220, per supercondominio si intendeva un complesso edilizio distinto in diversi corpi di fabbrica in regime di condominio più o meno dotati di autonomia strutturale, ma caratterizzati dalla presenza di una serie di opere comuni a tutto il complesso edilizio (come impianti di riscaldamento, di

condizionamento, parcheggi, locali di interesse comune, strade di accesso, impianti sportivi ed altro).

Ciò consentiva di distinguere il supercondominio dall'ipotesi di più corpi di fabbrica costituiti da unità immobiliari autonome, anche se hanno in comune alcune pareti perimetrali comuni (c.d. villini a schiera) e dai complessi costituiti da più unità immobiliari in proprietà solitaria, che hanno in comune alcune cose, servizi ed impianti necessari per l'uso, ovvero destinati all'uso al servizio: per esempio, gli impianti idrici, di riscaldamento e di illuminazione, il servizio di portierato, gli accessi, il parcheggio per le automobili.

La pluralità di edifici già autonomi consentiva, poi, di distinguere il supercondominio dalla fattispecie disciplinata dall'art. 61 disp. att. c.c., la quale presuppone un unico edificio, separabile in più corpi di fabbrica autonomi, anche se rimangono alcune parti comuni.

Si riteneva, poi, che al pari del condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 ss. c.c., anche 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. L'art. 1117 *bis* c.c. ha ora dato una definizione del supercondominio, stabilendo che le disposizioni in tema di condominio 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'art. 1117 c.c. Con ogni probabilità, con la menzione delle più unità immobiliari distinta dalla pluralità di edifici si è inteso fare riferimento alle c.d. ville a schiera in cui vi è un unico edificio, con unità immobiliari separate in senso verticale.

La pluralità di edifici dovrebbe riguardare le costruzioni in proprietà esclusiva di un solo soggetto, siano esse costituite da una o da più unità immobiliari. Se fosse così, la disciplina del condominio dovrebbe essere applicabile anche ai cd. consorzi di urbanizzazione, i quali, secondo la giurisprudenza prevalente, costituivano figure atipiche, nelle quali i connotati delle associazioni non riconosciute si coniugavano con un forte profilo di realtà, sicché il giudice, nell'individuare la disciplina applicabile doveva avere riguardo, in primo luogo, alla volontà manifestata nello statuto e, solo ove questo non disponesse, alla normativa delle associazioni o della comunione 4, ove esistano opere, installazione, manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come impianti idrici e fognari, sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria. Ove, invece, tra i partecipanti fossero, ad es., comuni soltanto le strade all'interno del comprensorio, non

espressamente contemplate nell'art. 1117 c.c., si dovranno applicare le norme in tema di comunione.

La distinzione tra più condominii di unità immobiliari o più condominii di edifici va ricercata nell'autonomia strutturale dei singoli condominii, nel senso che ricorre la prima ipotesi nel caso di edifici separati da un solo muro comune, ma che hanno (o hanno conservato, nel caso di scioglimento ex art. 61, 62 disp. att. c.c.) parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

In tal modo è stato recepito l'orientamento della S.C. secondo il quale per la gestione delle parti comuni dopo lo scioglimento parziale di un condominio si deve fare ricorso alle norme in tema di condominio e non di comunione.

Va osservato che, nonostante la formulazione dell'art. 1117 *bis* c.c. a prima vista possa indurre a ritenere il contrario, il supercondominio non richiede l'omogeneità dei suoi componenti, nel senso che sarà ravvisabile anche se costituito, ad es., da uno o più edifici strutturati a villette a schiera e uno o più edifici in condominio.

Sempre in considerazione della formulazione della nuova disposizione si può, poi, rilevare che il legislatore forse è andato oltre i fini che intendeva perseguire. Per l'applicabilità della disciplina dettata per il condominio, infatti, nel caso, ad es., di un edificio costituito da nove villette a schiera, le quali abbiano in comune il solo impianto di riscaldamento, sarà obbligatoria la nomina di un amministratore e la gestione dovrà avvenire secondo la disciplina rigorosa di cui agli artt. 1129, 1130, 1130 *bis* c.c., con una spesa per i proprietari sproporzionata alle necessità ed all'effettiva utilità per gli stessi.

Ai fini dell'applicabilità della disciplina dettata per il condominio, non è, poi, sufficiente l'esistenza di parti comuni, deve trattarsi di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. Ciò significa, ad es., che se le villette a schiera hanno in comune soltanto il viale di accesso, continuerà ad essere applicabile la disciplina della comunione. Va, anche ricordato che secondo la giurisprudenza la relazione di accessorio a principale tra le parti di uso comune e le unità immobiliari, quando il titolo non dispone altrimenti, costituisce il fondamento tecnico per l'attribuzione *ex lege* del diritto di condominio. Tale 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, quanto per le parti comuni esterne alla costruzione e facenti capo, ad un tempo, a più fabbricati apparentemente indipendenti, ma legati tra loro, prima che dalla originaria organizzazione condominiale, dall'esistenza di talune cose accessorie in comune. Allo stesso modo di quanto avviene per le parti di uso comune afferenti ad una sola costruzione (e, di solito, interne ad essa), le cose, gli impianti ed i servizi elencati dall'art. 1117, cit., 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, quando questi sono legati dallo stesso vincolo strumentale, materiale o funzionale. Per contro, alla comunione il carattere della strumentalità è del tutto estraneo. Il rapporto di comunione, esaurendosi nella contitolarità dei diritti, riguarda i beni in sé e per sé, che ne formano oggetto. La comunione di proprietà riguarda beni, i quali ai contitolari assicurano un rendimento fine a se stesso, conforme con la natura e con la destinazione. Qualunque sia il profitto e il risultato, che i titolari intendono ricavare da un immobile – un fondo rustico, un parco, un impianto sportivo, un edificio, un appartamento, uno stabilimento industriale o commerciale – a vantaggio dei comunisti la comproprietà garantisce il godimento, di cui il bene è capace. La comproprietà tutela l'utilità offerta, immediatamente ed in modo compiuto, senza legami o vincoli di dipendenza rispetto ad altri beni.

Nello stesso ordine di idee si è affermato che esistono complessi immobiliari, nei quali talune delle parti comuni sono contrassegnate dalla autonoma utilità. Si pensi alle zone verdi, ai parchi, agli impianti sportivi (i campi da tennis, da calcio, da pallavolo, da bocce, ecc.); ai locali adibiti ai servizi vari (i centri commerciali o di riunione); alle attrezzature per le spiagge. Si tratta di beni, i quali sicuramente accrescono i pregi ed il valore del complesso immobiliare ed ai titolari forniscono comodità, conforto e svago, ma che non costituiscono parti necessarie per l'esistenza o per l'uso delle unità abitative, né destinate al loro uso o servizio. Senza queste cose in comune le costruzioni esisterebbero ugualmente e potrebbero del pari essere utilizzate. Tra queste parti in comune e le unità immobiliari non si rinviene la relazione di accessorietà: in fatto, esiste un mero legame spaziale, configurato dalla collocazione nell'area del complesso. Avuto riguardo all'utilità, che forniscono, costituiscono beni ontologicamente autonomi, suscettibili di godimento fine a sé stesso, che si attua in modo indipendente dall'uso degli immobili in proprietà solitaria (tant'è che non sempre tutti i proprietari delle unità immobiliari le utilizzano). In difetto della relazione di accessorio a principale, manca la ragione, che giustifica il ricorso alle norme specifiche sul condominio negli edifici. Tenuto conto, della funzione dei beni, questi complessi vengono ad essere regolati dalle norme concernenti la comunione.

Il discrimine tra i due istituti è nella funzione strumentale che caratterizza i beni condominiali, rispetto alla piena autonomia dei beni oggetto di semplice comunione. Le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, contemplati dalle norme sul condominio negli edifici, non sono suscettibili di autonoma utilità, perché sono o strutturalmente necessari alla stessa esistenza del bene individuale, ovvero funzionalmente destinati a servizio di questo, in guisa che il godimento dei beni comuni è strumentale al godimento (o al miglior godimento) del bene individuale. Per contro, ai beni in comunione difetta il carattere della strumentalità, perché il rapporto di comunione si

esaurisce nella mera contitolarietà dei diritti, e ciascuno dei contitolari è in grado di godere direttamente del bene soddisfacendo in maniera immediata il proprio interesse, sia pure con il limite giuridico della concorrenza delle altre quote. Né può indurre in errore sulla natura del diritto (di condominio o di comunione) la mera collocazione del bene o dell'impianto rispetto all'edificio: una piscina, dei campi da tennis, gli spazi verdi, anche se nel comune parlare vengono spesso definiti "condominiali", non realizzano che una comunione tra i partecipanti al condominio, perché detti beni – per quanto rendano più amena la porzione di proprietà solitaria o ne possano accrescere il valore economico al di là del mero valore dell'impianto annesso – non risultano caratterizzati da quella relazione di accessorietà rispetto alla proprietà solitaria, e ben possono essere oggetto di godimento totalmente svincolato dal godimento di quest'ultima; non costituiscono parti necessarie per l'esistenza o per l'uso delle unità abitative, né destinate al loro uso o servizio. Senza queste cose in comune le costruzioni esisterebbero ugualmente e potrebbero del pari essere utilizzate. Sembra, infine, meritevole di conferma l'orientamento secondo il quale anche in tema di supercondominio la presunzione legale di comunione o degli impianti di acqua opera sino al punto in cui è possibile stabilire a quale degli edifici la condotta si riferisca, per poi considerare cessata la comunione dal punto in cui le diramazioni siano inequivocamente destinate a ciascun edificio.

La disciplina applicabile

È certamente compatibile con la disciplina del supercondominio il principio della irrinunciabilità alla comproprietà delle parti comuni (sempre che le stesse rientrino tra quella di cui all'art. 1117 c.c.), per cui viene ad essere derogato l'art. 1104, co. 1°, c.c., in base al quale ciascun comproprietario può liberarsi dell'obbligo di contribuire alle spese con la rinuncia alla comunione. Ugualmente sono compatibili gli artt. 1120 e 1121 (innovazioni), 1123, co. 1° e 2° (ripartizione delle spese), 1129, 1130, 1130 *bis* (amministrazione), 1131 (rappresentanza processuale), 1132 (dissenso dalle liti), 1133 (provvedimenti presi dall'amministratore), 1134 (spese fatte dal condomino, con deroga all'art. 1110), 1135 (attribuzioni dell'assemblea), 1136 (costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni, con conseguente deroga alla maggioranza prevista dall'art. 1105, co. 1° e 2°), 1137 (impugnazione della deliberazione, con conseguente deroga all'art. 1109, in relazione alla legittimazione ed ai vizi deducibili), 1138 (obbligatorietà, formazione e contenuto del regolamento), 63 disp. att. (con conseguente deroga all'art. 1104, co. 3°, in ordine alla responsabilità senza limiti per il subentrante per i contributi non versati dal cedente), 64 disp. att. (revoca dell'amministratore), 65 disp. att. (nomina di un curatore), 66 disp. att. (modalità di convocazione dell'assemblea), 67 disp. att. (rappresentanza in assemblea), 68 disp. att. (formazione delle tabelle millesimali), 69 (rettifica o revisione delle tabelle millesimali), 70 disp. att. (sanzioni per le infrazioni

al regolamento), 71 disp. att. (requisiti per lo svolgimento dell'attività di amministratore), 71 *ter* disp. att. (sito inerente del condominio), 74 disp. att. (mediazione), 155 *bis* disp. att. (adeguamento degli impianti non centralizzati), 23 c.p.c. (nozione di causa condominiale).

La rappresentanza dei condominii nell'assemblea del supercondominio

L'art. 67, co. 3°, disp. att. c.c., a seguito della riforma di cui alla legge 11 dicembre 2012, n. 220, ha risolto espressamente il problema della rappresentanza nell'assemblea del supercondominio stabilendo che quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare con la maggioranza di cui all'art. 1136, co. 5°, c.c., il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii 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 condominii 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. Per gestione ordinaria si deve intendere sicuramente l'approvazione del preventivo e del consuntivo, nonché, secondo la S.C., i lavori rientranti nella manutenzione ordinaria, quali la riparazione dell'impianto idrico dell'edificio, la locazione della cosa comune, la delibera di temporaneo accantonamento in un fondo di riserva per le spese dei proventi costituiti dai canoni locativi, la recinzione della zona verde di un viale comune per evitare un indiscriminato calpestio dell'area, la sostituzione di un ascensore andato distrutto o resosi inservibile con un altro nuovo, la stipulazione del contratto di somministrazione per il riscaldamento. Si è ritenuto che costituisca atto eccedente l'ordinaria amministrazione l'istituzione del servizio di portierato non prevista dal regolamento di condominio.

Non è stabilito espressamente se la nomina del rappresentante debba avvenire di volta in volta per le singole assemblee oppure se la nomina valga, in linea di principio, a tempo indeterminato. Sembra preferibile la seconda soluzione, in quanto la prima renderebbe praticamente impossibile la nomina del rappresentante, la quale dovrebbe essere effettuata da un'assemblea del singolo condominio da convocare e da tenere entro cinque giorni dalla comunicazione della convocazione della assemblea del supercondominio.

La nomina da parte dell'autorità giudiziaria in tempo utile sarebbe poi, addirittura impossibile, in quanto il singolo condomino potrebbe prendere l'iniziativa solo dopo la scadenza del termine utile. A maggior ragione tale nomina sarebbe impossibile in caso di inerzia da parte dei condomini del

condominio interessato, con conseguente nomina da parte dell'autorità giudiziaria su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine.

Una ulteriore conferma di tale conclusione è desumibile dalla *ratio* della disposizione, la quale mira non solo limitare il numero dei partecipanti alle assemblee del supercondominio, ma ad eliminare anche le difficoltà connesse alla convocazione di tale assemblea, ove il relativo avviso dovesse essere inviato a tutti i condomini, nel senso che l'avviso deve essere inviato soltanto al rappresentante designato dai singoli condomini. È evidente che tale rappresentante deve preesistere alla convocazione dell'assemblea.

Il ricorso del singolo condomino all'autorità giudiziaria deve ritenersi consentito sia quando l'amministratore del singolo condominio non abbia assunto l'iniziativa per la convocazione dell'assemblea per la nomina del rappresentante, sia quando l'assemblea sia andata deserta. Non sembra, invece, che il ricorso sia consentito quando l'assemblea abbia deliberato con una maggioranza inferiore a quella legale e non sia stata proposta impugnazione nel termine di cui all'art. 1137 c.c., dovendo la deliberazione ritenersi efficace in via provvisoria prima della scadenza di tale termine ed in via definitiva successivamente.

Se è comprensibile la previsione che 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, essendo evidente l'interesse di tutti i condomini ad evitare assemblee che possono essere difficilmente gestibili per la partecipazione alle stesse di tutti i condomini del supercondominio, è meno comprensibile la previsione che la previa diffida a provvedervi entro un congruo termine ed il ricorso all'autorità giudiziaria siano notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini, in considerazione del fatto che il rappresentante di un condominio non è in possesso del registro di anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, n. 6, c.c., relativo al condominio che non ha provveduto alla nomina del proprio rappresentante.

Ciò a prescindere dalla considerazione che se la *ratio* dell'art. 67, co. 3°, disp. att. c.c. consiste, tra l'altro, nel porre riparo alla spesso problematica e costosa convocazione di tutti i condomini dei condomini di un supercondominio appare contraddittorio imporre un altrettanto problematico e costoso adempimento per evitare tale convocazione.

L'art. 72 disp. att. c.c. dichiara espressamente inderogabile dal regolamento di condominio il precedente art. 67. Ciò comporta la nullità di una clausola del regolamento di un condominio, facente parte di un supercondominio la quale prevedesse la non obbligatorietà della nomina del rappresentante.

Se, però, si considera che in base all'art. 1138, co. 1°, c.c. il regolamento di condominio deve contenere le norme relative all'amministrazione, tra le quali rientrano sicuramente quelle relative alla partecipazione alle assemblee del supercondominio, nulla impedisce che in base al regolamento di condominio venga attribuito il potere di rappresentanza all'amministratore (al quale, naturalmente, dovrà essere inviato l'avviso di convocazione).

Il Legislatore, con la Riforma del condominio, introduce poi specifiche norme sul **funzionamento dell'assemblea del Supercondominio** nel novellato articolo 67 delle disposizioni di attuazione, è interessante citare a tal proposito, la ricostruzione delle varie fasi operative citata dal Tribunale di Milano nella sentenza n. 9844 del 30 agosto 2016 che brevemente di seguito si riassume: l'amministratore del supercondominio comunica al rappresentante del singolo condominio l'ordine del giorno previsto per l'assemblea del supercondominio, il rappresentante da parte sua informa l'amministratore del Condominio che lo ha nominato; l'amministratore, ricevuta la convocazione contenente l'odg, dovrà indire l'assemblea del suo condominio al fine di fornire al rappresentante le istruzioni, con giusto riferimento al mandato, in vista della partecipazione di quest'ultimo all'assemblea del supercondominio; le deliberazioni assunte in quest'ultima sede verranno quindi veicolate dal rappresentante all'amministratore che ne riferirà infine all'assemblea.

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

Tabelle millesimali del supercondominio

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.

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

Supercondominio e legittimazione passiva del suo amministratore

Nel caso di **complesso immobiliare** costituente un c.d. supercondominio, qualora il danno alla proprietà individuale derivi da beni appartenenti ad un singolo edificio ivi compreso, legittimato passivo nel relativo giudizio sarà il solo condominio in cui è collocata l'unità immobiliare danneggiata, che dovrà essere citato in giudizio in persona del suo amministratore anche ove – per ipotesi – costui rivesta la carica di **amministratore** anche del supercondominio.

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

Riparto delle spese supercondominiali

Deve essere dichiarata nulla la delibera con cui l'**assemblea supercondominiale** approvi il proprio rendiconto di gestione comprendendovi le spese dei palazzi costituenti il supercondominio e, in particolare, le **spese di pulizia** e di **progettazione dei lavori** per la prevenzione incendi. Sussiste eccesso di potere dell'assemblea supercondominiale che deliberi sulle spese di pulizia dei singoli palazzi, posto che solo le assemblee di questi ultimi sono legittimate a decidere in materia. La domanda di risarcimento dei danni non patrimoniali, morali ed esistenziali, conseguente alla violazione degli obblighi della corretta distribuzione delle spese tra condominio e supercondominio deve essere rigettata – a parte il rispetto degli oneri probatori – essendo impossibile attribuire l'illecito aquiliano indistintamente al supercondominio o alla assemblea, fermo restando che una delibera viziata non comporta automaticamente un illecito extracontrattuale.

Tribunale Milano sez. XIII, 18/05/2018, n.5624

Revoca dell'amministratore del supercondominio: competenza dell'assemblea plenaria

La deliberazione con cui l'assemblea dei rappresentanti dei singoli **condomini** componenti un complesso supercondominiale decida la revoca dell'amministratore deve ritenersi nulla poiché intervenuta su materia estranea alle sue istituzionali attribuzioni che l'art. 67, comma 3, disp. att. c.c., di carattere eccezionale e di conseguente insuscettibile di applicazione analogica, espressamente limitata alla sola gestione ordinaria delle parti comuni e alla **nomina dell'amministratore**.

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

Condominio e difetto del quorum costitutivo: conseguenze

Va annullata la **delibera di condominio** per difetto del quorum costitutivo ex art. 1136, comma 3, c.c. per mancanza di un terzo del valore dei singoli condomini (nella specie: erano presenti 563,76 millesimi su 1000 e mancavano 333,33 millesimi) e per l'effetto anche la costituzione del supercondominio (approvata nella medesima delibera) e delle statuizioni in essa previste.

Corte appello Roma sez. IV, 26/04/2018, n.2709

Suddivisione dei consumi: rilevazione di contatori volumetrici distinti per ogni edificio

In un **supercondominio** il criterio della **suddivisione dei consumi** sulla base della rilevazione di contatori volumetrici distinti per ogni edificio, è legittimo poiché rispondente ad esigenze di esattezza circa l'individuazione degli effettivi consumi dei singoli edifici serviti dalla comune centrale termica.

Tribunale Savona, 15/03/2018

Spese supercondominio: da attribuire alle singole palazzine o ai partecipanti?

In ordine alle **modalità di gestione** e di **ripartizione delle spese** del supercondominio, devono essere applicati i criteri affermati dalla giurisprudenza negli ultimi anni e recepiti dalla recente

Riforma in materia, che ha introdotto l'art. 1117-bis c.c. e riformulato l'art. 67 disp. att. c.c. 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**.

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

Condizioni necessarie per la sussistenza di un supercondominio

Il c.d. "supercondominio", figura di elaborazione giurisprudenziale, viene in essere (proprio come il condominio negli edifici) "ipso iure et facto", senza bisogno di apposite **manifestazioni di volontà** (né dell'originario costruttore, né dei proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio) o tanto meno di approvazioni assembleari, essendo sufficiente che i **singoli edifici**, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune alcuni impianti e servizi, rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 c.c., legati da un **vincolo di accessorietà** ad ognuno degli edifici medesimi.

Cassazione civile sez. II, 19/01/2018, n.1344

Nullità revoca amministratore del supercondominio

È affetta da radicale **nullità** la delibera a mezzo della quale i **rappresentanti di condominio** (e non i condòmini) revochino l'**amministratore del supercondominio** e nominino il **revisore dei conti** ex art. 1130 bis c.c., trattandosi di atti di straordinaria amministrazione, non rientranti nei compiti assegnati ai rappresentanti dall'art. 67 disp. att. c.c.

Tribunale Milano sez. XIII, 30/08/2016, n.9844

Sono affette da nullità, oltre che da inesistenza, le delibere assunte in tema di revoca dell'amministratore del Supercondominio e di nomina del revisore dei conti, ai sensi dell'art. 1130-bis c.c., trattandosi di argomenti che devono essere deliberati dai condomini e non dai rappresentanti di condominio. L'istituto del Supercondominio è stato oggetto di una riforma sul Condominio negli edifici in seguito alla quale le disposizioni contenute negli artt. 1117 e 1139 c.c., sono state estese, 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'art. 1117 c.c. L'art. 67 delle disp.att.c.c., invece, ha previsto una peculiare composizione dell'assemblea quando i partecipanti superino il numero di sessanta unità e la stessa debba deliberare in merito all'approvazione della gestione ordinaria del Supercondominio ovvero alla nomina del relativo amministratore

Impugnazione di delibere assembleari

Tribunale Roma, Sezione 13 civile – Sentenza 30 agosto 2016, n. 9844

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

SEZIONE TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Giacomo Rota ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. r.g. 12148/2015

promossa

DA

Si.Ma.Re. e Ma.Ca., con il patrocinio dell'avv. Da.Sa., elettivamente domiciliate presso il suo studio in Milano

ATTORI

CONTRO

Su in persona dell'avv. (...) elettivamente domiciliato presso il loro studio in Milano

CONVENUTO

Oggetto: impugnazioni di delibere assembleari

Conclusioni: come da fogli allegati agli atti di causa

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

I fatti del presente giudizio possono così essere riassunti:

- 1) la data 8 ottobre 2014 l'amministratore del Su. riceveva da un grappolo di condomini una richiesta di convocazione assembleare ex art. 66 disp. att c.c. avente ad oggetto, tra l'altro, la richiesta di revoca dell'amministratore del predetto Su., la richiesta di nomina del nuovo amministratore e la richiesta della nomina del revisori ex art. 1130 bis c.c. (doc. n. 1. fascicolo parte attrice): il predetto amministratore pertanto provvedeva a convocare l'assemblea per la data del 10 novembre 2014 inviando l'avviso non ai rappresentanti del Su. come richiesto dai condomini che avevano sollecitato la convocazione dell'assemblea ma a tutti i condomini facenti parte del Su. (doc. n. 3 fascicolo parte attrice) e ciò dopo avere ricevuto, su sua espressa richiesta l'invio delle firme dei condomini richiedenti (doc. n. 2 fascicolo parte attrice);
- 2) Devesi sottolineare come l'amministratore del Su. avesse indirizzato l'avviso di convocazione assembleare per la data del 10 novembre 2014 a tutti i condomini facenti parte del Su. e non ai rappresentanti del Su. per il fatto che, a suo dire, gli argomenti posti all'ordine del giorno oggetto della convocanda assemblea, aventi natura straordinaria, afferivano a materie non rientranti nella

competenza dell'assemblea dei rappresentanti dei palazzi ma tra quelle di spettanza dell'intera collettività condominiale;

3) I condomini che avevano inoltrato la richiesta di convocazione assembleare ex art. 66 disp. att. c.c. di cui al punto precedente, una volta ricevuto ravviso di convocazione della predetta assemblea che, come detto, era stata indirizzata a tutti i condomini facenti parte del Su. e non ai rappresentanti dei singoli palazzi, provvedevano ad autoconvocare distinta e diversa assemblea dei rappresentanti del Su. per la successiva data del 28 novembre 2014; l'auto convocazione veniva comunicata a mezzo di raccomandata con l'avviso di ricevimento a tutti i rappresentanti di palazzo (doc. n. 18 fascicolo parte convenuta), e di tale iniziativa veniva altresì data notizia all'amministratore del Su. con missiva del 28 ottobre 2014 (doc. n. 8 fascicolo parte attrice);

4) Nonostante la missiva inoltrata dall'amministratore del Su. ai singoli rappresentanti di palazzo volta a diffidarli dal celebrare la seconda assemblea del 28 novembre 2014 (doc. 9 fascicolo parte attrice), si tenevano due distinte assemblee, una in data 10 novembre 2014 (doc. n. 10 fascicolo parte attrice) e la seconda il successivo 28 novembre 2014 (doc. 13 fascicolo parte attrice);

5) In occasione della prima si deliberava la revoca dell'amministratore del Su. la nomina al suo posto della (...) quale nuovo amministratore, ed infine la nomina di un revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c. (doc. 10 fascicolo parte attrice): tali decisioni non venivano prese dai condomini facenti parte del Su. cui era pervenuto l'avviso di convocazione ma dall'unico rappresentante di palazzo ivi presente, nella persona di (...) riportante la maggioranza qualificata delle teste e dei millesimi ex art. 1136, secondo comma, c.c. e, quanto tale, abilitato ad assumere tutte le decisioni di cui all'ordine del giorno;

6) In occasione della seconda adunata del successivo 28 novembre 2014 si deliberava la ratifica delle statuizioni aventi ad oggetto sia la revoca dell'amministratore del Su. infine la nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c., statuizioni già prese in occasione della pregressa adunata del 10 novembre 2014: tali decisioni venivano prese con il voto favorevole del rappresentante di palazzo (...) avente la maggioranza qualificata delle teste e dei millesimi ex art. 1136, secondo comma, c.c. e, in quanto tale, abilitato ad assumere tutte le decisioni di cui all'ordine del giorno, e con il voto contrario degli altri rappresentanti di palazzo (doc. n. 13 fascicolo parte attrice);

7) con atto di citazione regolarmente notificato (...) e (...), premesso di essere condomine del Su. hanno impugnato l'intero deliberato delle assemblee straordinarie del predetto Su. tenutesi in seconda convocazione in data 10 novembre 2014 e 28 novembre 2014 rilevando plurimi profili di illegittimità delle predette delibere tra cui, con riferimento a quella del 10 novembre 2014, l'inesistenza delle statuizioni oggetto di deliberazione stante il radicale difetto di composizione dell'organo collegiale che aveva assunto le decisioni e la nullità del deliberato con riguardo alla

revoca dell'amministratore di Su. e alla nomina di un revisore dei conti in quanto materie non ricomprese tra quelle per le quali era prevista, ai sensi dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile, la nomina del rappresentante di palazzo e la costituzione dell'assemblea dei rappresentanti di condominio in luogo dell'intera collettività dei condomini, e, con riferimento a quella successiva del 18 novembre 2014, l'esistenza delle statuizioni oggetto di deliberazione stante la mancanza di un'autonoma richiesta di convocazione ex art. 66 disp. att. c.c. che ne abbia preceduto la convocazione la nullità del deliberato con riguardo alla revoca dell'amministratore di Su. e alla nomina di un revisore dei conti in quanto materie non ricomprese tra quelle per le quali è prevista, ai sensi dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile, la nomina del rappresentante di palazzo e la costituzione dell'assemblea dei rappresentanti di condominio in luogo dell'intera collettività dei condomini, ed infine l'annullabilità del deliberato in quanto in occasione della predetta assemblea del 28 novembre 2014 era stato modificato, prima dell'inizio della discussione, l'originario ordine del giorno sottoposto al vaglio assembleare;

8) si è costituito il convenuto Su. contestando in fatto e in diritto il merito delle pretese fatte valere dalla parte attrice ed instando per il rigetto dell'avversa impugnazione: in particolare il convenuto ha evidenziato la piena legittimità dell'operato dell'assemblea dei rappresentanti di Su. a cui unicamente spettava la competenza a decidere sia con riguardo alla revoca dell'amministratore di Su. che con riguardo alla nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c. ed ha inoltre sottolineato come la successiva assemblea totalitaria dei rappresentanti Su., tenutasi in seconda convocazione in data 26 marzo 2015, avesse ratificato all'unanimità dei consensi tutte le delibere assunte in occasione delle precedenti assemblee del 10 novembre 2014 e del 28 novembre 2014 oggetto della presente impugnazione con riguardo alla revoca dell'amministratore del Su. nella persona di (...), alla nomina del nuovo amministratore (...) ed infine alla nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c. (per reperire il relativo verbale vedi il doc. n. 20 fascicolo parte convenuta), e ciò con ogni conseguenza di legge ai fini della intervenuta, cessazione della materia del contendere stante l'efficacia sanante della predetta delibera del 26 marzo 2015. Instaurato il contraddittorio tra le parti di causa, non veniva svolta alcuna istruttoria essendo il giudizio di natura documentale: quindi la causa era successivamente trattenuta in decisione dopo il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Questi i fatti di causa, reputa questo Tribunale che le domande azionate dagli attori (...) e (...) siano da accogliere per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare; per comodità di esposizione si procederà a trattare le doglianze riferite alle delibere oggetto di lite per paragrafi separati.

1) Delibera dell'assemblea straordinaria datata 10 novembre 2014

Il primo elemento che balza agli occhi è che il soggetto che ha assunto le decisioni in occasione della celebrazione dell'assemblea del 10 novembre 2014 sia stato l'unico rappresentante di Condominio ivi presente, vale a dire (...) rappresentante del Condominio (...) componente il Su., e non l'intera collettività dei condomini del Su. che era stata all'uopo convocata ed a cui l'avviso di convocazione era stato spedito: ciò lo si evince dal testo del verbale assembleare prodotto agli atti (doc. n. 10 fascicolo parte attrice) che attesta l'avvenuta defenestrazione dei condomini all'uopo intervenuti cui è stata impedita la possibilità di partecipare alla discussione e di concorrere al voto sulla base dell'assunto secondo cui la convocazione della relativa assemblea era stato loro erroneamente indirizzata. Tale circostanza di per sé determina l'inesistenza dell'intero deliberato assunto in data 10 novembre 2014 per il fatto che l'assemblea avrebbe dovuto essere tenuta dai condomini del Supercondominio a cui in origine era stato spedito l'avviso di convocazione e non dal l'unico rappresentante di palazzo ivi presente, vale a dire (...) rappresentante del Condominio (...) erano i condomini appositamente convocati che avrebbero dovuto discutere e votare sugli argomenti posti all'ordine del giorno e non (...) rappresentante del Condominio (...) e ciò a prescindere dalla questione circa la competenza a decidere in materia di revoca dell'amministratore del Su. e di nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c., mentre in realtà le decisioni sono state prese unicamente da (...) rappresentante del Condominio (...) in assenza degli altri rappresentanti di palazzo a cui, tra l'altro, non è stata data prova della comunicazione della convocazione assembleare ad opera della difesa di parte convenuta.

Ma, ad avviso di chi scrive il deliberato assembleare assunto in data 10 novembre 2014 è da ritenere oltre che inesistente anche affetto da radicale nullità con riguardo alle statuizioni ivi assunte in materia di revoca dell'amministratore del Supercondominio e di nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c. atteso che tali argomenti all'ordine del giorno dovevano essere deliberati dai condomini e non dai rappresentanti di condominio.

Devesi premettere che l'istituto del Supercondominio è stato oggetto della recente riforma sul Condomini negli edifici approvata con legge n. 220 del 2012 che se ne è occupata sia con l'art. 1117 bis c.c. che con l'art. 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile; la prima norma ha esteso l'applicazione delle disposizioni degli artt. da 1117 a 1139 c.c., 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'art 1117 c.c., mentre l'art. 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile ha disciplinato un particolare aspetto, sia pur rilevante, della vita del Su. avendone previsto una peculiare modalità di composizione dell'organo assembleare allorché i partecipanti di esso superino le sessanta unità e sempre che l'assemblea debba deliberare in merito all'approvazione della gestione ordinaria del Supercondominio od alla nomina del relativo

amministratore. In particolare il disposto dell'art. 67 disp. att. cod. civ. ha previsto al comma terzo che "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 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" mentre al successivo comma quattro ha previsto che "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". La riforma si è occupata in particolare di uno degli aspetti della disciplina del Supercondominio essendo intervenuta, per la verità in modo abbastanza stringato e foriero di possibili complicazioni, unicamente con riguardo alla composizione dell'organo assembleare ed alla individuazione dei membri che ne devono fare parte: ove il Supercondominio risulti formato da più di sessanta partecipanti che debbano statuire in merito alla gestione ordinaria ed alla nomina dell'amministratore, si prevede che ciascun Condominio debba riunirsi almeno una volta l'anno ai fini della nomina del rappresentante che dovrà rappresentare l'ente in seno all'assemblea supercondominiale, nomina che deve avvenire con l'elevata maggioranza di cui all'art. 1136, quinto comma, c.c. e che deve contenere le indicazioni di massima affinché il rappresentante che dovrà esternare la volontà del Condominio in seno all'assemblea supercondominiale possa esercitare il diritto di voto in conformità al mandato ricevuto dai condomini, e ciò anche se il successivo quarto comma dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile ha precisato che ogni limite o condizione al potere di rappresentanza stabilito a monte dai condomini mandanti si considera non apposto ai fini della valida esternazione del voto ad opera del rappresentante mandatario e, in definitiva, ai fini della validità della delibera presa in seno all'assemblea di Su..

La nuova disciplina del Supercondominio ha sollevato notevoli problemi applicativi a causa del testo normativo stringato e approssimativo sollevando vivaci discussioni in dottrina e tra i pratici che si sono cimentati per effettuare un'esaustiva ricostruzione della materia in esame.

L'art. 67 disp. att. cod. civ. ad esempio, non ha previsto adeguati meccanismi tramite i quali raccordare la convocazione dell'assemblea ai fini della nomina del rappresentante dei singoli plessi formanti il Supercondominio con la successiva assise supercondominiale, in particolare non si capisce se alla nomina dei rappresentanti si debba provvedere in occasione dell'assemblea ordinaria annuale per l'approvazione del bilancio consuntivo per l'esercizio di gestione e per la nomina dell'amministratore del singolo Condominio oppure nel momento in cui viene esternato dall'amministratore del Supercondominio la volontà di convocare l'assemblea di quest'ultimo; la prima soluzione ha il pregio della "istituzionalità", nel senso che dovendosi celebrare obbligatoriamente l'assemblea di ciascun Condominio almeno una volta l'anno, in tale occasione l'ente ha la possibilità di dotarsi del rappresentante senza alcuna soluzione di continuità, mentre la seconda ha il pregio di dare ai condomini dopo che questi abbiano ricevuto la convocazione dell'assemblea di Su., la possibilità di conferire al rappresentante un mandato assai stringente con riferimento agli argomenti posti all'ordine del giorno della convocanda assemblea ed alle scelte che dovranno essere ivi assunte.

Non risultano chiare poi le modalità attraverso le quali, una volta che si renda necessaria la convocazione dell'assemblea di Supercondominio per l'approvazione del bilancio annuale e per la nomina dell'amministratore si dia inizio al procedimento di nomina del rappresentante in seno al singolo Condominio: oltre alla previsione del generico obbligo di nomina del rappresentante nei casi ivi contemplati, l'art. 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile ha unicamente disciplinato sia l'obbligo del rappresentante di comunicare all'amministratore del Condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea di Supercondominio, sia l'obbligo dell'amministratore del singolo Condominio di riportare queste ultime ai condomini riferendone in assemblea.

Provando ad ipotizzare una semplificazione si può dire che le fasi dovrebbero essere le seguenti:

- 1) l'amministratore del Supercondominio decide di convocare l'assemblea annuale per la gestione ordinaria e per la nomina dell'amministratore: la convocazione di essa deve essere comunicata a tutti i condomini affinché questi ultimi si riuniscano a loro volta in assemblea per nominare il proprio rappresentante;
- 2) l'assemblea del singolo Condominio provvede alla nomina del rappresentante al fine del conferimento del mandato: la convocazione dell'assemblea volta alla designazione del rappresentante è qualificata dall'art. 67, terzo comma, disp. att. cod. civ. come obbligatoria per legge;

- 3) la nomina del singolo rappresentante viene esternata all'amministratore del Su. affinché quest'ultimo possa a propria volta comunicare al legittimo destinatario l'ordine del giorno della convocanda assemblea di Su.;
- 4) ricevuto l'ordine del giorno ad opera dell'amministratore del Su., il singolo rappresentante deve comunicare tempestivamente all'amministratore del Condominio che lo ha nominato l'ordine del giorno della convocanda assemblea di Supercondominio ;
- 5) l'amministratore del singolo Condominio una volta ricevuto l'ordine del giorno, convoca apposita assemblea affinché i condomini possano conferire il mandato al rappresentante con riguardo alle intenzioni di voto sulle singole questioni che dovranno essere trattate in seno all'assemblea di Supercondominio;
- 6) avvenuta la celebrazione dell'assemblea di Supercondominio il singolo rappresentante provvede a comunicare le relative decisioni agli amministratori dei Condominii che li hanno rispettivamente nominati;
- 7) l'amministratore del Condominio riferisce ai condomini le decisioni assunte in seno all'assemblea di Supercondominio affinché i condomini ove ritengano viziose le decisioni assunte in seno all'assemblea di Supercondominio, possano impugnarle in conformità all'art. 1137 del codice civile.

Controversa risulta poi la questione afferente la spettanza della legittimazione attiva a chiedere la revoca giudiziale dell'amministratore del Su. nei casi in cui ciò sia consentito dalla legge nonché la individuazione della composizione dell'organo chiamato a discutere su di essa nel caso di richiesta di revoca avanzata dai condomini: il potere di richiedere la revoca dell'amministratore dovrebbe spettare ai singoli partecipanti al Supercondominio in quanto parti mandatarie che sono pertanto legittimati a dolersi di eventuali inadempienze contrattuali dell'amministratore di Su. mentre non è chiaro se l'assemblea chiamata eventualmente a decidere su di essa debba essere composta dai rappresentanti dei singoli Condominii o da tutti i partecipanti al Supercondominio potendo essere, nel silenzio serbato sul punto dal Legislatore sostenute entrambe le tesi.

La difesa del Supercondominio convenuto ha sostenuto la tesi del radicamento della competenza a decidere sulla revoca dell'amministratore di Supercondominio in capo all'assemblea dei rappresentanti dei singoli palazzi facendo leva sulle seguenti argomentazioni:

- 1) scopo del nuovo art. 67 disp. att. c.c. è quello di semplificare la vita del condominio attribuendo ad un unico rappresentante le prerogative, sia pur per le materie ivi indicate, spettanti ad una pleora di soggetti – i condomini – non facilmente convocagli: se ciò vale per la nomina dell'amministratore non si capisce perché non debba valere anche per la revoca di esso, anche in applicazione analogica dello stesso dettato di cui all'art. 67 disp. att. cod. civ.;

2) l'art. 1136, quarto comma, c.c., accosta nomina e revoca dell'amministratore ai fini della previsione del medesimo quorum deliberativo: tale accostamento, secondo tale ricostruzione, lega indissolubilmente le due tipologie di statuizioni di nomina e revoca dell'amministratore di Supercondominio allo stesso destino tra cui la composizione dell'organo che tali statuizioni è chiamato a decidere;

3) l'art. 1129, decimo comma, c.c. ha previsto che l'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore, il che corrobora viepiù l'accostamento dei destini di revoca e nomina dell'amministratore di Su. che devono essere adottate dal medesimo organo: la stessa Suprema Corte di Cassazione ha statuito, con sentenza n. 4269 del 1994, che la nomina e la revoca dell'amministratore sono frutto deliberazioni che hanno contenuto ad effetti giuridici identici;

4) la nomina di un nuovo amministratore non richiede la previa formale revoca dell'amministratore in carica atteso che, vertendosi in un rapporto di mandato, la nomina del nuovo amministratore equivale a revoca tacita del precedente ai sensi dell'art. 1724 c.c.: la nomina del nuovo amministratore ad opera dei rappresentanti di palazzo, in conformità a quanto stabilito dall'art. 67 disp. att. cod. civ., non richiederebbe pertanto una previa revoca del precedente amministratore e legittima, pertanto, un'eventuale statuizione adottata in tal senso ad opera dei rappresentanti convocati per la nomina del nuovo amministratore. supercondominio

Questo Giudice però predilige la ricostruzione interpretativa che, al contrario, ha sostenuto la tesi della necessaria composizione dell'assemblea chiamata a decidere sulla richiesta di revoca dell'amministratore del Su. nelle persone di tutti i condomini, e ciò sulla base delle seguenti considerazioni:

1) l'art. 67 disp. att. cod. civ. è norma di carattere eccezionale non applicabile al di fuori, dei casi ivi previsti posto che costituisce un vistoso vulnus al principio di democrazia partecipata in seno al Condominio che vede quali protagonisti unicamente i condomini e non soggetti delegati: i rappresentanti dei palazzi deliberano in merito alla gestione ordinaria delle cose comuni ed in merito alla nomina dell'amministratore di Su. e nulla più; è fuori luogo di conseguenza parlare, come fatto dalla difesa di parte convenuta, di applicazione analogica dell'art. 67 disp. att. cod. civ. al fine di ricomprendere tra le competenze dell'assemblea dei rappresentanti anche la revoca dell'amministratore di Su., e ciò per il semplice fatto che non si è in presenza di una lacuna normativa ma di una precisa scelta del Legislatore che ha menzionato tra le materie da demandate ai rappresentanti unicamente la gestione ordinaria delle cose comuni ed la nomina dell'amministratore di Su. e non anche la revoca di quest'ultimo;

2) mentre è comprensibile che il Legislatore abbia voluto semplificare il meccanismo di nomina dell'amministratore di Su. avendo previsto la figura del rappresentante del palazzo posto che la difficoltà di provvedere alla nomina dell'amministratore determina gravi criticità nella gestione di complessi immobiliari che nel tessuto cittadino lombardo possono raggiungere dimensioni rilevanti, analoga preoccupazione non è data rinvenire con riguardo all'eventuale revoca dell'organo gestorio, revoca la cui eventuale mancata deliberazione per assenza dei necessari quorum di legge non determina alcuna vacanza e/o interruzione gestoria: ad avviso di chi scrive la delibera di revoca dell'amministratore di Su. rientra tra gli atti di straordinaria amministrazione che devono essere assunti dai condomini appositamente convocati, atteso che la revoca denota momenti di fibrillazione della vita assembleare e del rapporto negoziale intercorrente tra amministratore e condomini la cui definizione deve essere demandata unicamente a questi ultimi;

3) il fatto che l'art. 1136, quarto comma, c.c., accosti la nomina e la revoca dell'amministratore ai fini della previsione del medesimo quorum deliberativo non cambia i termini della questione, valendo la predetta regola anche in ambito di Su. ed a prescindere dalla composizione dell'organo assembleare;

4) del pari non rileva, ai fini che riguardano la questione in esame, la considerazione secondo cui l'art. 1129, decimo comma c.c. abbia previsto che l'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni debba deliberare anche in ordine alla nomina del nuovo amministratore: lo scopo di tale norma risiede unicamente nel fatto di evitare vacanze di gestione in caso di programmate interruzioni del rapporto di mandato tra amministratore e condomini;

5) infine, ad avviso di chi scrive, il fatto che la nomina di un nuovo amministratore non richieda la previa formale revoca dell'amministratore in carica non sposta i termini della questione e non attribuisce ai rappresentanti la competenza a deliberare in tema di revoca dell'amministratore di Su. in luogo dei condomini per il semplice fatto che il testo dell'art. 67 disp. att. cod. civ. è assolutamente chiaro nel delineare e restringere i compiti della nuova figura del rappresentante di palazzo, senza comunque sottacere che, a volete aderire alla tesi del Su. convenuto, nulla vieta che i rappresentanti potrebbero in concreto provvedere a revocare l'amministratore e contestualmente omettere la nomina del nuovo, il che scolora l'argomentazione in esame. In definitiva i rappresentanti del Su. convenuto non avrebbero potuto revocare l'amministratore del Su. nella persona di (...) in quanto la delibera di revoca è da qualificare atto di straordinaria amministrazione non rientrante nel novero dei compiti assegnati ai rappresentanti dall'art. 67 disp. att. cod. civ.: ad analoga conclusione deve pervenirsi con riguardo alla nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c. in quanto del pari delibera da qualificare quale atto di straordinaria amministrazione non rientrante nel novero dei compiti assegnati ai rappresentanti dalla predetta

norma, il che determina la radicale nullità del deliberato assembleare del 10 novembre 2014 in parte qua.

2. Delibera dell'assemblea straordinaria datata 28 novembre 2014.

La delibera dell'assemblea straordinaria datata 28 novembre 2014 è stata assunta in via totalitaria alla presenza di tutti i rappresentanti di Condominio; ciò fa, venir meno le doglianze prospettate dalla di tesa di parte attrice con riguardo alla asserita inesistenza del deliberato per mancanza di previa richiesta di convocazione ex art. 66 disp. att. c.c. stante la natura totalitaria dell'assemblea in esame. Come detto in precedenza, la predetta assemblea ha ratificato le statuizioni prese in occasione della pregressa adunata del 10 novembre 2014 aventi ad oggetto sia la revoca dell'amministratore del Su. sia la nomina del nuovo amministratore (...) sia infine la nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c.: per i motivi esposti al punto precedente del pari deve essere affermato la nullità del deliberato in esame con riguardo esclusivamente alla revoca dell'amministratore del Su. nella persona di (...) ed alla nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c. in quanto delibera aventi natura straordinaria che avrebbero dovuto essere approvate dai condomini del supercondominio e non dai rappresentati di condominio.

Esigenze di completezza inducono questo Giudice a affermare che la successiva delibera assembleare del 26 marzo 2015 con cui il Su. convenuto ha ratificato all'unanimità dei consensi tutte le delibere assunte in occasione delle precedenti assemblee del 10 novembre 2014 e del 28 novembre 2014 oggetto della presente impugnazione con riguardo alla revoca dell'amministratore del Su. nella persona di (...) alla nomina del nuovo amministratore (...) ed infine alla nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c. non ha determinato la sopravvenuta cessazione della materia del contendere con riferimento alle delibere gravate nella presente sede, atteso che la cessazione della materia del contendere si verifica soltanto quando la delibera che ha ratificato il contenuto di una precedente delibera viziata sia immune dal medesimo vizio che si è inteso emendarci circostanza non esistente nel caso al vaglio del presente giudizio per il fatto che le delibere per cui è lite sono state ratificate e confermate da una successiva deliberazione assunta da organo assembleare viziato nella sua originaria composizione.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno addossate, nella misura di cui al dispositivo, a carico del convenuto Su.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa tra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

1. dichiara l'inesistenza della delibera assunta dall'assemblea straordinaria del Su. tenutasi in data 10 novembre 2014;

2. dichiara la nullità della delibera assunta dall'assemblea straordinaria del Su. tenutasi in data 28 novembre 2014 nella parte in cui ha approvato la revoca dell'amministratore del Su. nella persona di (...) la nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c.;

3. condanna il Su. alla rifusione delle spese di lite sostenute dagli attori (...) e (...), spese che si liquidano in Euro (...) per spese ed Euro (...). Per compenso di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 15%, IVA, se e in quanto dovuta e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano il 22 agosto 2016.

Depositata in Cancelleria il 30 agosto 2016.

1.8 La multiproprietà.

Il fenomeno della multiproprietà, pur risalendo all'inizio del secolo, solo di recente ha destato l'attenzione della dottrina. Le ragioni di tale oblio vanno ricercate da un lato in un progressivo calo di tensione intorno alla materia dei diritti reali e dall'altro in una fase di gestazione alquanto lunga prima che questa tecnica di sfruttamento dei beni incontrasse il favore degli operatori economici. A tutto questo si aggiunga che il fenomeno, nella sua primitiva connotazione, presentava tratti tali da trovare una sistematica collocazione all'interno della già nota figura del contratto di albergo. La multiproprietà, infatti, trae origine dalla prassi adottata da alcune grandi catene alberghiere di riservare a favore di alcuni soci il diritto di utilizzare, in periodi prestabiliti, camere o appartamenti a tariffe agevolate. La peculiarità di questa figura consiste nel fatto che con la destinazione a vincolo alberghiero dell'immobile, la struttura alberghiera, anche se frazionata in quote di multiproprietà, continua ad essere caratterizzata da una gestione unitaria e a mantenere il requisito essenziale della "apertura al pubblico". All'acquirente è attribuito soltanto un "diritto di prenotazione", il cui esercizio assicura l'utilizzo della camera d'albergo nel periodo riservato, contro il pagamento di una tariffa ridotta rispetto a quella praticata al pubblico. Ben presto questa figura si è articolata in così numerose formule da non poter essere più inquadrabile nell'attuale sistema normativo. Il Parlamento europeo, già con la risoluzione del 13 ottobre 1998, aveva evidenziato la necessità di colmare le lacune degli ordinamenti dei Paesi membri in materia di multiproprietà ascrivendola ad un duplice ordine di motivi: l'armonizzazione delle discipline e la tutela degli acquirenti.

La diffusione della multiproprietà si salda alla crescita esponenziale della domanda di alloggi uso-vacanze. La formula del godimento turnario si è rivelata la più rispondente alle esigenze manifestate dai privati. Questi, piuttosto che immobilizzare cospicue somme di denaro per l'acquisto di immobili la cui utilizzazione spesso si riduce a brevi periodi di vacanze, preferiscono, ad un prezzo decisamente inferiore, diventarne comproprietari, limitando il godimento del bene a quel determinato periodo dell'anno scelto all'atto della stipula del contratto. L'acquisto di immobili

per vacanze in multiproprietà è effettuato non soltanto dai cittadini degli Stati membri all'interno dei rispettivi confini, ma anche in altri Paesi appartenenti all'Unione. Di qui l'opportunità di intervenire per assicurare agli acquirenti una tutela minimale concernente le informazioni da comunicare nella fase precontrattuale e al momento della conclusione del contratto, e le regole riguardanti il credito e il contenuto del contratto. Nel nostro Paese il fenomeno non è paragonabile a quello verificatosi in altre aree geografiche. I dati risultanti dal mercato aggiornati al 1987, e quindi anteriormente all'entrata in vigore della direttiva comunitaria, indicano, infatti, che il fenomeno in Italia aveva raggiunto solo il 15% della quota francese e una percentuale decisamente inconsistente se comparata a quella dell'esperienza statunitense. Dal punto di vista economico, tuttavia, il fenomeno è visto con favore: nell'interesse dell'acquirente, perché comporta un indubbio risparmio di spesa; nell'interesse degli operatori, perché il valore complessivo di un immobile organizzato è comunque superiore alla vendita frazionata delle singole unità. I tipi o sottotipi di multiproprietà che si sono affermati in Italia riguardano prevalentemente la multiproprietà immobiliare. La sicurezza dell'acquisto di un diritto avente i contenuti della realtà, la possibilità di fare affidamento sulla lunga durata del diritto, l'intervento del notaio all'atto dell'acquisto, hanno invogliato i potenziali acquirenti a privilegiare le formule di multiproprietà immobiliare, e, pertanto, in questa direzione si è da tempo diretto il mercato.

La multiproprietà tra “Codice del Consumo” e giurisprudenza.

a. Multiproprietà immobiliare, azionaria ed alberghiera.

Benché la multiproprietà non sembri più costituire uno status symbol, in materia consumistica il dibattito che la riguarda risulta vivo, problematico ed in continua evoluzione in virtù delle esigenze di tutela poste dalle molteplici declinazioni che essa assume.

Tra queste merita particolare considerazione la “multiproprietà immobiliare” (o “reale”), che deve la sua diffusione ad una serie di pratiche commerciali sviluppatesi nei decenni scorsi in materia di edilizia turistico - residenziale. In questo settore è venuta progressivamente ad affermarsi l'idea che i profitti connessi alla collocazione sul mercato di un immobile potessero essere massimizzati attraverso la vendita del bene non già ad un unico acquirente ma ad una pluralità di soggetti che rispetto ad esso avessero esigenze di utilizzo complementari. Si è quindi proceduto a promuovere presso il pubblico la possibilità di fruire di alloggi per vacanze con un investimento ridotto e commisurato al periodo di effettivo utilizzo.

Non sono tuttavia mancate iniziative pubblicitarie ingannevoli, proposte contrattuali dall'oggetto evanescente o compravendite di quote di partecipazione relative ad immobili ancora non costruiti, presentati invece all'acquirente come già fruibili. Non meno insidiosi si sono rivelati i c.d. servizi di “scambio” o “rottamazione” della multiproprietà offerti a quanti, stanchi dell'acquisto operato e

desiderosi di liberarsi dagli oneri connessi, aspiravano a convertire la quota in altre utilità. Ad agevolare gli abusi ha senza dubbio contribuito la singolare complessità dello schema giuridico che connota la multiproprietà immobiliare. Ed infatti, può opportunamente definirsi multiproprietario chi acquisti una quota di proprietà indivisa di un'unità abitativa con il diritto, imprescrittibile e tendenzialmente perpetuo, di godere della stessa, in modo pieno ed esclusivo, per un periodo determinato dell'anno.

Il paradigma tradizionale dei diritti reali è chiaramente derogato dalla necessaria moltiplicazione dei soggetti titolari di diritti di proprietà sullo stesso immobile e dal ricorso a moduli temporali (in genere le settimane del calendario perpetuo) per l'individuazione dell'oggetto di dominio, in aggiunta agli usuali riferimenti di ordine spaziale e materiale. Strutturalmente non meno sofisticate sono le figure di "multiproprietà azionaria" ed "alberghiera".

La prima ricorre quando la proprietà del complesso immobiliare oggetto di godimento turnario è in capo ad una società per azioni di cui i fruitori sono soci. Nella seconda, il diritto di godimento interessa un'unità immobiliare inserita in un complesso alberghiero la cui gestione è affidata ad una società, che amministra l'immobile come una vera e propria struttura ricettiva.

b. La tutela prevista dal Codice del Consumo: ambito oggettivo e soggettivo di applicazione

L'esigenza di tutelare il potenziale acquirente di quote di multiproprietà è alla base della disciplina contenuta negli artt. 69 e ss. del "Codice del Consumo" secondo la formulazione da ultimo assunta con l'entrata in vigore del D. Lgs. 23 maggio 2011 n.79.

I modelli contrattuali interessati dall'intervento regolatore sono:

- il "contratto di multiproprietà", ovvero l'accordo di durata superiore a un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento per più di un periodo di occupazione;
- il "contratto relativo ad un prodotto per le vacanze di lungo termine", di durata superiore ad un anno, con cui un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di ottenere sconti ed altri vantaggi relativamente ad un alloggio, separatamente o unitamente al viaggio o ad altri servizi;
- il "contratto di rivendita", ai sensi del quale un operatore assiste a titolo oneroso un consumatore nella vendita o nell'acquisto di una multiproprietà o di un prodotto per le vacanze di lungo termine;
- il "contratto di scambio", per cui un consumatore partecipa a titolo oneroso a un sistema di scambio che gli consente l'accesso all'alloggio per il pernottamento o ad altri servizi in cambio della concessione ad altri dell'accesso temporaneo ai vantaggi che risultano dai diritti derivanti dal suo contratto di multiproprietà;
- il "contratto accessorio", ovvero il patto ai sensi del quale il consumatore acquista servizi connessi a un contratto di multiproprietà o a un contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine e forniti dall'operatore o da un terzo sulla base di un

accordo tra il terzo e l'operatore. La disciplina delineata dal legislatore delegato trova applicazione nei rapporti negoziali tra "consumatore" ed "operatore". Il "consumatore", secondo un'accezione consolidata, è la persona fisica vista come destinatario finale dell'attività di produzione di beni e somministrazione di servizi, che addiviene all'acquisto senza agire nell'esercizio di una attività imprenditoriale o professionale.

L'"operatore" rappresenta, invece, la persona, fisica o giuridica, che nell'ambito della propria attività professionale costituisca, trasferisca, o prometta di costituire o trasferire, i diritti oggetto del contratto.

c. Obblighi informativi

La normativa in commento mira a garantire, sin dalla fase delle trattative, la definizione chiara e circostanziata dell'oggetto del trasferimento, per favorire la realizzazione di acquisti consapevoli. In omaggio al principio di trasparenza, infatti, è previsto l'obbligo per l'operatore di predisporre e consegnare ad ogni persona che si mostri interessata all'acquisto un "formulario informativo" nel quale siano accuratamente individuati, tra l'altro, il diritto oggetto del contratto, i titoli abilitativi in base ai quali l'immobile è stato costruito, l'identità dell'alienante, i servizi e le strutture comuni cui l'acquirente avrebbe accesso durante il soggiorno, le norme applicabili per la manutenzione, gestione e amministrazione del bene, il prezzo globale della vendita (comprensivo d'Iva), il corrispettivo dei servizi, l'ammontare delle imposte, tasse e spese di gestione e di trasferimento, i termini di esercizio del diritto di recesso, l'eventuale possibilità per il consumatore di partecipare ad un sistema di scambio delle quote ed i relativi costi, le modalità di richiesta di ulteriori informazioni sull'affare (Allegato II-bis di cui all'articolo 71, comma 1, e all'articolo 73, commi 3, lettera b), e n. 4).

Laddove il diritto di godimento riguardi immobili da costruire, il documento dovrà anche riferire circa lo stato di avanzamento dei lavori, la data di ultimazione presunta e le garanzie apprestate per il rimborso dei pagamenti effettuati nel caso la costruzione non venga ultimata. A presidio dell'attendibilità delle descrizioni fornite al consumatore è sancito il divieto di apportare modifiche agli elementi in esse contenuti, salvo che ciò diventi necessario per effetto di circostanze indipendenti dalla volontà del venditore (art. 72, comma 4). La predisposizione di formulari informativi è obbligatoria anche in relazione alla stipula di contratti di rivendita o scambio allo scopo di rendere il consumatore edotto dei costi del servizio prestatogli, di quelli connessi all'alienazione del godimento sul bene, dei diritti che va ad acquisire in caso di permuta. L'esigenza di evitare equivoci terminologici giustifica il divieto di commercializzare o vendere una multiproprietà o un prodotto per le vacanze di lungo termine "come investimenti" (art. 70).

d. Forma e lingua del contratto.

Il contratto necessita della forma scritta ad substantiam. Deve essere redatto, su carta o altro supporto durevole, mediante l'uso della lingua italiana e, a scelta del consumatore, di quella dello Stato dell'Unione Europea in cui lo stesso risiede o di cui è cittadino.

Se il contratto di multiproprietà riguarda un immobile specifico, una copia del documento contrattuale deve essere fornita nella lingua dello Stato dell'Unione Europea in cui l'immobile è situato. Qualora l'operatore svolga la propria attività di vendita in Italia è fatto comunque obbligo di consegnare al consumatore un esemplare dell'accordo in lingua italiana (art. 72).

e. Contenuto del contratto e determinatezza dell'oggetto contrattuale.

Oltre ai dati identificativi delle parti e a quelli relativi al luogo ed alla data di stipula, il contratto deve in sostanza riprodurre il contenuto del documento informativo. Le indicazioni provenienti dalla giurisprudenza più recente sottolineano peraltro la necessità che l'oggetto contrattuale sia delineato in maniera compiuta. Con la sentenza n. 6352 del 16 marzo 2010 la Suprema Corte di Cassazione ha statuito che deve ritenersi nullo, per indeterminatezza ed indeterminabilità dell'oggetto, il contratto preliminare che non specifichi nella sua concreta consistenza, ovvero in termini millesimali, il valore del diritto oggetto di trasferimento, risultando insufficiente l'impiego nella convenzione di espressioni generiche del tipo "quota di partecipazione indivisa", "la proprietà della quota millesimale" e "la proprietà della quota di partecipazione". Ciò sul presupposto che la quota di multiproprietà vada compiutamente individuata, essendo espressione concreta ed effettiva della partecipazione di ciascun comproprietario al godimento dell'unità abitativa, con inevitabili riflessi sul prezzo di vendita e sull'entità della partecipazione alle spese comuni. Anche i giudici di merito sono orientati a ritenere che l'assenza di un'adeguata descrizione del bene compravenduto invalidi il regolamento negoziale. Così, nella sentenza n. 652/2009 il Tribunale di Verona ha ritenuto che la nullità del contratto debba dichiararsi non solo quando manchi la forma scritta ma anche quando nella scrittura - essendo quest'ultima rivolta ad assicurare all'acquirente la piena consapevolezza del proprio operato - non siano impiegati termini o frasi comprensibili agevolmente, o comunque quando non vengano indicati gli elementi ritenuti necessari dal legislatore. Quanto precede è stato argomentato osservando che l'art. 3 della l. 427/1998, il cui contenuto precettivo è di fatto confluito nell'art. 72 del Codice del Consumo, costituisce norma imperativa, essendo volto a realizzare l'interesse indisponibile del consumatore a conoscere con esattezza ciò che sta acquistando e gli impegni che sta assumendo. A conclusioni non dissimili è pervenuto il Tribunale di Trieste con la decisione n. 339/2010. La fattispecie devoluta nell'occasione alla cognizione del giudice triestino presentava un alto profilo di complessità, avendo gli acquirenti sottoscritto in successione tre documenti contrattuali ("acquisto di certificato di associazione", "contratto di compravendita di certificato di associazione" e "locazione di porzione

di immobile in timeshare”) ciascuno dei quali, senza dar conto dell’esistenza di un collegamento negoziale con gli altri, riportava espressioni tali da rendere incerto e questionabile il contenuto del diritto trasferito, non essendo chiaro se si trattasse di una partecipazione associativa ovvero del diritto di godimento di un immobile, riconducibile alla qualità di socio. Con riferimento ad espressioni comunemente impiegate nella pratica contrattuale per la determinazione del periodo di soggiorno di spettanza del multiproprietario, la Corte di Appello di Bologna ha inoltre ritenuto che «”il periodo rosso di stagione alta” della proposta, ovvero il soggiorno “in alta stagione” del contratto, che non sono integrati da nessun ulteriore documento, non consentano [...] di ritenere sussistente la “determinabilità” dell’oggetto del contratto. La locuzione “alta stagione” (per non parlare del “periodo rosso di stagione alta”) sono generiche espressioni del linguaggio corrente, rese ancora più elastiche imprecise se si tiene presente che [...] il periodo di alta stagione varia da Paese a Paese, a seconda del clima e delle caratteristiche turistiche».

f. Recesso, pagamenti e garanzie

Il consumatore può esercitare il recesso dal contratto entro quattordici giorni dalla sua conclusione ovvero dalla consegna di una copia del documento contrattuale, se questa non è contestuale alla stipula. All'uopo dovrà far pervenire alla controparte una comunicazione scritta ovvero utilizzare il formulario di cui all'allegato VII del D. Lgs. n. 79 del 2011, che dovrà essere accluso obbligatoriamente al contratto di trasferimento. Il termine per recedere è esteso: a) ad un anno e quattordici giorni se viene assolutamente omessa la consegna al consumatore del formulario di cui sopra su carta o altro supporto durevole; b) a tre mesi e quattordici giorni se manca la consegna del formulario informativo. Se il formulario separato di recesso ovvero quello informativo viene consegnato al consumatore per iscritto, su carta o altro supporto durevole, entro un anno dalla data di conclusione del contratto o da quella di consegna del documento contrattuale, il periodo di recesso inizia a decorrere dal giorno in cui il consumatore riceve tale formulario.

Sino alla scadenza del termine per recedere è fatto divieto di richiedere all’acquirente il pagamento di acconti, la prestazione di garanzie o l'accantonamento di somme di denaro (art. 75).

L'operatore non avente la forma giuridica di società di capitali ovvero con un capitale sociale versato inferiore a 5.500.000 euro e non avente sede legale e sedi secondarie in Italia e' obbligato a prestare idonea fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia della corretta esecuzione del contratto. Se l'alloggio oggetto del contratto di multiproprietà sia in corso di costruzione, la fideiussione è dovuta in ogni caso, a garanzia dell'ultimazione dei lavori. Le fideiussioni, di cui deve farsi espressa menzione nel contratto di multiproprietà a pena di nullità non possono imporre al consumatore la preventiva esclusione dell'operatore.

Con una scelta legislativa di particolare favore, il contraente debole, a fronte dell'inadempimento contrattuale dell'operatore, è legittimato ad aggredire direttamente il garante, senza che vi sia necessità di promuovere azioni espropriative che dimostrino l'incapienza del primo.

g. Acquisto di multiproprietà e contratti di finanziamento

Per espressa previsione legislativa, l'esercizio del recesso dal contratto di multiproprietà comporta la risoluzione di diritto, senza l'applicazione di penali, del contratto di concessione di credito che il consumatore abbia sottoscritto per finanziare l'acquisto con il venditore stesso o con un terzo e di ogni altro contratto accessorio (artt. 77 e 78 Cod. Consumo). Analogamente, una parte crescente della giurisprudenza di merito sostiene che la nullità dell'accordo con cui viene operato il trasferimento di quote in multiproprietà può costituire il presupposto per invalidare anche il contratto sottoscritto dall'acquirente per il finanziamento dell'operazione.

In argomento ha trovato applicazione il criterio discrezionale fissato dalla Cassazione, secondo cui il collegamento negoziale in senso tecnico tra i contratti è riconoscibile non a fronte di un nesso occasionale tra i negozi ma in costanza di un legame dipendente dalla genesi stessa del rapporto, dalla circostanza, cioè che uno dei due negozi trovi la propria causa (e non il semplice motivo) nell'altro, anche sotto il profilo di una più agevole realizzazione della sua funzione economico-sociale, nonché dall'intento specifico e particolare delle parti di coordinare i due negozi, instaurando tra di essi una connessione teleologica. La volontà di collegamento deve ritenersi rilevante laddove trovi estrinsecazione nel contenuto dei diversi accordi, potendosi ritenere che entrambi o uno di essi, secondo la reale intenzione dei contraenti, siano destinati a subire le ripercussioni delle vicende dell'altro.

Per i fini considerati, i giudici di merito hanno ritenuto che potesse costituire indice di connessione tra i negozi la preventiva stipula di un'intesa di programma tra il venditore e la finanziaria per l'erogazione di finanziamenti ai consumatori interessati all'acquisto di quote in multiproprietà. Più controversa è risultata la valutazione della clausola posta nel contratto di finanziamento con cui si impedisce all'acquirente della quota di multiproprietà di opporre alla finanziaria le eccezioni derivanti dal contratto di compravendita. Rispetto ad una pattuizione del genere in almeno un caso è stato osservato: «Una siffatta previsione si è resa necessaria in virtù del collegamento negoziale esistente tra i due contratti, in mancanza del quale non avrebbe avuto alcuna ragione di essere predisposta». Non sono mancate tuttavia interpretazioni di segno marcatamente contrario, alla stregua delle quali proprio l'inopponibilità al mutuante di talune eccezioni derivanti dalla convenzione di acquisto costituiva indice di autonomia tra il rapporto di finanziamento e l'affare finanziato.

h. Riflessioni conclusive.

I materiali legislativi e giurisprudenziali di cui si è dato conto evidenziano come la tutela dell'acquirente di quote in multiproprietà predisposta dal nostro ordinamento aspiri ad essere particolarmente penetrante, interferendo con tutte le fasi della transazione, dalle trattative al post-vendita. Alcuni profili di disciplina, tuttavia, meriterebbero un ripensamento.

A sommosso parere di chi scrive, lo sforzo classificatorio compiuto all'art. 69 Cod. Consumo avrebbe potuto trovare miglior fortuna.

La definizione di "contratto di multiproprietà", stilata con la chiara pretesa di essere onnicomprensiva, rischia di essere inadeguata a descrivere la realtà giuridica sottostante.

L'attenzione prestata nell'enunciato normativo al godimento di un alloggio da parte del consumatore sacrifica la dimensione statica, permanente dell'acquisto quando quest'ultimo, come avviene per la multiproprietà "immobiliare" ed "alberghiera", riguardi una quota di proprietà su di una unità abitativa. In questi casi il multiproprietario, prima che mero fruitore di un pernottamento, è titolare di un diritto reale. Questo aspetto avrebbe potuto essere meglio valorizzato, a mente del fatto che l'abrogato art. 72, comma 1, Cod. Consumo imponeva l'uso del termine "multiproprietà" solo quando il diritto oggetto del contratto fosse di natura reale.

Abbastanza superficialmente, poi, l'obbligo di redigere il documento contrattuale in più lingue non è accompagnato dall'individuazione della traduzione destinata a prevalere sulle altre in caso di divergenze interpretative o incongruenze testuali. L'attribuzione all'autonomia delle parti di una scelta siffatta rischia di rendere meno effettiva e facilmente eludibile una previsione posta a garanzia della comprensibilità del regolamento negoziale da parte dell'acquirente.

Poco convincente appare infine la facoltà concessa al venditore di quote in multiproprietà di integrare le informazioni fornite al consumatore circa l'acquisto in un momento successivo alla stipula del contratto, argomentabile sulla scorta dell'art. 73 Cod. Consumo.

Riteniamo infatti che a rendere incerto il contenuto del diritto trasferito contribuisca proprio la prassi seguita da alcuni operatori di parcellizzare le informazioni fornite al consumatore, alla cui attenzione e firma vengono sottoposti più documenti contrattuali e/o informativi in successione, contenutisticamente slegati tra loro o di arduo coordinamento.

Essendo incontestabile che chi trasferisca il diritto è sin dal principio nella condizione di fornire tutte le descrizioni e garanzie richieste dalla legge o possa comunque esserlo usando l'ordinaria diligenza, non si comprende la ragione per cui l'obbligo informativo di cui si discute possa essere assolto per fasi, riversando sull'acquirente l'onere di armonizzare il coacervo delle notizie che gli sono progressivamente indirizzate.

Un irrigidimento delle previsioni che riguardano l'assolvimento degli obblighi informativi in senso più favorevole al consumatore potrebbe esercitare un'efficacia fortemente dissuasiva in relazione a

talune pratiche negoziali poco trasparenti, riducendo i casi in cui la patologia del negozio richieda il ricorso all'autorità giudiziaria. Al contempo, andrebbe a soddisfare la maggiore attenzione verso le caratteristiche del bene compravenduto segnalate dalle ultime ricerche di mercato.

1.9 Supercondominio e condominio: orizzontale-verticale-piccolo-minimo.

Il legislatore della riforma “apre” alle nuove realtà edilizie introducendo una norma del tutto nuova che estende l'ambito applicativo della disciplina del condominio non solo al supercondominio, ma anche ai condomini c.d. “orizzontali”. In particolare, l'art. 1117 bis stabilisce: «Le disposizioni del presente capo 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».

Quando si configura il supercondominio. Con tale espressione si indica la situazione che si verifica nel caso di un complesso edilizio distinto in diversi corpi di fabbrica i quali, pur essendo strutturalmente autonomi, sono dotati di beni strumentali destinati al servizio comune dei complessi edilizi stessi, quali, ad esempio, il viale d'ingresso, il cortile, il giardino, l'impianto centrale per il riscaldamento, l'impianto di illuminazione, il parcheggio, i locali per la portineria e il servizio di portierato, la piscina, i campi da tennis.

L'interpretazione giurisprudenziale. Poiché il nostro codice civile, nel dettare la disciplina del condominio negli edifici, sembra fare riferimento esclusivo ad un unico edificio che abbia al suo interno tutto ciò che serve per il godimento delle unità immobiliari, si è letteralmente creato, in sede giurisprudenziale, l'istituto del condominio complesso o supercondominio già invero presente nella prassi come risposta all'evoluzione dei bisogni abitativi, nonché alle norme urbanistiche che imponevano determinate dotazioni minime di servizi. Il legislatore ha così ampiamente attinto alle posizioni espresse sul tema dalla giurisprudenza: «non può essere esclusa la condominialità [...] per un insieme di edifici indipendenti, giacché, secondo quanto si desume dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. – che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui un gruppo di edifici si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi – è possibile la costituzione ab origine di un condominio fra fabbricati a sé stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi o impianti condominiali; dunque, per i complessi immobiliari, che comprendono più edifici, seppure autonomi, è rimessa all'autonomia privata la scelta se dare luogo alla formazione di un unico condominio, oppure di distinti condomini per ogni fabbricato, cui si affianca in tal caso la figura di elaborazione giurisprudenziale del “supercondominio”, al quale sono applicabili le norme relative al condominio in relazione alle parti comuni, di cui all'art. 1117 c.c., come, ad esempio, le portinerie, le reti viarie interne, gli impianti dei servizi idraulici o energetici dei

complessi residenziali, mentre restano soggette alla disciplina della comunione ordinaria le altre eventuali strutture, che sono invece dotate di una propria autonomia, come per esempio le attrezzature sportive, gli spazi d'intrattenimento, i locali di centri commerciali inclusi nel comprensorio comune» (Cass. civ., 18 aprile 2005, n. 8066. Più di recente, Cass. civ., 9 giugno 2010, n. 13883).

Il caso delle ville a schiera. Anche riguardo a complessi di tale genere, in assenza di precise previsioni codicistiche, si è posto il quesito dell'applicabilità o meno della disciplina prevista per il condominio negli edifici. Si tratta di una precisa tipologia edilizia ed architettonica, che ha assunto ormai da tempo ampia diffusione: essa consiste in un alloggio unifamiliare posto in aderenza ovvero in posizione di continuità con altri alloggi unifamiliari, con i quali forma appunto una «schiera»; di conseguenza, per quello che qui rileva, per «complesso di ville a schiera» si deve intendere la pluralità degli alloggi costituenti nel loro insieme la «schiera», un complesso che presenta – per necessità legate alla conformazione materiale della «schiera» e degli alloggi che la compongono e per esigenze di carattere funzionale – una o più parti comuni a tutte o a una parte delle unità immobiliari: a titolo esemplificativo, ci si riferisce alle aree destinate agli accessi (strade, marciapiedi, aree di manovra), alle aree scoperte destinate a giardino, agli impianti di illuminazione esterna, agli impianti di adduzione dell'acqua, alle fognature ed agli scarichi, alle gronde, alle strutture di coperture, alle strutture delle fondazioni, agli impianti centralizzati di riscaldamento, agli impianti citofonici, alle strutture di recinzione ed ai cancelli, alla guardiola del custode. A tale soluzione abitativa ha fatto espresso riferimento la Suprema Corte, chiarendo che la varietà delle tipologie costruttive sia tale da non consentire di affermare aprioristicamente la configurabilità come condominio in senso proprio soltanto negli edifici che si estendono in verticale, in quanto anche corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente possono essere dotati di strutture portanti e di impianti essenziali comuni come quelli elencati nell'art. 1117 c.c.: (Cass. civ., 18 aprile 2005, n. 8066). Si parla quindi di condominio orizzontale in presenza di un complesso edilizio che, a differenza del classico condominio che si sviluppa in verticale, si estende, per l'appunto, in senso orizzontale.

La sola tipologia del bene non può implicare una presunzione di condominialità. La Suprema Corte ha ritenuto che le cose funzionali al miglior godimento di tutte le unità immobiliari, salvo diversa disposizione del titolo, sono di proprietà comune: l'aspetto strutturale e il ruolo funzionale del bene sono prioritari rispetto all'accertamento del suo effettivo status giuridico, nel senso che «Qualora, per le sue caratteristiche funzionali e strutturali, un bene serva al godimento di tutte le parti singole dell'edificio e sia ad esse funzionalmente collegato, si presume – indipendentemente dal fatto che la cosa sia, o possa essere, utilizzata da tutti i condomini, o

soltanto da alcuni di essi e dall'entità del collegamento e della possibile utilizzazione concreta – la contitolarità necessaria di tutti i condomini sul bene. In tale caso, infatti, si ravvisa, tra cose che possono essere fisicamente separate senza pregiudizio reciproco, una congiunzione che è data dalla destinazione» (Cass. civ., 14 marzo 2008, n. 6981). Del resto, in presenza delle nuove soluzioni abitative, i giudici di legittimità, già da tempo – ritenuta l'inadeguatezza delle regole generali della comunione e derivando da tale considerazione la necessità di sottoporre la materia ad una disciplina speciale, idonea a rendere quanto più agevole e possibile la regolazione dell'uso delle cose comuni e a consentire, in tal modo, di superare prevedibili motivi di conflittualità tra i partecipanti al condominio – avevano affermato che «Qualora, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., un edificio condominiale venga diviso in porzioni aventi caratteristiche di edifici autonomi, con lo scioglimento del condominio originario e la costituzione di condomini separati, ma siano lasciate, in comproprietà di tutti i partecipanti a detto condominio originario, alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c. (quali locali di portineria, caldaie, impianti idrici ecc.), queste ultime restano soggette non alla disciplina della comunione in generale, ma alla disciplina del condominio negli edifici (nella specie, al fine della validità delle delibere assembleari), la cui applicabilità prescinde dalla circostanza che i piani o le porzioni di piano, servite da quelle cose, si trovino in edifici distinti, e inoltre non trova deroga, con riguardo al caso specifico della sopravvenuta divisione di un edificio originariamente unico, nelle norme dettate dai citati artt. 61 e 62 disp. att. c.c.» (Cass. civ., 5 gennaio 1980, n. 65).

Il condominio parziale. Da quanto si è appena esposto deriva che nell'ambito di un edificio sottoposto a regime condominiale debba farsi rientrare, alla luce della nuova norma dell'art. 1117 bis, anche la fattispecie del condominio parziale: la legge di riforma ricomprende infatti anche quelle fattispecie che hanno luogo in tutti i casi in cui la proprietà comune di talune cose, impianti o servizi venga attribuita, per legge o per titolo, soltanto ad alcuni dei proprietari dei piani o degli appartamenti che si trovano nell'edificio e non a tutti i condomini: «i presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza o per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio non di tutto l'edificio, ma di una sola parte o di alcune unità abitative di esso» (Cass. civ., 21 gennaio 2000, n. 651). In applicazione di detto principio, i giudici di legittimità hanno ad esempio affermato che «Qualora nell'edificio condominiale vi siano locali non serviti dall'impianto di riscaldamento centralizzato (box, cantine), i condomini titolari soltanto della proprietà di tali locali non sono contitolari dell'impianto centralizzato, non essendo questo legato da una relazione di accessorietà materiale e funzionale all'uso o al servizio di quei beni» (Cass. civ., 27 gennaio 2004, n. 1420). Quando la comunione di un determinato

servizio è limitata ad alcuni condomini, la formazione della maggioranza a norma dell'art. 1136 c.c. dovrà poi computarsi con riferimento ai soli proprietari interessati: in presenza di una situazione di cd. condominio parziale, non è infatti configurabile il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità; di conseguenza «nell'ipotesi di convocazione di un'unica assemblea condominiale allo scopo di decidere su di una serie di questioni, alcune delle quali riguardanti solo singoli condomini – convocazione sicuramente valida, in quanto non vietata da alcuna norma –, i condomini eventualmente non legittimati a votare su di un determinato argomento che non li riguardi non possono, attraverso la partecipazione alla discussione che precede quella votazione, influire sull'esito della stessa» (Cass. civ., 22 gennaio 2000, n. 697).

Il condominio minimo. La nuova disciplina – così come fin qui analizzata – conferma che al condominio minimo, ossia quello in cui vi sono solo due partecipanti, cui è conferita la qualifica di condomino, sarà applicabile la normativa riservata al condominio negli edifici. Come si è peraltro già rilevato, il regime condominiale si instaura nel momento in cui un fabbricato viene ripartito in più unità immobiliari assegnate, in via esclusiva, a soggetti differenti (Cass. civ., 26 gennaio 1982, n. 510), mantenendosi la proprietà comune sulle parti e sui servizi necessari al godimento delle proprietà esclusive: decisivo ai fini dell'applicazione delle norme dettate in materia di condominio non è quindi il numero dei titolari di dette proprietà, ma la relazione di accessorietà tra beni comuni e beni oggetto di proprietà esclusiva (Cass. civ., 7 luglio 2000, n. 9096), ossia la situazione in cui i diversi piani o porzione di piani sono, in generale, in rapporto con le parti in comune a tutti i condomini.

Il ridimensionamento della norma nel testo definitivo. Dopo l'ultima approvazione da parte della Camera dei deputati lo scorso 27 settembre, sono state peraltro completamente eliminate le prescrizioni – rispettivamente contenute nei soppressi commi 2 e 3 – relative alla disapplicazione della normativa sulle distanze legali al condominio e all'estensione delle regole dell'art. 1144 c.c. (tolleranza del possesso esclusivo sulla cosa comune). Con particolare riferimento alla questione delle distanze, il disegno di riforma aveva introdotto in prima lettura una disposizione che sostanzialmente recepiva l'orientamento finora seguito in giurisprudenza, secondo il quale «In materia condominiale le norme relative ai rapporti di vicinato, tra cui quella dell'art. 889 c.c., trovano applicazione rispetto alle singole unità immobiliari soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari; pertanto, qualora esse siano invocate in un giudizio tra condomini, il giudice di merito è tenuto ad accertare se la loro rigorosa osservanza non sia nel caso irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento dei

vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali» (Cass. civ., 21 maggio 2010, n. 12520). Si evidenzia dunque come uno specifico intervento legislativo in materia sarebbe stato utile per risolvere un punto particolarmente problematico – oggetto altresì di un acceso dibattito giurisprudenziale – e come tale idoneo a generare un frequente contenzioso.

1.10. Gli istituti della divisione di parti di proprietà comune della divisione del condominio in più condomini separati (artt. 61 e 62 disp. att. c.c.)

Il tema affrontato richiama quello previsto dagli artt. 61 e 62 disp. Att. c.c., per l'affinità dei problemi teorici

e pratici proposti: divisione di una parte comune con attribuzione di parte proporzionale di essa a ciascun condomino con conseguente fine del rapporto di comunione in relazione ad essa, e suddivisione delle parti comuni di un condominio in modo che sorgano più condomini ovvero più edifici indipendenti.

In realtà come sottolineato da attenta dottrina, la divisione di cui agli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. si attua col frazionamento materiale di una parte comune in tante porzioni quanti sono i comunistiche la chiedono, mentre la divisione ex art. 1119 c.c. può realizzarsi, e normalmente si realizza, senza innovazioni o mutamenti sostanziali; il condominio si scioglie, infatti, quando le parti dell'edificio o degli edifici che ne formano oggetto abbiano o possano avere una loro autonomia, di guisa che per ciascuna di esse si può costituire un nuovo condominio o regime separati (BRANCA Ap., cit., 417 s.).

Nella prima ipotesi, laddove più edifici, originariamente costituiti in unico condominio, siano frazionati e costituiscano altrettanti autonomi condomini, le parti che una volta erano comuni a tutti i proprietari (anche a quelli di porzione immobiliare posta in un fabbricato diverso da quello in cui la cosa si trovava) diverranno comuni solo ai condomini del singolo edificio (si pensi ai tetti ed ai lastrici di copertura e, se divisibile, ad un cortile originariamente al servizio dell'intero complesso edilizio, poi suddiviso in tante parti autonome corrispondenti al numero dei fabbricati): più che una cessazione dell'originario regime di comunione, si avrebbero modificazioni nell'ambito delle proporzioni di partecipazione alla proprietà comune. Quanto all'ipotesi di cui all'art. 61, comma 1, disp. Atto c.c., deve essere distinto lo scioglimento del condominio dalla costituzione (eventuale) di tanti condomini separati che possono costituirsi successivamente; nell'ipotesi di cui al successivo art. 62, non è di ostacolo al cosiddetto scioglimento, seguito o meno che sia dalla costituzione di nuovi rapporti condominiali, il permanere dell'originario rapporto di comunione relativamente ad alcune delle parti comuni. In tal caso, se il rapporto di comunione si instaura tra il condominio nel

suo complesso da un lato ed il singolo proprietario separatosi dall'altro, i problemi inerenti all'amministrazione, conservazione e manutenzione del bene comune andranno risolti sulla base della disciplina propria della comunione nei diritti reali (artt. 1104e 1105 c.c.), mentre diversa sarà la disciplina qualora tale rapporto si determini tra due o più condomini separati sorti dal frazionamento di quello originario (Cass., 16 marzo 1981, n. 1440).

La differenziazione progressiva tra regime di pura e semplice comunicazione e regime condominiale si avverte anche in tema di scioglimento, laddove per la divisione della cosa comune è sufficiente la volontà di uno qualunque dei partecipanti alla comunione, mentre, per lo scioglimento del condominio, è richiesta una deliberazione assembleare a maggioranza qualificata ovvero, qualora fosse necessario il ricorso all'autorità giudiziaria per mancanza di accordo assembleare, una domanda giudiziale introdotta da almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione volta alla ridefinizione dei diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'originario condominio (art. 61, comma 2, disp. Att.c.c.).

La norma in esame, dunque, tutela interessi collettivi e non individuali, richiedendo un'iniziativa plurisoggettiva e consensuale. Oltre a tale requisito soggettivo, lo scioglimento di cui agli artt. 61 e 62 disp. Att. c.c. presuppone l'esistenza di un requisito oggettivo, costituito dall'autonomia dei corpi di fabbrica da elevare al rango di edifici condominiali autonomi, autonomia che la dottrina variamente qualifica come «una relativa autonomia statica», ovvero come "autonomia funzionale", restando esclusa solo l'autonomia puramente amministrativa (BRANCA op. cit., 419; VISCO op. cit., 92; SALIS op. cit.).

Profili critici in materia sono stati individuati dalla dottrina a proposito del numero dei condomini necessario

alla proposizione dell'azione giudiziale, intendendosi da alcuni autori quel terzo prescritto dall'art.61, comma 2, disp. att. come espressione riferita all'individualità dei proprietari di porzioni esclusive nell'ambito del condominio, mentre da altri si è ritenuto essere riferibile ai valori delle quote di proprietà, non diversamente da quanto avviene nel computo delle maggioranze assembleari di cui all'art. 1136 c.c., laddove al criterio della partecipazione personale dei condomini deve essere unito quello del valore della quota di proprietà da tale partecipazione rappresentata.

L'opinione ad oggi prevalente è nel senso che il terzo di cui parla l'art. 61, comma 2, disp. att. c.c. debba essere inteso con riferimento al numero dei comproprietari della parte da staccare (già BRANCA op. cit., 420 s.).

Quanto all'individuazione del soggetto passivamente legittimato all'azione giudiziale, la giurisprudenza esclude che l'amministratore del condominio sia soggetto passivo, affermando

espressamente che nel giudizio di divisione debbano essere convenuti (o, nel caso contrario, attori) tutti i condomini, in quanto titolari pro quota dei beni comuni (Cass., 23 gennaio 2008, n. 1460; conformi Trib. Milano, 2 luglio 2001, in Giur. Milanese, 2002, 959; App. Milano, 2 ottobre 1987, in Foro Post., 1988, 17).

Il secondo comma dell'art. 62, comma 2, disp. att. Trova la propria ratio nel richiamo al concetto di "innovazione" attraverso l'imposizione della maggioranza di cui all'art. 1136, comma 5, c.c.; allorquando lo scioglimento presupponga opere di adattamento (spese), la legge esige la maggior garanzia di ponderanza possibile in un regime assembleare, imponendo che la relativa deliberazione raggiunga l'approvazione di una maggioranza altamente qualificata quale quella prevista dall'art. 1136, comma 5, c.c. per le innovazioni (maggioranza dei partecipanti al condominio pari ad almeno i due terzi del valore dell'edificio).

Fonti: Rivista Diritto & Giustizia, Altalex, Banca Dati A.IM.A.

Autore: *Avv. Carla Melani*