

11.1 In generale

11 IL SUPERCONDOMINIO

11.1 In generale Rif.: art. 1117 *bis* c.c.

La disciplina sul condominio è stata estesa ai casi in cui più unità immobiliari o più edifici, ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Pur non avendo il Codice civile mai definito e disciplinato tale realtà immobiliare la giurisprudenza, nel corso degli anni, ne ha sempre più riconosciuto la valenza giuridica con un orientamento, confermato di recente, secondo il quale *«il supercondominio, sorgendo "ipso iure et facto", se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti, unifica entro una più ampia organizzazione condominiale una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni, in rapporto di accessorietà con i fabbricati; ad esso, pertanto, trova applicazione la disciplina specifica del condominio, anziché quella generale della comunione»* (Cass. n. 32237/2019. Conf. Cass. n.19939/2012). Anzi è stato anche precisato che per l'esistenza del supercondominio non è indispensabile l'esistenza di beni comuni a più edifici, compresi in una più ampia organizzazione condominiale, ma è sufficiente la presenza anche di soli servizi comuni, quali ad esempio: l'illuminazione, la rimozione rifiuti, la portineria (Cass. n. 19799/2014).

In tal senso, nel merito, è stato affermato che il supercondominio esiste quando risulti non contestata l'effettiva esistenza di aree verdi in comune tra i vari edifici (*Trib. Roma, 24 settembre 2015, n. 19313*).

La figura del super condominio, peraltro, aveva trovato già un riconoscimento normativo indiretto nella previsione degli artt. 61 e 62 delle disposizioni di attuazione del Codice civile che dispongono come, al momento dello scioglimento di un condominio, possa generarsi una realtà unitaria composta da strutture immobiliari autonome dotate, tuttavia, di beni o servizi in comune.

La nuova normativa, in vigore dal 17 giugno 2013, non definisce ancora il super condominio, ma vale a descrivere le tipologie strutturali in cui può articolarsi tale istituto di recentissimo conio, come anche ad individuare la disciplina ad esso applicabile.

L'art. 1117 *bis* c.c., infatti, sotto il primo profilo, individua i casi tipici di "più unità immobiliari o più edifici, ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici che abbiano parti in comune ai sensi dell'art. 1117 codice civile", mentre, sul versante della disciplina di riferimento, viene disposta l'applicazione delle disposizioni relative al condominio negli edifici, in quanto compatibili con il nuovo istituto, salvo la previsione di speciali indicazioni di legge relative a singoli istituti del condominio complesso, come avviene in materia di assemblea ai sensi del novellato art. 67 disp.att.c.c.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana

11.1 In generale

Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014
Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico
Condello