

1.2 Condominio minimo, supercondominio e condominio parziale

2. Condominio minimo, supercondominio e condominio parziale - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO PRIMO - IL CONDOMINIO IN GENERALE a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

CONDOMINIO

SUPERCONDOMINIO

2. Condominio minimo, supercondominio e condominio parziale

Rif.: art. 1117 - bis. c.c.

E' definito condominio minimo quello composto da due soli partecipanti. La giurisprudenza si è espressa in maniera oscillante circa l'applicabilità alla predetta fattispecie delle singole norme dettate in materia di condominio (in particolare quelle attinenti l'assemblea) piuttosto che di quelle che disciplinano la comunione.

Poiché nel condominio di due soli condomini non può formarsi una maggioranza (almeno per teste), in passato si ritenevano generalmente applicabili gli articoli 1105 e 1106 c.c. che disciplinano l'amministrazione della comunione, escludendo il ricorso all'art. 1136 c.c. che regola l'assemblea condominiale (Cass. 5914/93).

Le Sezioni Unite, tuttavia, hanno sancito l'applicabilità al condominio minimo dell'intera disciplina condominiale (Cass. S.U. 2046/2006).

Cosa è cambiato: E' stata espressamente sancita l'applicabilità della disciplina del condominio in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici siano dotati di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

La giurisprudenza ha chiarito che per super condominio deve intendersi la fattispecie legale che si riferisce ad una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condominii, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di taluni beni, impianti e servizi comuni in rapporto di accessorietà con i fabbricati (Cass. 19799/2014).

A tal fine è sufficiente che i singoli edifici, abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art.1117 c.c. (Cass. 23851/2010).

La giurisprudenza non era univoca circa la disciplina applicabile al super condominio (vedasi infra il relativo capitolo).

Il neo introdotto art. 1117 – bis c.c. ha ora eliminato ogni residuo dubbio circa la disciplina applicabile ai due citati istituti.

1.2 Condominio minimo, supercondominio e condominio parziale

Infatti la nuova disposizione prevede espressamente che le disposizioni sul condominio si applicano, in quanto compatibili, in tutti i 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.

Per completezza dobbiamo aggiungere che il condominio parziale è fattispecie che si configura per la semplificazione dei rapporti di gestione interni alla collettività condominiale (Cass. 2363/2012) quando alcuni beni o impianti comuni, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, sono destinati a servire solo parte del condominio di modo tale da eliminare il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su detti beni o impianti (Cass. 23851/2010). Conseguentemente, obbligati a contribuire alle relative spese sono esclusivamente i condomini che ne sono contitolari e ne traggono utilità.

E solo essi hanno diritto di voto nelle decisioni relative.

Il condominio parziale rileva solo nell'ambito interno e non si attegga autonomamente nei rapporti con i terzi.

Ad esempio configura condominio parziale quello relativo ad una delle palazzine che costituiscono il condominio.

Solo i proprietari della palazzina voteranno i lavori di manutenzione straordinaria e solo essi si faranno carico dei relativi oneri ma sarà l'amministratore dell'intero condominio a curare i rapporti con l'appaltatore e i terzi in genere.

Restano comunque punto di riferimento necessario le norme di un regolamento contrattuale di condominio che dispongano in modo specifico sulle situazioni di parzialità dei beni.