

2.5 Ulteriore ambito di applicazione: il supercondominio (rinvio) ed il condominio parziale

5. Ulteriore ambito di applicazione: il supercondominio (rinvio) ed il condominio parziale -
MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO SECONDO
- LE PARTI COMUNI E LA PRESUNZIONE DI COMUNIONE a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

5. Ulteriore ambito di applicazione: il supercondominio (rinvio) ed il condominio parziale

Rif: art. 1117-bis c.c.

Le norme sul condominio si applicano, per quanto espressamente attinente al presente capitolo, anche al super condominio.

Uniformandosi all'orientamento della giurisprudenza favorevole ad una interpretazione estensiva dell'art. 1117 c.c., la riforma ha visto l'introduzione dell'articolo 1117 bis, con il quale l'applicazione della disciplina condominiale è stata estesa alle strutture condominiali complesse, quali i complessi residenziali che si sviluppano non più solo in senso verticale, ma anche orizzontale o costituiti da edifici separati e aventi parti essenziali in comune.

Ne deriva che la presunzione di comunione stabilita dall'art. 1117 dovrà essere applicata anche alle parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi destinate, in maniera permanente, alla conservazione o all'uso di questi stessi edifici.

Si segnala sin d'ora che per la nascita di una struttura definita super condominio non è necessaria la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente che i singoli edifici abbiano in comune alcuni impianti o alcuni servizi elencati dall'articolo 1117 codice civile.

Per una analisi più completa al riguardo, si rinvia infra, al capitolo sul super condominio.

Un cenno a parte merita il c.d. "condominio parziale", che si verifica quando gli impianti e i servizi comuni non sono destinati all'utilizzo di tutti, ma soltanto di un gruppo di condomini.

In questi casi, cui è estesa l'applicazione della disciplina condominiale, è stabilito che per le decisioni inerenti tali parti comuni dovrà essere riconosciuto il diritto di partecipare alla discussione e alla votazione soltanto ai diretti interessati cui spetta sostenere le relative spese, escludendo gli altri condòmini che, non vantando alcun diritto sulle cose, non hanno nessun obbligo di contribuirvi.

CONDOMINIO

SUPERCONDOMINIO