

11.1 In generale

1. In generale - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
- CAPITOLO UNDICESIMO - IL SUPERCONDOMINIO a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

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 costante orientamento.

Ancora in un recente passato, infatti, si era affermato che “ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere “ipso iure et facto”, se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti. Si tratta di una fattispecie legale, in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione” (Cass. 19939/2012. Conf. Cass. 19799/2014 che ha 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).

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 codice civile, infatti, sotto il primo profilo, individua i casi tipici di “più unità

11.1 In generale

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 delle disposizioni di attuazione al codice civile.

CONDOMINIO

SUPERCONDOMINIO