

11.2 La disciplina applicabile

2. La disciplina applicabile - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO UNDICESIMO - IL SUPERCONDOMINIO a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

CONDOMINIO

SUPERCONDOMINIO

2. La disciplina applicabile

Salva la compatibilità tra i due istituti (condominio e supercondominio) il legislatore ha fatto riferimento a tutte le norme comprese tra gli artt. 1117 e 1139 c.c., da un lato e, dall'altro, gli artt. 61, 62 e 72 delle disp.att.c.c., ivi compreso l'art. 155 bis.e a questa forma di compagine.

In tal modo la novella del 2012, con un chiaro riconoscimento del prevalente orientamento giurisprudenziale (da ultimo Cass. 13883/2010), ha composto un contrasto dottrinale che, pur se in parte minoritaria, aveva ritenuto essere applicabile alla fattispecie la normativa generale in tema di comunione.

Particolare attenzione deve essere riservata al regolamento del supercondominio ed alle tabelle millesimali.

Quanto al regolamento, super condominio e sub-condominii possono essere disciplinati da un unico atto, che individui sia i beni di appartenenza dell'intero complesso (strade, impianti fognari, luce dei viali, recinzioni, aree destinate ai parcheggi delle autovetture, spazi dedicati al verde modalità di utilizzazione, con imposizione anche di divieti, ecc.), sia quelli di proprietà delle singole palazzine. Allo stesso modo in detto regolamento troveranno spazio le norme relative all'uso, ai limiti per il loro godimento e più in generale a tutte le dinamiche nelle quali si sviluppa l'organizzazione e gestione delle diverse realtà che compongono il supercondominio.

Anche in questo caso il regolamento può essere predisposto, in via unilaterale, dall'unico originario proprietario che, in genere, è il costruttore dell'intero sistema edilizio e recepito nei singoli atti acquisto, divenendo obbligatorio per l'acquirente medesimo e per i suoi aventi causa.

Secondo la giurisprudenza il regolamento del supercondominio:

- può contenere il divieto "di apportare modifiche strutturali, funzionali ed estetiche alle proprietà individuali rende superfluo, allorché si lamenti la sua violazione, l'esame giudiziale circa il rispetto, o meno, del decoro architettonico dell'intero complesso immobiliare" (Cass. 14898/2013);

11.2 La disciplina applicabile

- “predisposto dall'originario unico proprietario del complesso di edifici, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari, in virtù del suo carattere convenzionale, vincola tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca” (Cass. idem).

Quanto alle tabelle millesimali nel supercondominio dovranno essere presenti due tipi di tabelle: la prima quale espressione del valore proporzionale di ogni singolo edificio in rapporto all'intera struttura complessa, talché la ripartizione delle spese avvenga tra gli edifici che costituiscono l'intero plesso edilizio. La seconda tabella, invece, suddividerà gli oneri di competenza di ciascun edificio tra i vari condomini dello stesso ed in misura proporzionale alla proprietà di ciascuno (Cass. 1206/1996).

Va da ultimo osservato che nulla vieta che anche in tale complessa realtà si possa formare, sempre per volere assembleare, un consiglio del supercondominio, con le funzioni consultive e di controllo previste dall'art. 1130bis, co. 2, c.c. Tuttavia, per non appesantire l'organico del supercondominio tale compito potrebbe essere affidato dall'assemblea di ciascun di ciascun condominio al proprio rappresentante, obbligatoriamente eletto – come vedremo – ai sensi dell'art. 67, co. 3, disp.att.c.c. quando i partecipanti sono, complessivamente più di sessanta.