

11.3 Tipologie di supercondominio e figure affini

3. Tipologie di supercondominio e figure affini - MANUALE GIURIDICO
DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO UNDICESIMO - IL
SUPERCONDOMINIO a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

3. Tipologie di supercondominio e figure affini

Le singole tipologie di “supercondominio” sono le più varie.

Le singole unità immobiliari possono articolarsi in un'unica struttura dotata di più corpi di fabbrica con scale e coperture comuni oppure in un complesso formato da più edifici o separati fabbricati condominiali non collegati da opere murarie, cosa che avviene, tipicamente, nel caso delle cosiddette villette a schiera che configurano, infatti, un'ipotesi definita “condominio orizzontale”.

Sul punto la giurisprudenza ha affermato che “la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117” (Cass. 18344/2015).

A tale insieme può accedere una differente tipologia di beni comuni, identificabili sia in strutture semplici ed aventi in comune un numero limitato di beni necessari (quali le vie di accesso, la portineria e gli impianti di riscaldamento), sia realtà dimensionate sulla base di una molteplicità di infrastrutture estremamente complesse (che comprendono impianti di fornitura dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica; impianti eolici destinati alla produzione di energia e strutture di interesse collettivo in genere, quali gli spazi verdi, le aree destinate a parcheggio, i luoghi comuni di svago, i luoghi di sorveglianza e i servizi di vario genere quale il soccorso sanitario e la manutenzione dell'intera complessa organizzazione).

Tutto ciò fino a realizzare compagini di vastissime dimensioni, aventi un carattere polifunzionale tanto di natura residenziale abitativa, quanto di valenza “commerciale e direzionale”, dove la gestione del complesso edilizio coinvolge aspetti non solo di carattere tecnico amministrativo ma anche di natura economico produttiva.

La disciplina di gestione della “realtà super condominiale” può trovare applicazione, secondo gli orientamenti della giurisprudenza di legittimità, anche in realtà giuridiche integranti un fenomeno di carattere associativo, quale il “consorzio tra proprietari di immobili per la gestione di beni o servizi in comune”.

Secondo la giurisprudenza “le disposizioni in materia di condominio possono ritenersi applicabili al consorzio costituito tra proprietari di immobili per la gestione delle parti e dei servizi comuni di una zona residenziale, pur appartenendo il consorzio alla categoria delle associazioni, in quanto non esistono schemi obbligati per la costituzione di tale ente, assumendo, per l'effetto, rilievo decisivo la volontà manifestata dagli stessi consorziati con la regolamentazione statutaria, e potendo, peraltro, l'intenzione di aderire al consorzio rivelarsi

11.3 Tipologie di supercondominio e figure affini

anche tacitamente, a meno che la legge o - come nella specie - lo statuto richiedano la forma espressa. Ne consegue, altresì, che solo l'adesione al consorzio può far sorgere l'obbligazione di versare la quota stabilita dagli organi statutariamente competenti, legittimando la pretesa di pagamento dell'ente" (Cass. 22641/2013).

Condominio

Supercondominio