

Il supercondominio

Esistono, soprattutto nelle grandi città, complessi di più palazzi che hanno però in comune un unico giardino, un'unica portineria, un campo da tennis, un garage, scivoli per il gioco dei bambini e via elencando.

Ma anche dove nei centri a bassa concentrazione di residenti possono esistere supercondomini. Si pensi ad esempio ai complessi villette (a schiera o isolate) che si sono costituiti in condominio, oppure ai grandi complessi in multiproprietà in località turistiche del mare o della montagna. Infine possono esistere perfino costruzioni del tutto autonome, magari di proporzioni assai diverse (tanto per fare un esempio, un condominio, tre villette e un supermercato) che condividono però una strada privata che li collega e magari anche parcheggi all'aperto unici. Anche questi sono da inquadrare nella stessa categoria, anche se talora con definizioni diverse (per esempio "consorzi condominiali").

Ciascuno dei palazzi o delle villette fa da sé, per quanto attiene alle proprie parti private o comuni (per esempio l'intonacatura delle facciate o il rifacimento dei tetti). Ma tutti insieme sono coinvolti nella manutenzione e nei lavori che servono a tutti (per esempio, la potatura degli alberi di un parco che li circonda o la manutenzione di una strada che li collega).

La definizione "supercondominio", per la verità, è impossibile da rintracciare nelle leggi, perché è stata coniata dai giudici in mancanza di meglio: il codice civile non contempla il supercondominio come entità autonoma perché è "datato", risale infatti al 1942.

Supercondominio e comunione. A ben vedere il supercondominio non è, come si potrebbe pensare, un "condominio di tanti condomini". E', più esattamente, una "comunione di più palazzi", alcuni magari condominiali e altri no (per esempio, un cortile può essere in comune a un edificio condominiale e a un'officina che sta in un capannone autonomo). Quindi ad esso si applicano non le norme sul condominio, ma quelle sulla comunione, che sono un po' differenti. Per esempio, in mancanza di un regolamento della comunione supercondominiale, le quote millesimali si presumono uguali. Cioè un palazzo di 5 piani conta come una villetta. Non solo: mentre in un'assemblea condominiale si vota con una doppia maggioranza, quella dei presenti e delle quote millesimale, nell'assemblea supercondominiale contano solo le quote (art. 1105 codice civile).

Millesimi supercondominiali. Capita talora che il supercondominio si formi in seguito, perché palazzi autonomi decidono di avere una cosa in comune (per esempio un impianto di riscaldamento o un garage). In tal caso, i criteri di divisione dei millesimi sono ricordati da una sentenza della Cassazione (16 febbraio 1996, n. 1206). Devono esistere due tabelle. La prima riguarda i millesimi supercondominiali, e stabilisce la spartizione della spesa non tra i singoli condomini, ma tra gli edifici che costituiscono il complesso. Per esempio, 400 millesimi all'edificio A, 320 all'edificio B e 280 all'edificio C. Ovviamente l'edificio A sarà il più vasto e l'edificio C il più piccolo. La seconda tabella è quella normale interna ad ogni edificio. Una volta stabilito che all'edificio A tocca il 40% della spesa, questo 40% sarà suddiviso tra i suoi condomini in proporzione alla tabella millesimale interna a quel particolare edificio condominiale.

Così come il condominio, il supercondominio è un dato di fatto: non ha bisogno di essere costituito formalmente per esistere. Quindi conta come è disposto il complesso di fabbricati, che basta che abbiano qualcosa in comune, fosse pure una semplice recinzione, per ritrovarsi nella condizione di legge di rientrare in questa formula, con tutte le conseguenze che ne derivano (Cassazione sentenza n. 2305/2008):

È evidente che, se il regolamento del supercondominio e le relative tabelle millesimali sono dettati sin dall'inizio dal costruttore del complesso, buona parte dei problemi sono risolti, perché si conosce il rapporto tra diritti di ciascuno (possibilità di decidere) e i relatividoveri (partecipazione alle spese). Se invece il supercondominio esiste solo nei fatti possono essere guai, perché nove volte su dieci bisognerà ricorrere al giudice per stabilire la ripartizione dei millesimi.

La differenza con la servitù. Purtroppo, a volte può essere difficile anche distinguere un supercondominio non costituito formalmente da un rapporto di servitù tra due condomini diversi. Prendiamo ad esempio un cortile utilizzato in comune a due palazzi. Può essere di proprietà di

entrambi, e allora si ha, appunto, il supercondominio. O, in alternativa, può essere di proprietà di solo uno dei due, mentre gli abitanti dell'altro palazzo hanno solo il diritti di passaggio sul suo suolo (quindi, in gergo giuridico, sono un "fondo dominante" che gode di una servitù attiva. Tra le due ipotesi, c'è una bella differenza. Per decidere in supercondominio occorre un assemblea e pagano tutti per opere di nuova pavimentazione. Viceversa, in caso di servitù, non è necessaria alcuna assemblea e il fondo "servente" (che è proprietario del cortile) può decidere autonomamente la nuova pavimentazione, mentre quello "dominante" non ha voce in capitolo, ma in compenso deve partecipare alla spesa solo se è dimostrato che ne trae un concreto vantaggio. Anzi: i proprietari del cortile possono essere addirittura a rilastricarlo, perché altrimenti il diritto di passaggio del fondo dominante è gravemente compromesso. E se le opere si limitano a mantenere e conservare il cortile così come è, non sarà nemmeno possibile chiedere un rimborso delle spese. Non è finita: il fondo servente (proprietario del cortile) è tenuto a non aggravare anche in altri modi il godimento della servitù. Per esempio non potrà trasformare il passaggio in cortile da adatto alle auto a pedonale oppure sbarrarlo con un cancello automatico senza fornire ai proprietari del fondo dominante i telecomandi per aprirlo.

L'assemblea supercondominiale. Ma torniamo al supercondominio. Le parti comuni a tutti in fabbricati sono, in linea di principio, gestite dall'apposita assemblea. Quindi dovrebbero esistere contemporaneamente regolamenti, amministratori e assemblee del supercondominio, nonché regolamenti, amministratori e assemblee di ogni singolo palazzo (a meno che si tratti di una proprietà singola).

Tuttavia, il regolamento del supercondominio, se esiste, può validamente intervenire anche in scelte che riguarderebbero il singolo edificio: per esempio, imporre che le facciate siano dipinte con determinati colori o i tetti realizzati con determinati materiali per evitare un guazzabuglio di stili. Lo stesso regolamento può, inoltre, decidere che le quote di spese siano ripartite non in parti uguali, come dice il codice civile, ma secondo criteri più logici (per esempio, paga di più per la manutenzione della piscina il palazzo che ha più appartamenti).

La Cassazione ha chiarito che all'assemblea del supercondominio partecipano tutti i condomini: è infatti illegittima l'assemblea costituita dagli amministratori di ciascun edificio, a meno che ciascuno di essi sia delegato, volta per volta, da tutti i condomini del suo palazzo (sentenza n. 15476/2001).

La riforma in atto

E' in atto una riforma delle norme condominiali che, se dovesse passare, cambierà molte carte i tavola. Innanzitutto i supercondomini saranno retti non più dalle norme della comunione ma da quelle del condominio (quindi quote di proprietà in proporzione al valore dei singoli edifici). L'assemblea del supercondominio non sarà composta da tutti i condomini ma bensì da un rappresentante per ciascun palazzo, designato dalla a maggioranza degli intervenuti nell'assemblea del singolo palazzo. tenendo conto che tale maggioranza deve possedere almeno metà dei millesimi. Se non si riesce a raggiungere tale maggioranza, il rappresentante è eletto con sorteggio dal presidente dell'assemblea. Il rappresentante avrà piena possibilità di agire (ogni limite o condizione al potere si considera non apposto) e l'assemblea potrà anche precisare il valore proporzionale delle singole proprietà in apposita tabella allegata al regolamento di condominio (con quale maggioranza non è però detto).

La multiproprietà

Il rapporto tra multiproprietà e condominio è, tutt'ora, un problema molto dibattuto. Gli edifici in multiproprietà possono infatti essere, a tutti gli effetti, edifici condominiali, oppure non esserlo.

Non lo sono, infatti, gli edifici in multiproprietà azionaria: si tratta di una formula (quasi completamente scomparsa in Italia e, per alcuni, di dubbia validità), che prevede che degli immobili sia titolare una società. I multiproprietari sono titolari di azioni privilegiate che garantiscono loro il godimento a turno dei beni sociali.

Non si formerebbe il condominio, inoltre, se la multiproprietà è organizzata secondo la formula del "trust" di diritto estero (attualmente ancora agli inizi, ma in espansione). In questo caso, infatti, a detenere l'immobile è un unico soggetto, il trust, appunto.

Viceversa, la grande maggioranza delle multiproprietà esistenti in Italia, al di là delle loro diverse formule, prevedono nei fatti la commistione tra due regimi, quello della comunione e quello del condominio (o meglio, se esistesse giuridicamente, del supercondominio).. Questo perché il singolo appartamento è in comunione tra più persone, mentre le parti comuni sono a loro volta di proprietà di tutti i titolari di diritti sugli appartamenti stessi. In conseguenza di ciò, dopo lunghi dibattiti (di cui non faremo menzione), la giurisprudenza si è orientata verso la certezza che si applichino, alla multiproprietà, sia le norme sulla comunione che quelle sul condominio.

Più esattamente si renderebbe necessaria l'esistenza, oltre del regolamento condominiale della multiproprietà (che riguarda le parti comuni), anche di un regolamento della comunione per ciascuno degli appartamenti, che detti regole precise per quel che riguarda i rapporti tra i comproprietari di ogni singola unità immobiliare.

Naturalmente il regolamento della comunione detterà i criteri dei turni settimanali delle presenze negli appartamenti e delle regole da serbare (per esempio la pulizia preventiva, l'impossibilità di prelevare oggetti e mobili destinati all'uso comune, le penali in caso di danneggiamenti). Il regolamento di condominio, invece, oltre alle sue usuali attribuzioni (disciplina delle parti comuni, suddivisioni delle spese, diritti e doveri del multiproprietario), fisserà invece anche il diritto di voto. Sorge infatti un problema: nel condominio di multiproprietà tutti debbono essere convocati alle assemblee condominiali, ma solo uno dei comproprietari del singolo appartamento ha diritto di voto, che non può essere frazionato tra di essi. Di conseguenza, in mancanza di disposizioni del regolamento del condominio, occorre accordarsi su chi vota. Se l'accordo non c'è, è il presidente dell'assemblea condominiale che estrae a sorte chi ha diritto. Nei fatti comunque le assemblee della multiproprietà prevedono quasi sempre che un incaricato della società che gestisce il complesso accenti su di sé la maggior parte delle deleghe dei proprietari, creando così un evidente conflitto di interessi, perché chi è controllato diviene il controllore di se stesso. Purtroppo questa prassi poco simpatica sembra difficilissima da evitare, dal momento che la maggior parte dei condomini si guarda bene da fare decine o centinaia di chilometri in auto per partecipare a un'assemblea, in un posto lontano dalla propria residenza.