Anche i consorzi fra proprietari di immobili sono soggetti alle norme sul condominio

5 Agosto 2003

Pur riconoscendogli la natura di associazioni e conseguentemente l`appartenenza alla categoria degli enti non riconosciuti, la Cassazione ha ribadito l`applicabilità delle disposizioni in materia di condominio anche ai consorzi costituiti dai proprietari di diversi immobili per la gestione delle parti e dei servizi comuni di una zona residenziale, cd. “supercondomini”” (sez. III, 29 gennaio 2003, n.1277; in precedenza 14 marzo 2001, n.3665).

Non dettando la legge schemi particolari per la costituzione di tale enti, centrale in questi casi risulta essere la volontà dei consorziati, che legittimamente nell`atto costitutivo e nello statuto possono decidere di assoggettare la regolazione dei loro rapporti alle norme codicistiche in tema di condominio e comunione.

La Suprema Corte, inoltre, ha specificato che, laddove non stabilito diversamente dalla legge o da atto negoziale, la volontà di partecipare al consorzio può essere espressa anche in forma tacita o desunta da fatti o comportamenti concludenti, quali la consapevolezza di acquistare un`immobile o una unità immobiliare compresa nel complesso residenziale, ovvero l`utilizzo concreto dei servizi a disposizione dei consorziati.