



IL SUPERCONDominio

Il supercondominio è una realtà composta da più edifici legati tra loro dall'esistenza di parti/servizi comuni (es. l'ingresso, la portineria, i parcheggi, l'impianto centrale per il riscaldamento, un giardino con viali d'accesso o una zona attrezzata ad attività sportive con piscina e campo da tennis ecc.).

Gli impianti e i beni del supercondominio sono pertanto in rapporto di accessorietà con i singoli condomini autonomi. Peraltro un supercondominio può essere costituito contestualmente da alcuni edifici, a loro volta costituiti in condominio autonomo, da villette bi-trifamiliari e da villette singole, persino da aree non edificate di proprietà individuale.

La nascita del supercondominio senza necessità di formalità particolari, manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari.

Nel caso di supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali: la prima riguarda i millesimi super condominiali e stabilisce la ripartizione della spesa tra i singoli condomini per la conservazione e il godimento delle parti comuni a tutti gli edifici; la seconda tabella è, invece, quella normale interna ad ogni edificio condominiale.

Al supercondominio è equiparato il consorzio immobiliare, che, nella zona residenziale di appartenenza, offre servizi, quali centri commerciali e fondi per ristorazione, che nulla hanno a che vedere con quelli condominiali (Cass. civ., Sez. I, sent. 14 maggio 2012, n. 7427).

Nel caso in cui i partecipanti al Supercondominio siano più di 60 si avranno due "tipologie" di Assemblea:

- ❖ quella "Ordinaria" alla quale saranno convocati e presenti i soli rappresentanti dei condomini facenti parte del Supercondominio che avrà ad oggetto la gestione ordinaria (approvazione preventivi di spesa dei beni comuni e consuntivo, nomina dell'Amministratore);
- ❖ o quella "Straordinaria" alla quale dovranno essere convocati tutti i partecipanti al Supercondominio, a prescindere dal numero, e che avrà ad oggetto gestioni straordinarie (ad es. lavori di ristrutturazione/rifacimento delle parti comuni, revisione tabelle millesimali, nonché questioni quali la proposizione di un giudizio, l'adesione alla mediazione ecc.).

Condominio in un click

FONDO SPESE CONDOMINIO E LAVORI SUPERBONUS 110%

In base all'articolo 1135 del Codice civile, l'assemblea dei condòmini provvede *“alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori”*.

Come evidenziato dalla giurisprudenza la mancata previsione del fondo speciale determina la nullità delle delibere adottate per l'esecuzione dei lavori.

La nullità non è più ravvisabile qualora i lavori siano già completamente eseguiti, la spesa sia già sostenuta e già inserita in consuntivo, oltre che approvata dall'assemblea.

Nel caso di lavori agevolati con il Superbonus 110% viene meno l'obbligo di costituire il Fondo se tutti i condòmini aderiscono all'opzione per lo sconto in fattura o cessione del credito.

Il fondo è, invece, obbligatorio per tutte quelle opere che, pur accedendo ad altri incentivi fiscali prevedono una quota di spese con pagamento ordinario.

LE DELIBERE CONDOMINIALI IN ASSENZA DELLE TABELLE MILLESIMALI

La Giurisprudenza ha più volte chiarito che le spese condominiali possono essere ripartite anche in assenza delle tabelle millesimali purché tuttavia sia rispettata la proporzione tra la quota di essa posta a carico di ciascun condomino e la quota di proprietà.

Con riferimento al Superbonus 110% l'Agenzia delle Entrate ha specificato che *«il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile»* (Circ. n. 24/E del 2020).

E' importante quindi, in assenza delle tabelle, poter disporre di un criterio certo di suddivisione delle spese.

LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI APPALTO CONDOMINIALE

La giurisprudenza ha affermato, in più occasioni, che per i lavori edili svolti in condominio, anche il singolo condomino, nel suo interesse, può chiedere la risoluzione del contratto d'appalto per inadempimento dell'impresa esecutrice.

Condominio in un click

LE PARTI COMUNI

L'art. 1117 del codice civile contiene l'elenco, a carattere esemplificativo, di beni e impianti che si presumono di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio.

Tale elencazione è dunque suscettibile di essere integrata anche da beni non menzionati nella norma o nel regolamento condominiale; secondo la giurisprudenza per stabilire la condominalità di detti beni, occorre *accertare che la relazione di accessorietà ed il collegamento funzionale fra gli impianti o i servizi comuni, da un lato, e le unità in proprietà esclusiva, dall'altro, sussistessero già al momento della nascita del condominio*, non rilevando il collegamento creato solo successivamente alla formazione dello stesso, dal quale potrebbe piuttosto discendere la costituzione di una servitù a carico di porzione di proprietà esclusiva.

Nei primi atti di vendita delle unità immobiliari oppure nel regolamento contrattuale è poi possibile prevedere che alcuni beni siano comunque considerati comuni ovvero non lo siano prescindendo quindi dalle indicazioni della norma civilistica.

Se qualche condomino volesse rivendicare la proprietà esclusiva di un bene tra quelli indicati dall'articolo 1117 del Codice civile dovrà fornire la prova di tale diritto cioè un titolo d'acquisto che escluda in maniera inequivoca la comunione del bene. Infatti, mentre la condominalità di detti beni si presume, la esclusività della proprietà deve essere dimostrata attraverso un titolo idoneo il quale può essere costituito o dal regolamento contrattuale o dal complesso degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari o anche dall'usucapione.

IL CONDOMINIO PARZIALE

Il comma 3 dell'art.1123 del codice civile disciplina il "condominio parziale", che si viene a creare quando *"un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato"*. In questo caso *"le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità"*.

In sostanza il condominio parziale si viene a creare, come ribadito dalla giurisprudenza tutte le volte che alcuni beni comuni, *per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali esistenti al momento della nascita del condominio e volute dal costruttore, risultino destinati a servizio o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto del condominio, con la conseguenza che le parti condominiali non comuni a tutti ma ad un gruppo limitato, comportano quote ripartite solo tra chi ne tragga concreta utilità*.

In tal caso le spese meno che non vi sia un diverso accordo adottato all'unanimità dalle parti, vanno ripartite in proporzione all'uso che ogni condomino può farne, come stabilito dall'art. 1123, comma 2, c.c.

Il "quorum", costitutivo e deliberativo, dell'assemblea nel cui ordine del giorno risultino questioni che riguardano la comunione di determinati beni o servizi limitati solo ad alcuni condomini, va calcolato con esclusivo riferimento a costoro ed alle unità immobiliari direttamente interessate.

Condominio in un click

CHI PUO' RAPPRESENTARE IL CONDOMINO IN ASSEMBLEA

Con riferimento alla possibilità per il condomino di farsi assistere durante l'assemblea di condominio sono possibili due ipotesi:

- quella di delegare il soggetto esterno (la delega deve essere scritta). In tal caso il consulente interviene come rappresentante del condomino e la sua presenza viene verbalizzata.
- quella di recarsi in assemblea con il consulente che potrà dare dei suggerimenti direttamente in quella sede (ma in tal caso è una presenza non "ufficiale").

I commi 1 e 5 dell'art. 67 disp. att. Codice civile regolano l'esercizio del diritto dei condomini di farsi rappresentare nelle assemblee prescrivendo, anzitutto, la forma scritta della delega, facendo poi divieto al delegato di rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore dell'edificio ove i condomini siano più di venti, impedendo, infine, il conferimento di deleghe all'amministratore.

La partecipazione all'assemblea condominiale di un condomino privo di delega oppure fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito determina un vizio nel procedimento di formazione della delibera, ed è causa di annullabilità.

Eventuali terzi non muniti di delega (es. il rappresentante di una impresa edile che illustri ai condomini la tipologia dei lavori) possono prendere parte all'assemblea. La partecipazione dovrà però limitarsi al solo ordine del giorno e durante la votazione il terzo dovrebbe uscire dal luogo della riunione).

Sono nulle le clausole di un regolamento condominiale che dovesse escludere l'esercizio del potere rappresentativo.

LA PARTECIPAZIONE DEL CONDUTTORE ALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

La facoltà per il conduttore di un'unità immobiliare, a prescindere dalla sua destinazione d'uso (abitazione, ufficio, box auto ecc.), di partecipare alle riunioni di condominio è espressamente disciplinata dall'art. 10, L. 27 luglio 1978, n. 392.

Il conduttore può:

- partecipare con diritto di voto alle assemblee deliberanti le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria;
- partecipare senza diritto di voto alle assemblee aventi ad oggetto la modificazione degli altri servizi comuni;
- impugnare le delibere per le quali ha diritto di voto, ma non quelle riguardanti altri servizi condominiali.

L'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini deve essere comunicato dall'amministratore al proprietario, infatti spetta al proprietario-locatore il dovere di informare il conduttore. La mancata convocazione del conduttore non incide sulla validità delle delibere assunte.

Il diritto di partecipare all'assemblea ha il fine di tutelare l'interesse dell'inquilino a non essere gravato di maggiori spese per la fornitura dei servizi comuni.

VOTO IN ASSEMBLEA IN CASO DI PROPRIETARI DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI

L'art. 1136 del Codice Civile che è norma inderogabile anche da disposizioni eventualmente diverse previste in un regolamento condominiale contrattuale, prevede che, in condominio, sussiste una doppia maggioranza: di teste (cioè di condomini) e di quote (esprese in base al valore delle proprietà e quindi delle tabelle millesimali se ci sono).

Se un condòmino possiede più unità immobiliari conterà comunque una sola testa. Tanti condòmini quante sono le unità immobiliari; ciò che cambia sarà solamente la quota millesimale di colui il quale è proprietario di più unità immobiliari.

Per verbalizzare la presenza del condòmino proprietario di più unità immobiliari sarà necessario specificare che lo stesso rappresenta un solo voto.

VOTO IN ASSEMBLEA IN CASO DI COMPROPRIETARI

L'art. 67 co. 2 disp. attuaz. c.c. prevede che "*qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati*". In questo modo si superano gli eventuali contrasti fra comproprietari.

Costituisce, inoltre, principio da tempo acquisito in giurisprudenza che tra i comproprietari esiste un reciproco rapporto di rappresentanza, in virtù del quale ciascuno di essi è legittimato a compiere atti di ordinaria amministrazione, ivi compresa la partecipazione all'assemblea, esperibili senza necessità di specifica delega.

Se, poi ai fini dell'adozione di una determinata delibera, i comproprietari della singola unità immobiliare non riescono ad esprimere una posizione unitaria, il condòmino proprietario della stessa unità non potrà esprimere alcun voto.