

#### **IV. IL CONDOMINIO COMPLESSO O «SUPER-CONDOMINIO»**

Di

TOMASO GALLETTO

*Procuratore Legale*

##### ***1. Premessa.***

Il continuo evolversi delle tecniche di progettazione ed esecuzione dei complessi edilizi, finalizzato ad un sempre più razionale sfruttamento delle capacità edificatorie dei fondi urbani e caratterizzato da un accorpamento delle volumetrie in modo da consentire la realizzazione di ampi spazi di verde attrezzato, fruibili da parte della comunità insediata o addirittura destinati al pubblico uso, ha dato luogo alla creazione di complessi edilizi molto articolati, distinti in diversi corpi di fabbrica, più o meno dotati di autonomia strutturale, ma caratterizzati dalla presenza di una serie di opere e servizi comuni a tutto il complesso edilizio (impianti di riscaldamento, di condizionamento, parcheggi scoperti e coperti, locali di interesse comune, strade di accesso, impianti sportivi, ecc....).

La stessa disciplina urbanistica, con la introduzione dello strumento urbanistico attuativo costituito dal piano di lottizzazione (già previsto nella legge urbanistica fondamentale del 1942, ma meglio disciplinato dalla cosiddetta «legge ponte» n. 765 del 1967) volto alla realizzazione di un omogeneo assetto edilizio di una determinata zona di territorio comunale ad opera dei privati imprenditori, ha favorito la creazione di grandi complessi edilizi destinati alla vendita frazionata.

Le leggi in materia di edilizia residenziale pubblica, a partire dalle fondamentali leggi n. 167 del 1962 e n. 865 del 1971, hanno contribuito alla realizzazione di volumetrie edilizie strettamente integrate e correlate fra loro.

La disciplina introdotta con il D.M. 2 aprile 1968, finalizzata alla necessaria previsione, contestualmente alla realizzazione dei nuovi complessi edilizi, di quantità minime di spazi attrezzati destinati alla fruizione collettiva (i c.d. «standards urbanistici») ha sicuramente contribuito anch'essa ad evidenziare la problematica relativa alla gestione amministrativa dei complessi edificati.

In questo contesto si è imposto all'attenzione dei pratici, prima ancora dei giuristi, il problema di una definizione terminologica, ma ancor più di una regolamentazione snella ed efficiente, del fenomeno considerato.

Per la verità il problema non sembra essere stato affrontato (o meglio inteso) nella sua importante prospettiva.

La giurisprudenza che, per così dire, si occupa della patologia degli istituti giuridici piuttosto che della loro fisiologia, non ha (ancora) avuto modo di affrontare compiutamente il fenomeno considerato, forse anche a causa della relativa novità del problema, che è sicuramente destinato ad acquisire in un prossimo futuro largo spazio nei repertori di giurisprudenza in materia di comunione e condominio.

La dottrina, per parte sua, ha nella larga maggioranza, affrontato il problema in materia sporadica e disorganica, limitandosi a fuggevoli accenni.

Un recente e pregevole lavoro (G. TERZAGO, *Il Condominio*, Milano, 1981) ha, fra gli altri, il merito di aver affrontato il problema, contribuendo positivamente ad una più approfondita analisi del fenomeno, anche negli aspetti più decisamente pratici, giungendo ad alcune conclusioni meritevoli di essere condivise, ed alle quali più volte faranno riferimento le annotazioni che seguono.

Dal punto di vista terminologico, è appena il caso di accennare che la definizione di «condominio complesso» o «super-condominio» adottata dalla dottrina sembra meritevole di essere condivisa, in quanto individua chiaramente il fenomeno considerato.

## ***2. La disciplina applicabile: comunione o condominio?***

Il punto nodale della questione consiste nel determinare quale debba essere la disciplina giuridica applicabile alle cose e servizi comuni ad una pluralità di edifici strutturalmente autonomi, tanto nell'ipotesi in cui la creazione di autonomi condominii sia stata effettuata *ah origine* da parte del costruttore-venditore, quanto nell'ipotesi in cui tale risultato sia stato raggiunto a seguito del frazionamento dell'originario condominio complesso in una serie di condominii autonomi o («sub-condominii»).

È opinione comune che, *de jure condito*, gli istituti applicabili alla fattispecie non possano essere che, alternativamente, la comunione (art. 1100 e segg. cod. civ.) ovvero il condominio (art. 1117 e segg. cod. civ.).

Sul punto si assiste ad una singolare dicotomia nelle opinioni espresse dalla dottrina e dalla giurisprudenza.

Da un lato la dottrina (con la sola esclusione di G. BRANCA) sembra decisamente orientata verso l'applicabilità delle norme poste in materia di comunione (V. TERZAGO, *Il condominio*, Milano, 55 ss. e le opinioni ivi citate; ma v. allora Visco, *Le care in condominio*, Milano, 1976, 874 ss.; in argomento v. anche BRANCA, in *Commentario al codice civile a cura di Scialoja e Branca*, Bologna-Roma, 1972, sub art. 1119, pag. 417 ss.).

Dall'altro lato, la giurisprudenza più spesso per *obiter dicta*, raramente *ex professo* sostiene l'applicabilità delle norme sul condominio degli edifici. (In giurisprudenza, per la verità piuttosto rara, v.: Cass., 11 giugno 1963 n. 1553, in *Foro it., Mass.*, 1963, 454; Cass. 18 luglio 1963 n. 1964, in *Foro it.*, 1963, I, 2125 con nota critica di Branca; Cass. 26 gennaio 1965 n. 147, in *Foro it.*, 1965, I, 419, con nota critica di G. Branca; Cass. 22 ottobre 1974 n. 3033, *ibidem, Rep.*, 1974, v. *Comunione e Condominio*, n. 34; Cass. 18 maggio 1975 n. 1695, *ibidem, Rep.*, 1975, v. *cit.*, n. 106; Cass. 22 ottobre 1976 n. 3763, *ibidem, Rep.*, 1976, v. *cit.*, n. 108.

Da ultimo, ha affrontato il problema *ex professo*, risolvendolo nel senso del testo, Cass. 5 gennaio 1980 n. 65, in *Foro it.*, 1980, I, 1370 con ampia nota di A.M. Drudi. Nello stesso senso v. la recente Cass. 16 marzo 1981 n. 1440, in *Giust. civ., Mass.*, 1981, 562. Unica decisione, peraltro di merito, favorevole alla applicabilità dell'istituto della comunione sembra essere App. Bologna 22 giugno 1976, cassata con la citata sentenza della S.C. 5 gennaio 1980 n. 65).

Dal punto di vista istituzionale, sono note le definizioni dei due fenomeni considerati.

La comunione è normativamente definita come l'ipotesi in cui la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone (art. 1100 cod. civ.).

Il condominio, per converso, regola l'ipotesi in cui *un edificio*, sia diviso per piani o porzioni di piano, appartenenti a proprietari diversi.

La differenza fra i due istituti, dei quali il secondo costituisce certamente una specificazione all'interno dello stesso *genus*, è da ascrivere principalmente al fatto che nella comunione (ad esempio di un edificio) si presuppone che il bene appartenga nella sua *interezza* a più proprietari *pro indiviso*, mentre nel condominio il presupposto è che solo alcune parti siano in comune, mentre le altre appartengono ai singoli proprietari.

In altri termini, l'istituto del condominio è caratterizzato dalla *divisione in senso orizzontale* di un edificio, con la specificazione che la divisione è *pro indiviso*.

Le opposte tesi della dottrina e della giurisprudenza sull'applicabilità nel condominio complesso delle regole proprie della comunione ovvero di quelle del condominio possono essere brevemente riassunte nei termini che seguono.

In dottrina, a sostegno dell'applicabilità dell'istituto della comunione, si afferma che nell'ipotesi di cose o servizi comuni a più edifici autonomi strutturalmente non vi è una proprietà frazionata, ma semplicemente il godimento in comune di un determinato bene o servizio. Si afferma inoltre che gli artt. 1117 e segg. cod. civ. disciplinano unicamente il condominio in senso verticale e non quello orizzontale.

La normativa posta dal legislatore in materia di condominio non sembra lasciare adito a dubbi sul fatto che l'amministrazione, l'assemblea ed il riparto delle spese siano state dettate per il condominio in senso verticale, ove, come si è detto si hanno proprietà *sovrapposte*, appartenendo le diverse porzioni di piano orizzontale a diversi proprietari. (Cfr. TERZAGO, *op. cit.*, p. 59; ma v. anche Visco, *op. cit.*, p. 874). La giurisprudenza, per contro, con la nota ed importante sentenza del Supremo Collegio n. 65 del 5 gennaio 1980 ha argomentato la perdurante applicazione delle norme sul condominio degli edifici sostenendo che il ricorso ad una disciplina speciale del condominio degli edifici è stato determinato da motivi di carattere obiettivo, data l'inadeguatezza delle regole generali della comunione a soddisfare le esigenze normative di una forma di comproprietà, che presenta caratteristiche peculiari, le quali non ne consentono per alcuni aspetti, il puro e semplice inquadramento nel regime della comunione.

Secondo la Corte, infatti: «tali caratteristiche sono date essenzialmente da ciò, che le parti comuni negli edifici (art. 1117 cod. civ.) sono strutturalmente congegnate in modo da servire all'utilizzazione dei piani o porzioni di piano o stabilimento destinate all'esercizio di servizi comuni e quindi pur sempre alla migliore utilizzazione dei piani o porzioni di piano. Di qui da un lato lo sfavore della legge per la divisione anche quando materialmente possibile (art. 1119 cod. civ.) dall'altro la sottoposizione della «materia a una disciplina speciale, idonea a rendere quanto più agevole è possibile la regolazione dell'uso delle cose comuni e a consentire, in tal modo, di superare prevedibili motivi di conflittualità tra i partecipanti al condominio».

«Essendo questa, sostanzialmente, la finalità della speciale disciplina del condominio negli edifici, ne consegue che tale disciplina trova applicazione ogni volta che vi siano cose

rientranti per la loro struttura o destinazione fra quelle previste nell'art. 1117 cod. civ., a nulla rilevando che i piani o porzioni di piano alla cui utilizzazione o migliore utilizzazione le cose servono siano compresi in un edificio unico o invece in parti di un edificio aventi caratteristiche di edifici autonomi (art. 61 disp. Att.) e addirittura in edifici anche originariamente distinti...».

Le considerazioni sviluppate dalla Corte, che si uniformano ad una giurisprudenza poco nutrita, ma costante in tal senso, inducono a ritenere che difficilmente, almeno per il momento, la tesi che vuole applicabile alla disciplina delle cose e servizi comuni a più edifici autonomi l'istituto della comunione possa trovare accoglimento in sede giurisdizionale.

La soluzione accolta dalla giurisprudenza, tuttavia, se può apparire appagante sul piano teorico, suscita non pochi problemi sul piano pratico, sui quali si ritornerà più oltre.

### ***3. Lo scioglimento del condominio originario in condomini! separati.***

È opportuno accennare ora ad un altro fenomeno che nella pratica si rivela sempre più ricorrente: lo scioglimento di un condominio complesso in una pluralità di condominii separati e dotati di autonomia gestionale ed amministrativa.

Secondo l'opinione largamente condivisa da dottrina e giurisprudenza lo sfavore che il legislatore nutre per la comunione in generale e per i grandi condominii in particolare autorizza ad interpretare estensivamente le disposizioni di cui agli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ., le quali disciplinano la possibilità di frazionare un condominio complesso in tanti condominii (o sub-condominii, come incisivamente li definisce il Visco) quante sono le parti che presentino un'autonomia strutturale (in argomento v. G. BRANCA, in *Commentario al Codice Civile a cura di A. Scialoja e G. Branca*, sub art. 1119 n. 4, pag. 417 e segg.).

La giurisprudenza ha avuto modo di affrontare più volte il problema, contribuendo a chiarire l'interpretazione delle disposizioni, in verità non troppo esaurienti, di cui ai citati artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ.

Il primo aspetto sul quale occorre soffermarsi è la necessità, per potersi procedere allo scioglimento di un originario condominio, della sussistenza di «autonomia strutturale» fra gli edifici (o parti di edificio) che si vogliono erigere ad autonomi condominii.

Sul punto la giurisprudenza afferma che il tenore delle disposizioni, riferito alla espressione «edifici autonomi», esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in un'autonomia meramente amministrativa. Più che ad un concetto di gestione il termine «edificio» va riferito ad una costruzione, la quale, per dar luogo alla costituzione di più condomini, deve essere suscettibile di divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo.

La sola estensione che può consentirsi a tale interpretazione è quella prevista dal successivo art. 62, il quale ammette la separazione quand'anche restino in comune con gli originali partecipanti alcuna delle cose indicate nell'art. 1117 cod. civ. Orbene, le cose indicate nell'art. 1117 sono quelle considerate dalla legge come necessarie all'uso comune dell'edificio in quanto destinate in modo permanente al servizio generale e alla conservazione dell'immobile, riguardato sia nel suo complesso unitario, sia nella separazione in edifici autonomi. In quest'ultimo caso, la istituzione di nuovi condomini non è impedita dal permanere in comune delle cose indicate dall'art. 1117, la cui disciplina di uso potrà formare oggetto di particolare regolamento riferita alle spese ed agli oneri relativi. (Cfr., in motivazione, Cass. 18 luglio 1963 n. 1964, cit.).

La dottrina propone una interpretazione degli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ. meno rigida di quella sopra esposta, osservando che: «occorre una certa autonomia statica (poiché senza di essa non si potrebbe parlare di autonomia di un edificio), ma l'autonomia statica non deve intendersi nel senso più rigoroso, cioè con riferimento a tutti gli elementi che compongono la parte da separare. Perciò quando gli appartamenti coi quali si vuoi fondare un condominio autonomo costituiscono ad esempio tutta l'ala destra dello stabile, ma uno di essi si spinge fin dentro l'ala sinistra, la separazione dovrebbe essere concessa: quel gruppo di appartamenti ha per la quasi totalità autonomia statica, perciò rispetto ad esso si può parlare d'autonomia strutturale» (Così BRANCA, nella nota a Cass. 18 luglio 1963 n. 1964, in *Foro it.*, 1963, I, 2125).

Per quanto riguarda il meccanismo di frazionamento del condominio in più condomini autonomi, saranno sufficienti pochi accenni.

La deliberazione avente per oggetto lo scioglimento del condominio potrà essere validamente presa con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno la metà del valore del complesso immobiliare (art. 61, comma 2, disp. att. cod. civ. che richiama l'art. 1136, comma 2 cod. civ.).

In caso di mancato raggiungimento della prescritta maggioranza, potrà ottenersi lo scioglimento del condominio per opera del giudice, su domanda di almeno un terzo dei comproprietari (art. 61, comma 2, ultima parte, disp. att. cod. civ.).

La dottrina è divisa in ordine al criterio di determinazione del «terzo dei comproprietari» che può chiedere lo scioglimento per così dire giudiziale.

Secondo il BRANCA ed il PERETTI-GRIVA deve farsi riferimento al numero dei condomini. Il SALIS, per contro, sostiene che deve farsi riferimento al valore delle singole quote di comproprietà. Il VISCO non assume una posizione definitiva, affermando che il tenore della norma è per la prima tesi, mentre la logica fa propendere per la seconda. (Cfr. in proposito VISCO, *op. cit.*, pag. 878; BRANCA, *op. cit.*, pag. 421; PERETTI-GRIVA, *Condominio di case*, pag. 506; SALIS, *Il condominio degli edifici*, n. 105).

Il problema principale che emerge a seguito dello scioglimento di un condominio in più condomini autonomi si pone in ordine alla disciplina delle cose e servizi che in ipotesi rimangono in comune fra i vari condomini. Tale ipotesi è normativamente prevista dall'art. 62 disp. att. cod. civ., il quale dispone che lo scioglimento può avvenire «anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate nell'art. 1117 cod. civ.». La norma, tuttavia, nulla dispone in ordine alla disciplina applicabile.

Si torna allora alla problematica che rappresenta il punto nodale del fenomeno del condominio complesso. Le cose o servizi che restano in comune dopo lo scioglimento sono disciplinate dalle norme in materia di comunione ovvero da quelle in materia di condominio.

La risposta elaborata dalla giurisprudenza consiste nel ritenere la sopravvivenza dell'originario condominio fra tutti i partecipanti in ordine alle cose e servizi che restano comuni dopo lo scioglimento in più condomini autonomi. (V. in particolare Cass. 5 gennaio 1980 n. 65, cit.).

Anticipando quanto sarà argomentato più oltre, occorre evidenziare che la decisa posizione assunta dalla giurisprudenza in ordine alla sopravvivenza, per le parti rimaste in comune, dell'originario condominio sembra non cogliere quella che è l'esigenza principale per la quale si procede allo scioglimento di un condominio, dimenticando inoltre che, se si sostiene la persistenza del regime condominiale originario, ben poco senso, almeno dal punto di vista pratico, potrebbe avere il procedere allo scioglimento.

L'esigenza, più limitata, in una certa autonomia amministrativa e decisionale da parte dei partecipanti a ciascun edificio (o parte di esso) che compone il condominio complesso

potrebbe essere soddisfatta semplicemente applicando un principio unanimemente riconosciuto da dottrina e giurisprudenza, secondo il quale, quando in un condominio la comunione di determinati beni o servizi è limitata ad alcuni condomini, la formazione della maggioranza, ai fini della validità delle deliberazioni *indicate dall'art. 1136 cod. civ. deve computarsi con riferimento ai soli proprietari interessati* che rappresentino, a seconda dell'oggetto della deliberazione, un terzo, la metà o i due terzi del valore dei piani o porzioni di piano ad essi appartenenti.

Quanto alla maggioranza di valore richiesta per la validità delle deliberazioni del gruppo è chiaro che ove nel regolamento (tabelle) non sia prevista in particolare la quota in millesimi (od altra forma proporzionale) spettante a ciascuno del gruppo, si potrà dedurla da quella attribuita ai fini della ripartizione e delle spese riguardanti la generalità dei condomini mantenendo, ben inteso, la stessa proporzionalità dei rispettivi valori espressi nelle tabelle.

Anche la Cassazione (8 gennaio 1966 n. 158) ha ritenuto che quando in un condominio edilizio la comunione di determinati servizi è limitata ad alcuni condomini, la formazione della maggioranza, ai fini della validità delle deliberazioni, deve computarsi con riferimento ai soli proprietari interessati. (In argomento v. diffusamente Visco, *op. cit.*, pag. 884 e segg.).

#### ***4. Problemi pratici nella amministrazione del condominio complesso.***

Le argomentazioni che precedono erano rivolte alla aria-usi del fenomeno sotto un profilo più strettamente giuridico.

E' ora opportuno affrontare brevemente i problemi più strettamente pratici che il fenomeno pone agli operatori del settore, siano essi avvocati, amministratori o, più semplicemente, partecipanti a condominii complessi.

Un primo problema che nella realtà quotidiana si pone agli operatori è quello del raggiungimento delle maggioranze necessarie per la validità della costituzione e delle deliberazioni delle assemblee condominiali.

Accade frequentemente che nei grandi complessi condominiali, specialmente se ubicati in importanti centri urbani, una parte delle volumetrie realizzate sia destinata a parcheggio privato, con vendita frazionata di posti ad un rilevante numero di persone, mentre la rimanente parte del complesso viene ceduta (in leasing ovvero in proprietà) ad enti quali

banche, assicurazioni, società commerciali, ecc.... che acquistano in blocco interi edifici o comunque rilevanti parti di essi.

Si assiste in tal modo ad un singolare fenomeno, per il quale mentre da un lato una moltitudine di persone possiede frazioni di millesimi del valore del complesso, dall'altro pochi enti rappresentano ciascuno centinaia di millesimi. Ora, appartiene alle nozioni di comune esperienza che il proprietario di un posto auto (che rappresenta, in ipotesi, un mero 0,25 millesimi del valore del condominio) non ha un concreto interesse a partecipare alla gestione delle cose comuni, che per la maggior parte non lo riguarda affatto e che comunque non comporta, a suo carico, spese di gestione rilevanti.

In tale situazione, ben difficilmente il proprietario del posto auto si presenta alle assemblee condominiali, limitandosi, più semplicemente, ad inviare, quando richiesto, il proprio contributo alle spese condominiali.

Poiché tale disinteresse (del resto facilmente comprensibile) è caratteristica largamente comune a questa categoria di condomini, si viene a creare una situazione di *totale ingovernabilità del condominio*.

Infatti, alle assemblee condominiali, partecipano, per solito, unicamente i condomini proprietari di rilevanti quote millesimali, che hanno un evidente interesse economico ad una corretta e funzionale gestione della cosa comune.

Nemmeno in sede di approvazione del bilancio o di nomina e/o revoca dell'amministratore è possibile raggiungere *i quorum* soggettivi necessari per la valida costituzione dell'assemblea, con la conseguenza, invero aberrante, che *nessuna* delle deliberazioni può essere considerata valida. Anche nell'ipotesi, più frequente, di assemblee tenute in seconda convocazione, dove, come è noto, non si richiede un *quorum* costitutivo, e maggioranze necessarie per l'approvazione delle deliberazioni non vengono mai raggiunte.

Ma vi è di più. Le deliberazioni prese con maggioranze inferiori al minimo, secondo un orientamento ormai consolidato sia in dottrina che in giurisprudenza, non sono semplicemente annullabili, ma *radicalmente nulle*, e tale loro invalidità può essere fatta valere in qualsiasi tempo. (Cfr. TERZAGO, *op. cit.*, pagg. 404 e segg.; in giurisprudenza v.: Cass. 16 aprile 1973, n. 1079; Cass. 28 aprile 1976 n. 1513 e molte altre, tutte nello stesso senso).

Quali le strade per uscire da questa «impasse»?

Qualora non si possa addivenire ad uno scioglimento totale del condominio complesso (ad

esempio per carenza del requisito essenziale della completa autonomia strutturale dei vari corpi di fabbrica), se si segue l'orientamento della Suprema Corte in *ordine alla permanenza del regime condominiale non si risolve affatto il problema*,

In sede di assemblea del condominio generale non si raggiungeranno mai *i quorum* necessari per la validità delle deliberazioni.

Una soluzione potrebbe aversi attraverso opportune modificazioni al regolamento condominiale. Ma tali ipotesi di modifica, volte a consentire il superamento della condizione di «impasse» in cui viene a trovarsi l'assemblea condominiale, in conseguenza della preponderante maggioranza soggettiva dei proprietari di posti auto che disertano le assemblee, risultano, ad una attenta analisi della dottrina e della giurisprudenza in materia, del tutto impraticabili.

In particolare non sarebbe legittima una clausola del regolamento in virtù della quale la validità delle deliberazioni assembleari è fissata con esclusivo riferimento ai valori delle quote dei votanti e non anche al correlativo criterio del numero dei partecipanti all'assemblea ed al condominio. La illegittimità di tale clausola è stata esplicitamente sanzionata dalla Corte di Cassazione con una sentenza (Cass. 12 ottobre 1967 n. 2427, in *Foro it.*, 1968, 1, 144) che conferma la opinione dominante in giurisprudenza (Cfr. ad es. Cass. 3 marzo 1961 n. 433, in *Foro it.*, 1961, I, 767) e in dottrina (v. per tutti, BRANCA, SALIS e Visco). Ugualmente illegittima sarebbe la clausola che prevedesse una *deroga* ai *quorum* previsti dall'art. 1136 in tema di costituzione di assemblea e validità di deliberazioni, stabilendo, ad esempio, limiti inferiori sia di maggioranza soggettiva che di maggioranza oggettiva. (In tal senso si è espressa App. Napoli con sentenza 14 novembre 1972, in *Dir. giur.*, 1974, 451, e, precedentemente, la Corte di Cassazione con sentenza n. 2155 del 3 agosto 1966).

Una soluzione logica sembra essere, nelle ipotesi considerate, quella di pervenire ad uno scioglimento (almeno parziale) del condominio complesso (qualora sussiste autonomia strutturale fra gli edifici o corpi di fabbrica che si intendono frazionare) e, aderendo alla tesi propugnata dalla dottrina, sostenere che le cose o servizi che permangono in comune dopo lo scioglimento sono regolati dalle norme in materia di comunione.

Le deliberazioni della comunione saranno assunte ai sensi degli artt. 100 e segg. cod. civ., i quali dispongono che per gli atti di ordinaria amministrazione sono vincolanti le deliberazioni assunte dalla maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote (art. 1105 cod. civ.), mentre per le innovazioni e le altre deliberazioni eccedenti

l'ordinaria amministrazione è necessario il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti che rappresentino almeno due terzi del valore della cosa comune (art. 1108 cod. civ.).

In dottrina si è infatti sostenuto che l'istituto del condominio può essere applicato anche a più fabbricati che abbiano in comune cose, come il portone, il cortile interno o servizi, come il sistema di riscaldamento, ed abbiano una gestione collettiva con un amministratore unico.

E, ancora, che: «si ha una varietà e complessità di rapporti, perché mentre sussiste una comunione generale del suolo, delle condutture di scarico, degli acquedotti e magari un impianto centralizzato di riscaldamento per tutti, vi è poi divisione nell'uso di altri servizi, come le scale e la terrazza di copertura.

In tale situazione di fatto, non è certo opportuno, e sarebbe praticamente impossibile, redigere un'unica tabella millesimale, con diritto di tutta la collettività di inferire col volto su questioni riguardanti le singole unità condominiali.

Si potrà avere un regolamento condominiale comune, che preveda poi distinte riunioni di assemblee; si potrà avere una contabilità generale riflettente l'insieme dei fabbricati, mentre vi saranno conti particolari per le singole unità.

Così per le parti accessorie, come per i servizi comuni.

I singoli possiedono una quota di comproprietà dell'intero edificio condominiale nel quale si trovino i loro appartamenti ed una quota di comproprietà del suolo e delle attrezzature costituenti la comunione generale». (Così si esprime il Visco, *op. cit.*, pag. 874 e segg.).

Nonostante la giurisprudenza, anche recentissima (cfr. Cass. 16 marzo 1981 n. 1440, in *Giust. civ., Mass.*, 1981, 562) neghi la possibilità di disciplinare attraverso l'istituto della comunione le cose o servizi rimasti in comune dopo lo scioglimento del condominio, la ammissibilità dal punto di vista normativo di una soluzione quale quella sopra brevemente indicata, che permette di gestire le parti ed i servizi comuni a tutto il complesso attraverso una assemblea (o consiglio) composto di un limitato numero di persone, con evidenti semplificazioni anche in ordine alla convocazione ed al raggiungimento di una valida maggioranza risulta confermata almeno da una (relativamente) recente pronuncia della Corte di Cassazione.

La Corte ha avuto modo di affermare che ai sensi del comma 1 dell'art. 1131 cod. civ. col regolamento di condominio si possono conferire all'amministratore attribuzioni più ampie

dì quelle previste dal precedente art. 1130; quindi, nel caso di un condominio formato da più edifici costituenti ciascuno altrettanti separati condomini, nulla vieta che tutti i regolamenti di questi ultimi condomini attribuiscono al rispettivo amministratore la rappresentanza dei relativi condomini nell'assemblea destinata a nominare l'amministratore del condominio generale; verificandosi ciò, tale amministratore risulterà nominato in modo conforme al disposto dell'art. 1129 cod. civ. (Cfr. Cass. 29 novembre 1974 n. 3908, in *Foro it.*, *Rep.*, 1974, v. *Comunione e condominio*, n. 26).

In quanto alla possibilità di gestire le cose o servizi comuni ad una pluralità di edifici costituenti autonomi condomini attraverso strumenti giuridici diversi dalla comunione o dal condominio, la Suprema Corte ha avuto modo di affermare che nel caso di costituzione di un consorzio di condomini per la disciplina di servizi o beni comuni si applica la disciplina condominiale e non quella consortile, sostenendo che laddove il consorzio non risulti formato da imprenditori, ma unicamente da *enti digestione*, esso è regolato unicamente dalle norme che regolano il condominio. (Cfr. Cass. 15 luglio 1978 n. 3275, in *Foro it.*, 1978, I, 2763 con nota di G. BRANCA; ma v. anche Cass. 27 febbraio 1976 n. 638, *ibidem*, 1976, I, 2700 con nota di A. LENER; Cass. 16 novembre 1976 n. 4252, *ibidem*, 1977, I, 1482 con nota di A. LENER; in dottrina v. MARINO, *Osservazioni in tema di «consorzio» residenziale*, in *Riv. not.*, 1977, I, pag. 347 segg.; TERZAGO, *op. cit.*, pag. 57 e segg.).

## 5. Conclusioni.

Le annotazioni che precedono consentono, senza alcuna pretesa di completezza, di trarre una prima serie di conclusioni sulla disciplina giuridica del condominio complesso o «super condominio», fenomeno che si impone per la sua attualità all'attenzione degli studiosi e che necessita indubabilmente di essere sottoposto ad analisi ben più approfondite e rigorose, che esulano dai limiti di queste brevi note, la cui finalità principale è quella di stimolare un dibattito su un problema così sentito nella pratica e così raramente affrontato da dottrina e giurisprudenza.

Un primo dato sembra emergere con chiarezza: la difficoltà di far rientrare negli angusti limiti della normativa posta dal codice civile in materia di condominio (ma anche di comunione) un fenomeno così moderno quale è il «super-condominio», sicuramente estraneo all'esperienza dei codificatori del 1942.

L'esperienza quotidiana suggerisce che non è possibile affrontare tematiche nuove che si prospettano in materia urbanistico-edilizia (il super-condominio, ma anche la multiproprietà o proprietà turnaria, i certificati di partecipazione, il leasing immobiliare, la gestione degli approdi nei porticcioli turistici ed altri analoghi fenomeni) con strumenti (e ideologie) frutto di esperienze giuridiche troppo lontane. Emerge allora la necessità di un ripensamento della materia, che tenga conto delle mutate realtà e delle esigenze di funzionalità e snellezza dei meccanismi giuridici che, pur nel rispetto dei diritti soggettivi dei singoli, consenta una gestione semplice ed efficace delle nuove esperienze che affiorano nella pratica attuazione di grandi realizzazioni edilizie.

Sul piano pratico, le brevi analisi che precedono consentono di concludere che, nonostante le perplessità che permangono e le resistenze dell'interpretazione giurisprudenziale la disciplina delle cose o servizi comuni ad una pluralità di edifici costituenti autonomi condomini debba essere quella posta dal codice in materia di comunione, non solo dal punto di vista logico ma anche (e soprattutto) dal punto di vista pratico, dal momento che la comunione sembra essere un istituto che consente un'amministrazione più snella e funzionale, pur nel rispetto dei diritti dei singoli partecipanti al super-condominio.

TOMASO GALLETTO

*Procuratore Legale*