



Il condominio: questioni interpretative tra legge e prassi giurisprudenziali

**Corso della Scuola Superiore della Magistratura - cod. P17005 - date 30
gennaio/1 febbraio 2017**

L'elasticità del condominio tra condominio parziale e supercondominio

* Relazione di Franco Petrolati, Presidente di Sezione della Corte di Appello di Roma. Le opinioni espresse non impegnano la Scuola Superiore della Magistratura. La Scuola, peraltro, quale organizzatrice dell'iniziativa formativa, e per intesa con il relatore che ne assevera l'originalità, è titolare di ogni diritto sul testo. La riproduzione non autorizzata sarà perseguita nelle forme di legge.



SOMMARIO:

1. IL CONDOMINIO PARZIALE

1.1. L'ELASTICITÀ SOGGETTIVA

1.2. SEMPLIFICAZIONE/COMPLICAZIONE DELLA GESTIONE

2. IL SUPERCONDOMINIO

2.1 ASSETTO PRE-RIFORMA

2.2. IL NUOVO ART. 1117-BIS

2.3. IL SUPERCONDOMINIO OVER 60

2.3. A) NOMINA E POTERI DEL RAPPRESENTANTE

2.3. B) DURATA DEL RAPPRESENTANTE

2.3. C) COMPATIBILITÀ TRA RAPPRESENTANTE ED AMMINISTRATORE

2.3. D) GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

2.3. E) NOMINA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

3. IPOTESI RICOSTRUTTIVA: QUANDO IL CONDOMINIO DIVENTA SUPER ?

1. IL CONDOMINIO PARZIALE

1.1. L'elasticità soggettiva

Nel commentare, ormai più di venti anni fa', le sentenze della Cassazione in tema di condominio parziale, elaborate da uno dei più noti autori del diritto condominiale (Corona), evidenziai un connotato peculiare della situazione di condominio, quello della "elasticità soggettiva", in tal senso volendo giustificare la



variabilità della composizione del condominio in ragione della destinazione obiettiva dei beni e del consenso prestato da ciascun partecipante¹

Si consolidò, infatti, negli anni novanta l'assunto – destinato ad essere ripetuto come un *mantra* nella nomofilassi – che “*I presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza e per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte, o di alcune parti di esso*”².

E' da osservare che la relazione funzionale tra il bene comune e quello in proprietà esclusiva è la stessa riscontrabile nel condominio totale, mutando solo la modulazione dell'ambito soggettivo della contitolarità³.

Il riferimento normativo è rinvenuto nell'art. 1123, III c., c.c., a norma del quale quando un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità⁴.

¹ PETROLATI, *Sul Condominio parziale ovvero sulla elasticità soggettiva del condominio*, *Arc. loc. cond.*, 1995, 535. L'articolo si riferiva all'orientamento avviato da Cass., II, 27 settembre 1994 n. 7885, *Riv. Giur. ed.*, 1995, I, 331, con nota di DE TILLA, *Corr. Giur.*, 1995, 232, con nota di BATÀ; Cass., II, 2 febbraio 1995, n. 1255, *Arc. loc. cond.*, 1995, 623.

² Cass., n. 7885/94 cit..

³ In tal senso, da ultimo, Cass., II, 2 marzo 2016, n. 4127; l'orientamento è, comunque, ormai sul punto consolidato: Cass., II, 23 luglio 2013, n. 17875; Cass., II, 24 novembre 2010, n. 23851, *Dir. Giust.*, 2010, 469, con nota di GALLUCCI; Cass., II, 28 aprile 2004, n. 8136, *Arc. loc. cond.*, 2005, 174, con nota di DE TILLA; per la dottrina, CELESTE, *Le parti comuni ed esclusive*, Milano, 2016, 37; TRIOLA, *Il condominio*, Milano, 2007, 641; CELESTE-SALCIARINI, *Il regolamento di condominio e le tabelle millesimali*, Milano, 2006, 278.

⁴ Cass., n. 4127/16 cit.; Cass., II, 24 novembre 2010, n. 23851; Cass., II, 18 aprile 2005, n. 8066, *GC*, 2006, I, 915; Cass. II, 19 giugno 2000, n. 8292, *Riv. giur. edil.*, 2000, I, 1043; *Arc loc. cond.*, 2000, 897; *Rass. loc. cond.*, 2001, 389; Cass., II, 2 febbraio 1995, n. 1255, *AL*, 1995, 623; in dottrina, CELESTE, *op.cit.*, 38; DE RENZIS-FERRARI-NICOLETTI-REDIVO, *Trattato del condominio*, Bologna, 2008, 367, ove si evidenzia il carattere esemplificativo dei beni indicati nell'art. 1123, III c., con conseguente possibilità di applicazione analogica del principio ivi formulato anche ad altre parti comuni; CORONA, *Proprietà e maggioranza nel condominio negli edifici*, 2001, 34.



Si configura, al riguardo, una sorta corrispondenza biunivoca tra destinazione del bene e concorso contributivo, nel senso cioè che, da un lato, la destinazione obiettiva al servizio di una parte sola dell'edificio esonera i condòmini della parte "ulteriore" dal concorso nelle spese, dall'altro l'eventuale espresso esonero di un condòmino dall'obbligazione contributiva, previsto nel regolamento contrattuale, per la conservazione di una determinata cosa od impianto comuni, è da considerarsi indice sicuro del superamento della presunzione di condominio per quel medesimo bene comune⁵.

Di qui la tesi, in dottrina, che l'art. 1123 c.c., rubricato come "*ripartizione delle spese*", prevede in effetti specifici criteri di riparto dei contributi solo nei primi due commi – rispettivamente secondo il valore della proprietà od in ragione del diverso uso – mentre al comma terzo delimita soggettivamente la situazione di condominio – tra coloro che traggono utilità dal bene comune – senza precisare, tuttavia, come sia da ripartire la spesa all'interno del condominio c.d. parziale: con la conseguenza che i criteri generali di ripartizione restano quelli indicati nei primi due commi⁶.

In tema di innovazioni gravose o voluttuarie, suscettibili di utilizzazione separata (art.1121 c.c.) è, poi, lo stesso codice a prevedere la facoltà di ogni condòmino di scegliere di non trarre vantaggio dalla nuova opera, con conseguente esonero contributivo, facendo salva, tuttavia, la possibilità che lo stesso condòmino o i suoi eredi successivamente optino, invece, di fruire dell'innovazione sostenendo

⁵ Cass., II, 25 marzo 2004, n. 5975, *Rass. loc. cond.*, 2005, 205, con nota di DE TILLA; in dottrina, GIUGGIOLI-GIORGETTI, *Il nuovo condominio, Commento alla legge di riforma n. 220/2012*, Milano, 2013,190.

⁶ PETROLATI-VITALONE, *Il Condominio*, Milano, 1996,85. Secondo un indirizzo giurisprudenziale, tuttavia, l'art. 1123, III c., c.c. attiene alle sole spese di conservazione del bene comune e, quindi, è applicabile solo il criterio millesimale di cui all'art. 1123, I c. per il riparto delle spese, operando, invece, il criterio della contribuzione secondo l'uso *ex art. 1123, II c.*, ai soli oneri relativi al godimento dei beni comuni: Cass., n. 8292/00 cit.; CELESTE, *op. cit.*, 38. Tale interpretazione non sembra, però, coerente con quella che rinviene nel citato terzo comma dell'art.1123 il fondamento del condominio parziale, così riconoscendosi alla norma un ambito generale di applicabilità, senza alcuna limitazione per tipologie di spesa.



pro quota tutte spese di esecuzione e di manutenzione (ivi comprese, ovviamente, quelle già anticipate dagli altri condòmini).

Una situazione di condominio, quindi, a composizione variabile, come si è detto, in dipendenza essenzialmente di due fattori: in primo luogo la destinazione della cosa o dell'impianto comune secondo la conformazione obiettiva dell'edificio, vale a dire la sua articolazione in moduli o scale dotati di relativa autonomia – in tal senso si può dire che è *l'architetto a fare il condominio* posto che risale al progetto costruttivo la condivisione di utilità tra le unità immobiliari cui la legge connette la speciale comunione forzosa di cui all'art.1117 c.c.⁷; in secondo luogo l'esplicazione dell'autonomia negoziale di ogni condòmino, in sede di regolamento contrattuale od a fronte di innovazioni *ex art. 1121 c.c.*, nel circoscrivere o meno l'obbligazione contributiva, con incidenza sulla composizione soggettiva della situazione di condominio.

La configurazione del condominio “parziale”, quale delineata dalla giurisprudenza, ha trovato con la riforma del 2012 (legge n. 212/12 in vigore dal 18 giugno 2013) esplicito riconoscimento nel nuovo art.1117bis c.c., laddove si sancisce l'applicazione della disciplina codicistica sul condominio a tutte le ipotesi di condivisione di beni comuni “*ai sensi dell'articolo 1117*” tra una pluralità di unità immobiliari o di edifici.

E' da evidenziare che il riferimento alla pluralità di *unità immobiliari*, distinto da quello relativo alla pluralità di *edifici*, implica chiaramente la configurabilità di un condominio circoscritto a talune delle porzioni immobiliari inserite in un medesimo edificio, quindi “parziale” rispetto all'edificio “integrale”.

In tal senso viene destituita di fondamento quella corrente dottrina, per così dire, *integralista* secondo la quale il codice civile, all'art.1117 c.c., aveva configurato una situazione di condominio necessariamente unitario, esteso a tutti i proprietari di

⁷ Da ultimo si è, ad esempio, escluso che un locale vasche, dedicato alla raccolta ed al pompaggio dell'acqua, pur collocato al piano terra della sola scala B, fosse da ritenere di pertinenza esclusiva di tale parte del fabbricato, con conseguente riconoscimento della situazione di condominio estesa anche alla scala A in virtù della conformazione unitaria dell'edificio, dotato di unica copertura: Cass., II, 29 dicembre 2016, n. 27359.



porzioni comprese nel medesimo edificio, così (in tesi) innovando rispetto al previgente art. 5 r.d. n. 56/1934 che, invece, contemplava “la proprietà di cose ... comune a tutti o soltanto ad alcuni dei condòmini”⁸.

1.2 Semplificazione/ complicazione della gestione.

In linea di principio la situazione di condominio parziale dovrebbe implicare una semplificazione nella formazione degli atti di gestione, in quanto gli aventi diritto a partecipare alle assemblee ed alle relative deliberazioni sono circoscritti ai contitolari dei beni interessati, con esclusione, quindi, degli altri partecipanti al condominio dell'intero edificio.

Si delinea, quindi, una specie di amministrazione parallela di cui fanno parte solo i soggetti direttamente interessati in quanto comproprietari dei beni da gestire⁹, dovendosi computare i *quorum* costitutivo e deliberativo in relazione ai soli condòmini ed alle unità immobiliari direttamente interessate¹⁰.

Nella prassi, tuttavia, per ragioni di economia di gestione, si possono convocare assemblee su questioni distinte, alcune riguardanti l'intero condominio altre, invece, solo taluni gruppi di condòmini: si tratta di assemblee cumulative che, in linea di principio, sono ammissibili purchè sia rispettato il diverso ambito soggettivo degli aventi diritto a concorrere alle relative deliberazioni¹¹.

⁸ BASILE, *Regime condominiale ed esigenze abitative*, Milano, 1979 268; BRANCA, *Comunione, Condominio negli edifici*, Commentario al codice civile (a cura di) SCIALOJA-BRANCA, *Libro terzo, della proprietà*, Bologna, 1972347; TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, Milano, 2015, 149.

⁹ CORAGGIO, *Il Supercondominio*, in SICA (a cura di), *Il Condominio*, Bologna, 2012, 167.

¹⁰ Cass., n. 4127/16 cit.; CELESTE, *op.cit.*, 39, osserva in tal senso che all'art.1136, VI, c., nella nuova formulazione dopo la riforma ex l. n. 220/12, non è più prevista la previa convocazione di “*tutti i condòmini*” bensì dei soli “*aventi diritto*”.

¹¹ Secondo Cass., II, 22 gennaio 2000, n. 697 (*Vita Not*, 2000, I, 245; *Arc. loc. cond.*, 2001, 104), infatti, è valida la convocazione di un'unica assemblea condominiale allo scopo di decidere su di una serie di questioni, alcune delle quali riguardanti solo singoli condòmini, ma i condòmini eventualmente non legittimati a votare su di un determinato argomento che non li riguardi non possono, attraverso la partecipazione alla discussione che precede quella votazione, influire sull'esito della stessa.



Ulteriore questione è se ed in che misura la situazione di condominio parziale sia efficace nei rapporti esterni.

In linea di principio è da ritenere che, ove il terzo abbia instaurato un rapporto negoziale con l'intero condominio o, comunque, con il condominio senza alcuna espressa delimitazione, con riguardo, tuttavia, a beni comuni soltanto a taluni gruppi di condòmini, il vincolo contrattuale coinvolga tutti i partecipanti, senza esclusioni, quanto al profilo esterno – vale a dire la responsabilità nei riguardi del terzo – mentre l'ambito parziale del condominio è destinato ad operare nei rapporti interni, ai fini dell'adozione degli atti di gestione e della ripartizione delle relative spese¹².

Analoga soluzione è, del resto, invalsa nella giurisprudenza quanto alla rappresentanza processuale, essendosi affermato che nelle controversie attinenti a cose, impianti o servizi appartenenti, per legge o per titolo, soltanto ad alcuni dei condòmini, non sussiste difetto di legittimazione passiva in capo all'amministratore dell'intero condominio, quale unico soggetto fornito, ai sensi dell'art. 1131 c.c., di rappresentanza *ex lege* in ordine a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, essendo, poi, rimessa ai rapporti interni alla compagine condominiale ogni questione relativa agli effetti della sentenza¹³.

E' stata, altresì, esclusa la legittimazione del condominio *parziale* a ricorrere per cassazione avverso sentenza emessa nel giudizio di merito nei riguardi del condominio *tout court*, senza alcuna delimitazione, quale parte di un contratto di appalto, ritenendosi ininfluyente che l'amministratore – del supposto condominio parziale e di quello integrale – fosse la stessa persona¹⁴.

¹² CELESTE, *op.cit.*, 40.

¹³ Cass., II, 11 novembre 2002, n. 15794, *Riv. giur. edil.*, 2003, I, 917; Cass., II, 21 gennaio 2000, n. 651, *Vita Not.*, 2000, I, 249; *Rass. loc. cond.*, 2000, 359; *Arc. loc. cond.*, 2000, 234, *Giust. Civ.*, 2000, I, 1394.

¹⁴ Cass., II, 17 febbraio 2012, n. 2363, *Arc. loc. cond.*, 2012, 540, con nota di DE TILLA; *Imm. & Propr.*, 2012, 297, con nota adesiva di SCARPA.



E', tuttavia, da osservare che il condominio parziale non è privo di rilievo esterno. Laddove non sia in questione la tutela della buona fede del terzo – che abbia concluso il contratto con l'intero condominio – ovvero l'instaurazione semplificata del contraddittorio nei riguardi dell'amministratore *ex art. 1131, II c., c.c.*, deve ritenersi ammissibile che il condominio parziale agisca autonomamente rispetto al condominio integrale – correttamente spendendo il nome del più ristretto gruppo – sia nei rapporti sostanziali sia nei rapporti processuali, esperendo sin dal primo grado le azioni a tutela dei beni in situazione di contitolarità limitata¹⁵.

2. IL SUPERCONDOMINIO

2.1 Assetto pre-riforma

Nella disciplina anteriore alla riforma del 2012 è già consolidato l'orientamento della giurisprudenza nel senso che la situazione di c.d. supercondominio si costituisce *di diritto* in virtù del fatto obiettivo che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomìni, hanno in comune taluni beni od impianti legati – attraverso la relazione di accessorio a principale – con gli edifici medesimi e perciò appartenenti, *pro quota*, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati; non è, quindi, necessaria, per la nascita del supercondominio, alcuna manifestazione di volontà, da parte dell'originario costruttore o di tutti i proprietari o dell'assemblea¹⁶. Il riscontro normativo è rinvenuto, in particolare, nell'art. 62 disp. att. c.c., laddove si ammette che lo scioglimento di un originario condominio complesso in edifici autonomi lasci persistere in situazione di comunione taluni dei beni indicati dall'art.1117 c.c..

Si sono, quindi, configurati supercondomìni in relazione ad una pluralità di edifici, ciascuno con una propria autonomia strutturale e funzionale, ma aventi in condivisione taluni beni, impianti e relativi servizi, come l'impianto centrale di

¹⁵ La preclusione all'impugnazione per cassazione affermata dalla citata Cass. n. 2363/12 si giustifica, infatti, proprio in ragione della mancata partecipazione del condominio parziale, in luogo di quello integrale, nei gradi di merito.

¹⁶Cass., II, 14 novembre 2012, n. 19939, *Arc. loc.cond.*, 2013, 165; Cass., II, 17 agosto 2011, n. 17332; Cass., II, 31 gennaio 2008, n. 2305, *Riv. Not.*,2008,II,863, con nota di MUSOLINO; *Riv. giur. edil.*, 2008,I,1003, con nota di DE TILLA; *Nuova giur. civ.*, 2008, I, 797, con nota di ESPOSITO.



riscaldamento, il sistema di scarico delle acque, l'alloggio del portiere, il cortile, i viali di accesso, l'area di parcheggio ecc.¹⁷. La gestione di tali beni condivisi è stata ritenuta soggetta alla stessa disciplina prevista per il condominio, con riconoscimento della veste di partecipante a ciascun titolare della proprietà di unità immobiliari inserite in ogni edificio; il supercondominio era, quindi, una situazione di speciale comunione tra *tutti i condòmini e non tra condominii*, tra tutti i proprietari e non tra edifici, al punto che la Cassazione escludeva che, sia pure all'unanimità ed in sede contrattuale, i condòmini di ogni edificio potessero prevedere di farsi rappresentare in assemblea dall'amministratore¹⁸.

Una diversa considerazione era riservata a quei beni, come le attrezzature sportive, gli spazi d'intrattenimento, i locali di centri commerciali inclusi nel comprensorio comune sulla base della considerazione che tali beni avessero una loro autonomia, strutturale e funzionale, tale da escludere quel nesso di accessorietà necessaria, rispetto alle unità immobiliari in proprietà esclusiva, che giustificava l'applicazione del regime proprio del condominio; per tali beni, quindi, si configurava una situazione di comunione ordinaria, non di condominio (c.d. teoria del doppio regime)¹⁹.

¹⁷ Nel senso, in particolare, che anche i soli servizi centralizzati (illuminazione, portineria, smaltimento rifiuti ecc.) erogati a favore di una pluralità di edifici possono integrare una situazione di supercondominio, Cass., II, 19 settembre 2014, n. 19799. Per una ipotesi, invece, di conservazione dell'assetto esteriore di ciascun fabbricato imposta da un regolamento convenzionale supercondominiale, attraverso il divieto di apportare modifiche strutturali, funzionali ed estetiche a ciascuna unità immobiliare, Cass., II, 13 giugno 2013, n. 14898; in dottrina si è, del resto, già da tempo configurato un decoro architettonico supercondominiale, suscettibile di essere tutelato *ex lege* secondo la stessa disciplina riservata a tale valore comune nel condominio ordinario (PETROLATI-RINZIVILLO, *Il decoro architettonico*, Milano, 2004, 32; nell'assetto post-riforma è, poi, da evidenziare la previsione espressa delle "facciate" quali parti comuni necessarie *ex art. 1117, n. 1*).

¹⁸ Secondo, infatti, Cass., II, 6 dicembre 2001, n. 15476, *Riv. giur. edil.*, 2002, I, 310; *Vita Not.*, 2002, I, 314; *Foro it.*, I, 2002, I, 1066, è nulla la clausola del regolamento di condominio, pur avente natura contrattuale, che deleghi all'amministratore la rappresentanza in assemblea supercondominiale

¹⁹ Cass., II, 18 aprile 2005, n. 8066, *Giust. civ.*, 2006, I, 915; Cass., II, 3 ottobre 2003, n. 14791, *Foro it.*, 2004, I, 487; tale indirizzo riflette l'elaborazione di CORONA, *Supercondominio*, voce aggiornata 1997, *Enciclopedia del diritto*, Milano, 1995, 368; ID, *Riflessioni in tema di supercondominio*, *Riv. Giur. sarda*, 1993, 493.



2.2. Il nuovo art. 1117-bis

A partire dal 18 giugno 2013 la riforma ha introdotto un ulteriore articolo che estende espressamente l'applicazione del regime del condominio – in quanto compatibile – alle ipotesi nelle quali una pluralità di edifici o di condominii condividano taluna delle parti comuni ai sensi del precedente art. 1117, vale a dire tutte quelle legate dal vincolo di destinazione al servizio delle unità immobiliari in proprietà esclusiva.

L'assetto giurisprudenziale sul c.d. supercondominio appare, quindi, pienamente recepito, anche se la disciplina sul condominio è pur sempre richiamata nei limiti in cui sia compatibile con la situazione di condivisione tra più edifici.

E' stato, tuttavia, osservato che il richiamo al solo regime del condominio dovrebbe indurre a ritenere superata la teoria del c.d. doppio regime, con conseguente esclusione della riserva di comunione ordinaria già riconosciuta per le attrezzature sportive, i locali commerciali ecc.²⁰; in senso contrario si può, però, argomentare che il regime del condominio è stato espressamente esteso solo alle “*parti comuni ai sensi dell'articolo 1117*” e, quindi, solo a quei beni privi di autonomia funzionale in quanto destinati *ex lege* al servizio delle singole unità immobiliari, sicchè il rinvio operato dall'art. 1117-bis non dovrebbe incidere sulla disciplina di quei beni aventi una indubbia propria autonomia in ragione della loro struttura e destinazione.

2.3 Il supercondominio over 60

La Riforma ha introdotto, nel contempo, una disciplina particolare, all'art. 67, III e IV c. disp. att., quando i partecipanti sono più di sessanta, con l'intento evidente di semplificare il meccanismo di convocazione e deliberazione dell'assemblea, limitatamente all'ambito della gestione ordinaria: ciascun edificio o (sub condominio) “deve”, infatti, designare il proprio rappresentante all'assemblea, il

²⁰CELESTE, SCARPA, *Riforma del condominio*, Milano, 2012,16; CELESTE, *Le parti cit.*, 133; CORREALE, *Il condominio, e le parti comuni (art. 1117 e 1117 bis)*, *Amm. Imm* (inserto II), 2013,10; BORDOLLI, *Il supercondominio dopo la legge di riforma*, *Imm. & Prop.*, 2013, 484.



quale è il solo legittimato a partecipare e ad esprimere il voto nella riunione, per conto del rispettivo edificio (o sub condominio)²¹.

Nel supercondominio *over 60*, quindi, si profila un'assemblea non già di tutti i partecipanti ma dei soli rappresentanti dei (sub) condomìni, per quanto riguarda la gestione ordinaria - e la nomina dell'amministratore - in forza di una disciplina legale che non è derogabile dal regolamento di condominio, neppure se contrattuale (art. 72 disp. att., ove il precedente art. 67 è specificamente ed integralmente richiamato).

Si è, in tal senso, ritenuto che siano radicalmente nulle le deliberazioni assembleari adottate, nell'ambito della gestione ordinaria, con la partecipazione dei singoli condòmini in luogo dei rappresentanti di edificio²²; tale conclusione non sembra, tuttavia, inevitabile, in quanto i singoli condòmini restano, comunque, i proprietari – mandanti della gestione supercondominiale e, quindi, potrebbe ammettersi una sostituzione dei mandanti ai rappresentanti-mandatari circoscritta a concrete e specifiche deliberazioni.

L'inderogabilità della disciplina opera, invece, sicuramente nel senso che non può essere vietata convenzionalmente – quindi in via generale/astratta - la gestione ordinaria da parte dei soli rappresentanti di edificio. E', cioè, preferibile ritenere che la disciplina legale abbia inteso introdurre un livello organizzativo più semplice ed efficiente a disposizione dei condòmini interessati e non un vincolo ulteriore a carico degli stessi, i quali sono bensì obbligati *ex lege* a nominare il rappresentante di edificio ma restano pur sempre i comproprietari-mandanti delle cose/impianti da gestire.

2.3 A) Nomina e poteri del rappresentante

Il rappresentante di ciascun (sub) condomìnio è nominato con una delibera della (sub)assemblea a maggioranza altamente qualificata, in quanto è richiesto lo

²¹ CELESTE, *Le parti*, 138, ove si evidenzia il carattere "obbligatorio" della nomina del rappresentante del supercondominio. Il carattere prescrittivo della nomina, tuttavia, non dovrebbe, tuttavia, indurre ad esautorare i singoli condòmini da ogni potere ordinario di gestione (v. di seguito).

²² Trib. Milano, sez. III, 29 gennaio 2016, n. 1368, *Arc. loc. cond.*, 2016, 672.



stesso *quorum* previsto per le innovazioni ordinarie dall'art.1136, V c. (maggioranza degli intervenuti pari ad almeno due terzi del valore dell'edificio). A prima vista potrebbe sembrare incongruo che per la nomina del rappresentante si pretenda una maggioranza ben più elevata rispetto a quella, ad esempio, idonea a sostenere la nomina dell'amministratore (ove è sufficiente che si raggiunga la metà del valore dell'edificio), ma si deve considerare che il rappresentante è il solo legittimato ad esprimere nell'assemblea supercondominiale la volontà del rispettivo edificio, con efficacia vincolante per i partecipanti al (sub) condominio, nel senso cioè che costoro sono da considerare unitariamente favorevoli, dissenzienti, astenuti (od assenti) a seconda della posizione assunta dal loro rappresentante nell'assemblea supercondominiale.

Il potere di rappresentanza, infatti, non può essere sottoposto a condizioni o limiti, i quali, se eventualmente imposti dall'assemblea, devono considerarsi radicalmente inesistenti (*tamquam non essent*) in virtù di una espressa previsione di legge (art. 67, IV c., disp.att.). Ciò non vuol dire, tuttavia, che il rappresentante sia investito di una sorta di delega in bianco: egli, infatti, assume la responsabilità propria del mandatario rispetto al (sub)condominio che lo ha designato e deve, in particolare, informare tempestivamente il relativo (sub) amministratore sia della convocazione dell'assemblea supercondominiale (con il relativo ordine del giorno) sia delle deliberazioni ivi successivamente assunte affinché, a sua volta, tale (sub)amministratore possa riferire alla rispettiva assemblea.

Il rappresentante, quindi, è obbligato ad osservare le direttive impartite dal rispettivo (sub)condominio sugli argomenti all'ordine del giorno ed a mettere, previamente, in condizioni il relativo amministratore di sollecitare in tal senso le opportune deliberazioni da parte della (sub)assemblea; tuttavia l'eventuale violazione di tali direttive genera bensì una responsabilità nel rapporto interno con il rispettivo (sub)condominio-mandante ma non incide sul potere di rappresentanza esercitato nell'assemblea supercondominiale, sicché il voto ivi espresso (o non espresso) non può essere annullato solo perché non conforme all'incarico che il rappresentante ha ricevuto. Questo è, in sostanza, il senso della sancita inefficacia di ogni limite o



condizione al potere di rappresentanza, che pur si deve svolgere osservando gli obblighi propri del mandatario.

Il voto espresso da ciascun rappresentante “pesa”, poi, in ragione della consistenza, numerica e millesimale, dei partecipanti al rispettivo (sub)condominio, nel senso, cioè, che non vale “uno” nel computo delle “teste” in quanto l’incidenza deve, comunque, commisurarsi all’intera composizione soggettiva ed all’intera caratura millesimale del relativo edificio, senza alcuna distinzione tra le eventuali maggioranze e minoranze che si siano riscontrate nella designazione del rappresentante o nella formulazione delle direttive al medesimo imposte. Il rappresentante, infatti, partecipa all’assemblea supercondominiale in nome e per conto dell’intero (sub)condominio ed il voto espresso (o non espresso) determina univocamente anche la posizione di tutti i condòmini rappresentati.

Costoro, quindi, ai fini della legittimazione all’impugnazione della deliberazione supercondominiale ex artt. 1117–bis - 1137 c.c., sono da considerarsi tutti favorevoli, dissenzienti, astenuti od assenti secondo il ruolo assunto dal rispettivo rappresentante.

Potrebbe, poi, ipotizzarsi anche una legittimazione ad agire dell’intero (sub)condominio per tutelare diritti, relativi alle parti comuni del rispettivo edificio, eventualmente incisi dalla gestione supercondominiale: è da ritenere, invero, che tale legittimazione non sia incompatibile con quella di ogni condòmino espressamente prevista dall’art. 1137, II c.²³, trattandosi di una iniziativa giudiziale che sarebbe, comunque, deliberata a maggioranza dai partecipanti al (sub)condominio e costituirebbe, al riguardo, un ragionevole adeguamento della disciplina legale di cui agli artt. 1117 e segg. – espressamente applicabile nei limiti della compatibilità - alla struttura propria del supercondominio; legittimato ad agire per conto del (sub)condominio sarebbe, poi, l’amministratore del (sub)condominio ai sensi dell’art. 1131 c.c., esulando, di regola, la rappresentanza processuale nell’ordinario giudizio contenzioso dalle attribuzioni legali proprie del rappresentante in assemblea.

²³ Nel senso che nel supercondominio ciascun condòmino sia legittimato ad agire, v. Cass., II, 21 febbraio 2013, n. 4340.



La nomina del rappresentante è, come si è visto, necessaria in quanto l'assemblea supercondominiale *over 60*, nell'ambito della gestione ordinaria, è di regola composta dai soli rappresentanti dei condomini: perciò la legge prevede meccanismi giudiziali per supplire all'eventuale inerzia o incapacità di nominare il rispettivo rappresentante. L'iniziativa può essere assunta da ciascun partecipante al (sub)condominio interessato oppure anche dal rappresentante di altro (sub)condominio, il quale deve, tuttavia, prima sollecitare con una diffida il (sub)condominio inadempiente a provvedere entro un congruo termine; il rito da seguire è quello informale del procedimento in camera di consiglio (artt. 737 e segg. c.p.c.) ed il contraddittorio si instaura nei confronti dell'amministratore o, in mancanza, nei riguardi di tutti i partecipanti al (sub)condominio. E' immaginabile, purtroppo, un ricorso frequente a tali procedimenti di volontaria giurisdizione in quanto non è agevole raggiungere in assemblea il *quorum* altamente qualificato richiesto per la designazione da parte dell'assemblea.

2.3 B) Durata del rappresentante

La legge non regola la durata dell'incarico assunto dal rappresentante, anche se sembra presupporre che l'incarico non sia conferito di volta in volta in relazione a ciascuna assemblea supercondominiale: secondo, infatti, il meccanismo pre-assembleare disegnato dalla riforma, all'art. 67, IV c., disp.att., la riunione supercondominiale viene di regola convocata mediante l'avviso, con il relativo ordine del giorno, indirizzato proprio a ciascun (evidentemente preesistente) rappresentante, al quale compete, poi, informare l'amministratore in modo che costui, a sua volta, riferisca in assemblea (sub)condominiale.

Inoltre una eventuale convocazione indirizzata a ciascun partecipante al (sub)condominio può essere, comunque, eseguita in tempi (cinque giorni prima della riunione supercondominiale ex art. 66, III c., disp. att.) che difficilmente consentono di riunirsi per la designazione di un rappresentante ed il conferimento di uno specifico incarico. Il termine dilatorio *ex lege* dovrebbe, al riguardo, essere opportunamente ampliato in sede di regolamento di supercondominio, trattandosi di profilo attinente all'amministrazione che rientra nel contenuto regolamentare tipico ex art. 1138, I c..



Appare, quindi, ragionevole che l'assemblea od il regolamento (sub)condominiale determini la durata del rappresentante in un periodo coincidente con uno o più esercizi annuali in modo da consentire il rinnovo dell'incarico in occasione di una delle riunioni ordinarie per l'approvazione dei bilanci e la nomina dell'amministratore.

2.3 C) Compatibilità tra rappresentante ed amministratore

Si è posta la questione se il rappresentante possa coincidere con l'amministratore del (sub)condominio. In senso contrario era orientata, come si è visto, la giurisprudenza formatasi sull'assetto previgente; all'art. 67, V c., disp. att. il legislatore ha, inoltre, introdotto una preclusione generale al conferimento di deleghe all'amministratore per la partecipazione a qualunque assemblea.

E' da considerare, tuttavia, quanto alla giurisprudenza, che il diritto indeclinabile di ogni condòmino a partecipare all'assemblea, così come delineato dalla Suprema Corte, è stato chiaramente infranto dalla riforma per quanto concerne la gestione ordinaria dei supercondomini *over 60*.

La richiamata preclusione generale ex art. 67, V c., riguarda, poi, il conferimento delle *deleghe* (al plurale), con evidente riferimento alla rappresentanza conferibile da ciascun condòmino per una già fissata assemblea, mentre manca qualsiasi cenno specifico alla *designazione* del rappresentante dell'intero (sub)condominio in forza, non già di deleghe, bensì di una deliberazione assembleare (*"il condominio deve designare ...il proprio rappresentante"*). La preclusione appare, quindi, correttamente riferibile ai singoli condòmini (che non possono conferire deleghe all'amministratore) e non all'intero (sub)condominio per quanto riguarda la scelta del soggetto più idoneo ad assumere l'incarico di rappresentante. Certamente, poi, l'amministratore non può ricevere deleghe nell'assemblea riunita per la nomina del rappresentante, ma non dovrebbe ritenersi *a priori* non designabile, con il sostegno della richiesta maggioranza qualificata, egli stesso come rappresentante.

Non va, poi, trascurato che la coincidenza tra amministratore e rappresentante del (sub)condominio agevola senz'altro la catena di comunicazione tra supercondominio e (sub)condomini, consentendo all'amministratore-rappresentante



di riferire immediatamente alla (sub)assemblea ordini del giorno diramati e deliberazioni assunte e così favorendo il controllo effettivo della gestione supercondominiale da parte di ogni singolo partecipante, sul quale incombe, in particolare, l'onere di esperire l'eventuale impugnazione della deliberazione supercondominiale entro il breve termine decadenziale di giorni 30 *ex art.1137*.

2.3. D) Gestione ordinaria e straordinaria

La richiamata disciplina speciale sul supercondominio si applica, come si è visto, solo nell'ambito della gestione ordinaria e per la nomina dell'amministratore (art. 67, III c. disp. att.), restando, quindi, la gestione straordinaria rimessa alla disciplina generale del condominio ai sensi degli artt. 1117 e segg. - sia pure nei limiti della compatibilità con la struttura del supercondominio – caratterizzata dal diritto inderogabile di ogni condòmino a partecipare alle assemblee ed a concorrere alle relative deliberazioni (c.d. diretta sovranità dei condòmini)

Assume, quindi, rilievo decisivo – oltre al numero dei condòmini: *over 60* - la distinzione tra atti ordinari ed atti straordinari di gestione.

Al riguardo è da chiarire che gli atti ordinari non si limitano alla manutenzione ordinaria, nozione consolidata nella materia edilizia e caratterizzata dalla finalità meramente conservativa e non sostitutiva del bene, con scadenze periodiche ed incidenza economica modesta rispetto al valore complessivo della parte comune interessata. Sono, infatti, atti ordinari anche quelli che sono volti a disciplinare l'uso dei beni comuni, ad apportare talune (mere) modifiche, ad approvarne, preventivamente o a consuntivo, i movimenti finanziari, nonché – per espressa, forse superflua previsione – a nominare l'amministratore.

Parimenti non è decisivo il carattere, ordinario o straordinario, dell'assemblea in cui l'atto è deliberato, dovendosi comunque porre attenzione al contenuto obiettivo dell'atto gestorio, sicchè anche in una assemblea ordinaria potrebbe essere adottata una decisione di natura straordinaria (e viceversa).

Esulano, quindi, obiettivamente dalla gestione ordinaria quegli atti aventi un impatto propriamente innovativo, secondo la nozione deducibile dall'art.1120, o che sono volti a sostituire radicalmente il bene comune, con conseguente notevole



incidenza economica, anche se aventi mere finalità di ripristino (c.d. manutenzione straordinaria).

E' da utilizzare, pertanto, la giurisprudenza consolidata sia in ordine alla distinzione tra mera modifica (atto ordinario) e innovazione (atto straordinario), contrassegnata dal mutamento dell'essenza strutturale o della destinazione funzionale del bene²⁴ sia la nozione di "riparazioni straordinarie di notevole entità" – oltre, ovviamente, quella di "ricostruzione dell'edificio" – per la quale già l'art. 1136, IV, c., prevedeva (e prevede) una maggioranza qualificata : nozione, quest'ultima, dalle maglie larghe, la cui individuazione è rimessa alla discrezionalità del giudice del merito, cui compete, comunque, considerare l'ammontare della spesa in sé e rispetto al valore complessivo dell'edificio ed al numero dei condòmini²⁵.

E' altresì utile richiamare la distinzione, operata dalla giurisprudenza di legittimità nell'ambito condominiale, tra atti di ordinaria o straordinaria amministrazione, imperniata sul concetto di "normalità" dell'atto di gestione rispetto al godimento dei beni comuni, con la conseguenza che atti pur inerenti alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposti da sopravvenienze normative, assumono carattere straordinario se comportano, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante²⁶.

2.3. E) Nomina e revoca dell'amministratore

Nella prima casistica post-riforma si è affrontata la questione se, oltre alla nomina, anche la revoca dell'amministratore sia riconducibile alla gestione di pertinenza dei rappresentanti dei singoli edifici e non di tutti i singoli partecipanti al supercondominio.

In senso favorevole si argomenta dal principio del *contrarius actus* e dalla natura fiduciaria dell'incarico conferito con la nomina da parte dell'assemblea dei

²⁴ *Ex multis*, Cass., II, 19 ottobre 2012, n. 18052.

²⁵ In tal senso, Cass., II, 6 novembre 2008, n. 26733; Cass., II, 29 gennaio 1999, n. 810, *Riv. giur. edil.*, 1999, I, 699; *Arc. loc. cond.*, 1999, 621.

²⁶ In tal senso, da ultimo, Cass., II, 25 maggio 2016, n. 10865, con riguardo alla distinzione tra atti dell'amministratore immediatamente vincolanti *ex art.* 1133 e atti riservati all'assemblea.



rappresentanti; si osserva, altresì, che la nomina dell'amministratore può implicare *ex lege* la stessa revoca di quello in carica (art. 1724 c.c.)²⁷.

In senso contrario si è orientato, invece, il tribunale di Milano in forza del rilievo del carattere eccezionale della norma che sottrae la gestione dei beni comuni ai singoli condòmini, con la conseguenza che solo la nomina – in quanto specificamente contemplata - e non anche la revoca possa essere deliberata dall'assemblea dei rappresentanti; la ragione di tale distinta considerazione è, altresì, rinvenuta nella considerazione che solo per la nomina si impongono esigenze di semplificazione del procedimento al fine di evitare soluzioni di continuità della gestione²⁸.

Pur essendo la questione controvertibile, mi sembra preferibile tale seconda tesi, in quanto l'assemblea dei rappresentanti è, come si è visto, una modalità gestoria del tutto innovativa rispetto alla disciplina preesistente - informata, come si è accennato, al dogma della sovranità diretta dei singoli condòmini - sicchè un'applicazione circoscritta agli ambiti espressamente contemplati si profila più convincente; ove, poi, la nomina intervenga non già dopo la scadenza del pregresso amministratore ma mentre costui sia ancora in carica, con conseguente revoca tacita *ex art. 1724 c.c.*, sembra ragionevole che si profili la competenza dell'assemblea di tutti i condòmini in ragione del carattere straordinario della deliberazione.

3. IPOTESI RICOSTRUTTIVA: QUANDO IL CONDOMINIO DIVENTA SUPER ?

Il giurista dovrebbe osservare la regola aurea secondo cui le categorie giuridiche non devono essere create se non necessarie alla stregua del diritto positivo (*entia non sunt multiplicanda*); ed allora occorre chiedersi se non sia il caso di riservare la nozione di supercondominio solo a quelle situazioni nelle quali il numero dei partecipanti superi il numero di sessanta e si delinei, quindi, per norma inderogabile, la peculiare struttura dell'assemblea dei rappresentanti dei (sub)condomini per l'intera gestione ordinaria.

²⁷ CELESTE, *I poteri dei rappresentanti nell'assemblea del supercondominio*, *Dossier Cond.*, 2016, 156, 9.

²⁸ Trib. Milano, sez. XIII, 30 agosto 2016, n. 9844 (est. Rota).



In effetti, solo nella fattispecie *over 60* si profila una situazione condominiale su due livelli: uno *fra condomini* ovvero tra edifici per la gestione ordinaria, l'altro tra singoli *condòmini* per la gestione straordinaria.

Nell'ipotesi, invece, *under 60*, la situazione di condivisione di taluni beni/ impianti o servizi tra diversi edifici non implica – ora per espressa previsione dell'art. 1117bis – una disciplina diversa da quella ordinaria del condominio e può, quindi, essere opportunamente ricondotta a situazioni di condomini parziali nell'ambito di un complesso condominio integrale; con la non trascurabile conseguenza che la gestione si mantiene tendenzialmente unitaria – salva diversa previsione regolamentare - anche se, nella formazione dei *quorum* e nella ripartizione della spesa, deve tenersi conto dei diversi ambiti soggettivi coinvolti in ragione della destinazione del bene comune al servizio di tutti o solo di taluni condòmini.