

## **TIPOLOGIE DI CONDOMINIO**

### **TIPOLOGIA di FABBRICATI**

Con la riforma condominiale, un amministratore può trovarsi e gestire varie tipologie di fabbricati tra cui:

#### **un SUPERCONDOMINIO**

Nasce con la Legge n. 220/2012 che ha regolato le strutture composte da più fabbricati. La caratteristica è rappresentata dal fatto che due o più palazzi condividono alcune parti comuni.

Generalmente il termine **supercondominio** viene utilizzato nel caso in cui vi sia una **pluralità di edifici**, costituiti o meno in distinti condomini, che sono compresi in una organizzazione condominiale più ampia. La particolarità è data dal fatto che presentano delle **parti comuni**, come ad esempio il giardino, il cortile, la zona verde, il parcheggio, il vialetto d'accesso, gli impianti di illuminazione o di riscaldamento, alcuni servizi centralizzati ed il portiere. Solitamente viene anche **chiamato** condominio orizzontale o condominio complesso. Di fatto, si ha un supercondominio tutte le volte che una pluralità di edifici, pur essendo autonomi, effettuano condivisione di beni o servizi.

Affinché possa dirsi esistente un supercondominio, è necessario, che le parti comuni, servano a tutti gli edifici, come ad esempio un complesso residenziale formato da molte palazzine, con reti viarie interne, impianti con servizi idraulici o energetici, con un parcheggio comune a tutti gli edifici, con un servizio di portineria unico con giardini. Oppure, ad un complesso immobiliare composto da edifici a destinazione

residenziale, ed edifici a destinazione alberghiera tra i quali, sussiste una unica rete fognaria ed una cisterna d'acqua in comune.

A seguito della riforma del condominio, anche al supercondominio si applicano tutte le regole valide per il condominio classico.

Il **supercondominio** è costituito automaticamente, a prescindere da una specifica volontà, per il solo fatto che più corpi di fabbrica hanno in comune uno o più servizi. Può, essere costituito anche per espresso regolamento predisposto dall'originario costruttore del complesso residenziale, oppure, mediante un'assemblea qualora si decida di suddividere un condominio già preesistente in più condomini, dando vita ad un nuovo "supercondominio" con alcune parti in comune.

### **Supercondominio: chi paga per le parti in comune?**

Essendoci beni o servizi in comune tra più unità immobiliari, tra più edifici o, tra più condomini di unità immobiliari, spetta a ciascuno dei condomini dei singoli fabbricati la titolarità "pro quota" sulle parti comuni. Significa quindi che, ogni condomino pagherà, in percentuale, gli **oneri condominiali** per la manutenzione e per la gestione delle parti in comune.

### **Supercondominio: come funzionano le tabelle millesimali?**

In ogni condominio, di fondamentale importanza sono le **tabelle millesimali**. Lo strumento previsto dalla legge, per rendere possibile la ripartizione delle spese tra tutti i partecipanti alla comunione e per il corretto funzionamento dell'assemblea. Ad esempio se, occorre affrontare una spesa di 1000 euro da dividere tra dieci condomini e all'appartamento di un condomino sono riferibili 100 millesimi, egli pagherà una quota di spesa pari a 100 euro.

In presenza di un supercondominio, ci saranno due tipologie di tabelle millesimali: quella che riguarda i **millesimi supercondominiali** (cioè quelli delle parti comuni) e quella che riguarda invece il singolo edificio.

Se, nel tempo, il supercondominio si arricchisce di nuovi edifici, le tabelle millesimali andranno aggiornate, ed i rispettivi proprietari saranno tenuti a pagare i contributi condominiali.

Se durante il periodo di costruzione di nuove unità, a causa dei lavori si provoca l'occupazione o l'usura di parti comuni (come strade o piazzali), si può concordare il pagamento di un rimborso ai precedenti proprietari, eventualmente affidandone la quantificazione ad un tecnico designato dalle parti.

### **Supercondominio: come funziona la nomina dell'amministratore?**

L'amministrazione di un supercondominio può essere affidata anche ad un amministratore diverso da quello, o da quelli, nominato per i singoli edifici condominiali che ne fanno parte. Tuttavia, avere un solo amministratore che si occupi sia dei singoli condomini che del supercondominio, potrebbe rivelarsi la soluzione migliore.

**Nei** supercondomini che hanno più di **sessanta condomini**, la situazione si complica: poiché è necessario che ogni unità, facente parte del complesso elegga un soggetto **rappresentante** che, partecipi all'assemblea relativa alla gestione ordinaria e alla nomina dell'amministratore.

Questa forma di **DELEGA obbligatoria** evita di dover convocare decine e decine **di** soggetti, con il rischio di diserzioni e, quindi, di non raggiungere neppure il quorum costitutivo (cioè il numero minimo di partecipanti necessario per la validità delle assemblee).

Per le assemblee di supercondominio aventi all'ordine del giorno atti di **gestione straordinaria**, hanno diritto a partecipare tutti i proprietari dei vari condomini, secondo le normali regole assembleari.

**Il rappresentante** da inviare **all'assemblea del supercondominio** è eletto dall'assemblea di ciascuna unità immobiliare, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 2/3 del valore dell'edificio, e può essere anche un estraneo al condominio.

In mancanza di una regolare nomina da parte del proprio condominio, ciascun partecipante può chiedere all'autorità giudiziaria (Tribunale del luogo) che nomini un proprio rappresentante.

Qualora alcuni dei condomini facenti parte del complesso supercondominiale non abbiano nominato un proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su richiesta anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine.

Il rappresentante risponde e comunica tempestivamente **all'amministratore** di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti.

Si specifica inoltre che, il rappresentante non va confuso con il "**caposcala**", che è un sostituto dell'amministratore.

### **Supercondominio: si può sciogliere?**

Il supercondominio, una volta creato, può sciogliersi: nel caso in cui un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, permetta la divisione in parti che abbiano caratteristiche di edifici autonomi. Può essere deciso di sciogliere il condominio per cui i comproprietari di ciascuna parte, possono costituirsi in un condominio separato.

Lo **scioglimento** può essere deciso anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune parti o servizi comuni. In questo caso, la gestione di tali beni o servizi potrà essere disciplinata con un'apposita convenzione. Un caso frequente è quello relativo ai sotterranei di un edificio adibiti ad autorimessa o ad uno spazio commerciale, provvisti di ingressi autonomi e slegati, di fatto, con il resto dell'edificio.

Se per realizzare la divisione, occorrono **lavori di modifica** di parti dell'edificio e opere per la sistemazione di alcuni locali, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti e almeno i 2/3 terzi dei millesimi.

Per quanto riguarda le **maggioranze** necessarie per deliberare **lo scioglimento**, esso può essere deciso:

- **mediante voto dell'assemblea condominiale: occorre la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà dei millesimi;**
- **dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno 1/3 dei comproprietari (dal valore millesimale che rappresentano) di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.**

Il giudice esclude la possibilità di scioglimento se risulta impossibile costituire porzioni di edifici autonomi.

## CONDOMINI MULTISCALA

Quando in un complesso condominiale esistono beni comuni, ciascuno dei quali serve in modo esclusivo all'uso e al godimento di una parte soltanto di un edificio,

come ad esempio gli ascensori, può capitare il caso in cui debba essere effettuato un adeguamento alla normativa CEE, solamente per una scala.

Generalmente, queste strutture complesse, sono composte da fabbricati con più scale e sono costituiti in media tra le 30 e le 50 unità immobiliari.

### **CONDOMINI A SCALA UNICA**

Le scale sono un elemento immancabile in ogni condominio. Rappresentano quella parte della struttura che consente di mettere in comunicazione i vari piani di un edificio. Proprio per questa loro funzione sono inserite tra i beni facenti parte della proprietà comune, come stabilito al 1° comma dell'art. 1117 c.c.

Il tema della proprietà delle scale ha creato un contenzioso soprattutto in relazione a quei condomini che abitano al **piano terra ed hanno un ingresso autonomo**. Pur non essendoci unanimità di vedute, si segnala che l'indirizzo giurisprudenziale più recente considera le scale bene di proprietà comune e, fa riferimento anche ai proprietari dei negozi e degli appartamenti dislocati al piano terreno con accesso diretto dalla strada

Essendo **le scale** elementi necessari alla configurazione di un edificio diviso per piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva e, mezzo indispensabile per accedere al tetto o alla terrazza di copertura, anche al fine di provvedere alla loro conservazione, questi beni, debbono considerarsi comuni, anche per i condomini proprietari dei negozi con accesso dalla strada, essendo anch'essi interessati alla conservazione ed alla manutenzione della copertura dell'edificio (raggiungibile dalle scale) della quale anch'essi godono" (Cass. n. 4419/2013; n. 15444/2007).

Tuttavia, se un condominio è composto di più scale (ad esempio, il c.d. "condominio parziale"), la proprietà dei condomini sarà limitata alle scale di **pertinenza**.

Le scale hanno la funzione di permettere l'accesso ai locali comuni, ed alle porzioni di piano in proprietà esclusiva. Per cui, indipendentemente dalle loro caratteristiche costruttive (a rampa unica, a rampe parallele, ecc.) le scale sono comuni ai proprietari per tutta la loro estensione. Nella nozione di scale quindi, vanno ricompresi anche tutti gli elementi costitutivi alla predetta funzione come ad esempio i gradini, le ringhiere, i parapetti, i corrimani, la struttura portante, i pianerottoli ed il vano scale, nonché qualsiasi accessorio posto a completamento, servizio o abbellimento.

Un cenno particolare meritano i **pianerottoli**, in quanto pur essendo equiparati alle scale, quali prolungamento delle stesse e comunque struttura ad esse funzionalmente collegata, hanno suscitato diverse controversie in ordine all'interesse acquisitivo dei proprietari degli appartamenti contigui e, all'utilizzo esclusivo degli stessi, da parte dei proprietari degli appartamenti dell'ultimo piano.

In merito, la giurisprudenza recente ha ribadito che anche i **pianerottoli** siti all'ultimo piano, pur consentendo l'accesso al solo o ai soli appartamenti ivi situati, hanno **natura condominiale**, in quanto **parte integrante delle scale**.

Ciò non toglie che, anche il pianerottolo possa avere una destinazione oggettiva **in** quanto al solo servizio della porzione di piano cui accede, con la conseguenza che potrà qualificarsi come **pertinenza, quindi di proprietà esclusiva**. Il fenomeno si verifica soprattutto quando il pianerottolo dell'ultimo piano, che non è interessato dal passaggio finalizzato all'accesso, può di fatto essere destinato al servizio esclusivo di quella porzione di piano.

Quanto all'utilizzo dei **pianerottoli**, a norma dell'art. 1102, 1° comma, c.c., la giurisprudenza ha precisato che "il condomino di un edificio ha il diritto di usare i vani delle scale ed i pianerottoli, in particolare, collocando davanti alle porte d'ingresso zerbini, tappeti, piante ed altri oggetti ornamentali, ma tali modalità d'uso della cosa comune trovano un limite invalicabile nella particolare destinazione del vano delle scale, non potendo tale rischio essere legittimamente intensificato mediante la collocazione di dette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alle rampe delle scale, in maniera da costringere gli altri condomini a disagiati o pericolosi movimenti, con conseguente violazione del principio secondo il quale, l'uso della cosa comune, non deve impedire agli altri, un uso tendenzialmente pari della medesima cosa"

Costituisce, altresì, violazione dei principi di cui all'art. 1102 c.c., "la chiusura **di** una porzione di pianerottolo comune con una parte accessibile ad un solo condomino" poiché la stessa muta "il comune possesso della porzione in possesso esclusivo del condomino e comporta un'estensione del suo diritto sulla cosa comune.

Per quanto riguarda il **sottoscala**, inteso come **spazio vuoto al di sotto della rampa delle scale**, va precisato che, anche per questa opera vi è presunzione di condominialità, in quanto accessorio della scala medesima. Secondo una contraria impostazione, invece, si ritiene che il sottoscala non sia compreso nel complesso degli elementi che compongono le scale e, quindi, la relativa proprietà vada **desunta** dalla sua oggettiva destinazione strutturale.

Rispetto alla ripartizione delle spese relative alla struttura delle scale **condominiali**, la riforma è intervenuta modificando l'**art. 1124 c.c.** con l'equiparazione degli ascensori alle scale medesime per cui, entrambi i beni "sono mantenuti e **sostituiti** dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono".



Di conseguenza, le **spese** per le scale e per gli elementi ad esse connessi (rampe, scalini, pianerottoli, ringhiera e corrimani, intonaci sotto le rampe, ecc.) vanno ripartite, secondo i criteri dettati dall'art. 1124 c.c.: **per metà** in ragione del valore millesimale delle singole unità immobiliari cui la struttura serve, e per **l'altra metà** "esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo".

L'ultimo comma dispone, infine, che "al fine del concorso nella metà della spesa, **che** è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune". I criteri stabiliti dall'art. 1124 si riferiscono a tutte le spese relative alla conservazione della cosa comune, necessarie per mantenerne l'uso ed il godimento a vantaggio dei condomini, per far fronte alla naturale deteriorabilità delle strutture come ad esempio **le spese per la tinteggiatura delle scale**, mentre il legislatore non chiarisce se vi rientrino anche le spese di pulizia e quelle relative all'illuminazione.

Per quanto concerne il fatto che gli oneri condominiali da sostenere **per la pulizia e l'illuminazione delle scale** "non rientrino tra le spese per la conservazione delle parti comuni, finalizzate a preservare l'integrità e a mantenere il valore delle cose (artt. 1123, comma 1° e 1124, comma 1° c.c.), bensì spese utili a permettere ai condomini un più confortevole uso o godimento delle cose comuni e di quelle proprie", va detto che gli stessi, sono tenuti a contribuirvi ", non in base ai valori millesimali di comproprietà, ma in base all'uso che ciascuno di essi può fare delle parti comuni, secondo il criterio fissato dall'art. 1123, comma secondo, c.c."

Secondo una giurisprudenza più recente, in materia di ripartizione delle spese per la pulizia delle scale e solo in tali casi, in deroga al principio posto dall'art. 1123, 2° comma, c.c., deve farsi riferimento **in** via analogica alla regola posta dall'art. 1124, 1° comma, c.c., esclusivamente nella sua seconda parte, che prevede un criterio di

ripartizione **in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo**, la cui ratio va individuata nel fatto che "a parità di uso, i proprietari dei piani alti logorano di più le scale rispetto ai proprietari dei piani più bassi, per cui contribuiscono in misura maggiore alla spese di ricostruzione e manutenzione. Ugualmente, a parità di uso, i proprietari di piani più alti sporcano le scale in misura maggiore rispetto ai proprietari dei piani più bassi, per cui devono contribuire in misura maggiore alle spese di pulizia".

### **CONDOMINI MINIMI**

Per condominio minimo si intende il condominio costituito da soli due condòmini. La distinzione tra grandi e piccoli condomini non è contenuta nel codice civile, ma risulta da un'interpretazione della dottrina e della giurisprudenza che, ne hanno definito il regime giuridico, oscillante tra condominio e comunione.

### **CONDOMINIO MINIMO e PICCOLO CONDOMINIO**

Il concetto di **condominio minimo** è diverso da quello di "**piccolo condominio**", in quanto nel condominio minimo vi sono due soli condòmini, mentre il piccolo condominio, ha un numero di condòmini pari o inferiore a otto.

Di conseguenza, in un condominio con due soli condòmini, per quanto riguarda la costituzione dell'assemblea e la validità delle relative delibere, si applicano **le norme sulla comunione**, e **non** quelle sul condominio.

Quindi in un immobile composto da due unità, sarà inapplicabile l'art. 1136 c.c. relativo alla costituzione ed alla validità delle delibere assembleari, dal momento che, per la validità di una delibera, è richiesto un numero di partecipanti superiore a due.

## **APPLICAZIONE DELLE NORME SULLA COMUNIONE**

Come previsto dall'art. 1139 c.c. quindi, in un condominio minimo, le decisioni prese dall'assemblea, saranno disciplinate dalle norme relative alla comunione, in particolare dagli art. 1105 e 1106 c.c. dal momento che è impossibile ottenere una maggioranza.

## **REQUISITI PER LA COSTITUZIONE di UN CONDOMINIO**

In modo indiretto, l'art. 1117 c.c. definisce i requisiti per la costituzione di un condominio:

esistenza di un edificio suscettibile di frazionamento in una pluralità di unità abitative e, presenza di parti o strutture di utilità comune

## **DOTTRINA E GIURISPRUDENZA**

La dottrina (il pensiero dei giuristi) e la giurisprudenza (le sentenze), spesso, si sono divise in merito all'applicabilità degli articoli sul condominio, anche ai condomini minimi.

Per quanto concerne la dottrina, una parte, ritiene che al condominio minimo debbano applicarsi le norme sulla comunione mentre, un'altra parte ritiene che, possano applicarsi le norme sul condominio.

In merito **all'amministrazione**, vanno applicati gli articoli 1105 e 1106 c.c. relativi alla comunione, negando quindi anche la possibilità che i condòmini del condominio minimo, possano richiedere la convocazione di un'assemblea straordinaria, poiché tale richiesta deve provenire da almeno due condòmini che rappresentino almeno un sesto dell'edificio.

Di fatto, l'art. 1136 cod. civ., che disciplina la costituzione e la validità delle delibere assembleari, può trovare applicazione solo in un condominio composto da più di due condòmini, dal momento che, **in un condominio minimo non** si potrà mai deliberare a maggioranza, anche se, questa possibilità, potrebbe verificarsi anche in un condominio composto da 4, da 5 o da 10 condòmini. Anche in questo caso, infatti, si applicherebbe l'ultimo comma dell'articolo 1105 cod. civ. che prevede il ricorso all'autorità giudiziaria.

Anche se il condominio ha **due soli partecipanti**, (condominio minimo), le spese finalizzate alla conservazione o alla riparazione della cosa comune devono, passare attraverso una delibera, dopo aver convocato l'assemblea dei condòmini. Una deroga alla convocazione dell'assemblea condominiale può essere rappresentata da motivi di particolare urgenza oppure di negligenza da parte degli altri comproprietari.

### **DELIBERE ASSEMBLEARI**

Nel condominio minimo, l'assemblea condominiale, **non potrà deliberare a maggioranza, non potendosi raggiungere con due soli condòmini. Per questo, la** disciplina contenuta nell'articolo 1136 cod. civ., relativa alla costituzione e alla validità di una deliberazione, non può essere adottata.

Una diversa soluzione è stata proposta dalla giurisprudenza di merito la quale ha sostenuto che, **l'articolo 1136 cod. civ.** può applicarsi anche al condominio minimo in quanto, in **seconda convocazione**, anche la presenza di un solo condòmino che rappresenti almeno **un terzo** del valore dell'edificio, può rendere valida l'assemblea.

In tutti i casi, nel condominio minimo, le spese necessarie alla conservazione o alla riparazione della cosa comune devono essere oggetto di regolare delibera, previa convocazione dell'assemblea, tuttavia la convocazione e la conseguente **delibera** non possono, essere sostituite da una semplice comunicazione o da un mero avvertimento all'altro condòmino.

### **CONDOMINIO MINIMO E NORME SULLA COMUNIONE**

Una parte della giurisprudenza, ha riconosciuto al condominio minimo l'applicabilità delle norme sulla comunione, per ciò che riguarda le spese sostenute da un **singolo** condòmino sulle cose comuni stabilendo che, non si applica l'art. 1134 c.c. ma **l'art. 1110 c.c** (rimborso spese).

Inoltre, tutto ciò che concerne l'amministrazione e la gestione del condominio minimo, con riferimento alla costituzione e alla validità delle assemblee, viene regolamentata dagli artt. 1104, 1105 e 1106 c.c. specifici della comunione.