

NT+ Diritto

Norme & Tributi Plus

Supercondomini, regole ad hoc con oltre 60 partecipanti: la nomina del delegato assembleare

La giurisprudenza di legittimità e merito chiarisce le modalità di convocazione e decisione di assemblee che rischiano di essere pletoriche ma che devono assumere decisioni complesse e frequenti



di Francesco Machina Grifeo

19 Giugno 2024

Con l'arrivo della bella stagione, sono molte le famiglie che si trasferiscono per alcuni mesi nelle cd. "seconde case", alcune delle quali, nei casi più fortunati, si trovano all'interno di comprensori edilizi con aree e servizi in comune, come per esempio: vialetti, zone a verde, ma anche piscine, campi sportivi ecc. Ma simili contesti sono sempre più frequenti anche nelle grandi città dove, soprattutto nelle periferie, le nuove costruzioni sovente annoverano spazi comuni la cui richiesta è andata sempre aumentando negli ultimi anni.

In presenze di più unità immobiliari o anche di più condomini quali sono dunque le regole da seguire?

Innanzitutto, secondo la definizione della **Cassazione** ([sentenza 14 novembre 2012 n. 19939](#)) per parlare di **Supercondominio non è necessario che vi siano più condomini** ma la condizione essenziale è che vi siano **più edifici tra loro connessi**. Le parti comuni devono risultare, quindi, collegate da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli edifici. Inoltre, per la costituzione di un supercondominio **non è necessaria la manifestazione di volontà** del costruttore, né quella dei proprietari delle singole unità immobiliari, ma essa avviene in maniera **automatica** ogni volta che i singoli stabili hanno alcune cose in comune.

Come il Condominio - chiarisce un'altra decisione di legittimità ([sent. n. 2279 del 28 gennaio 2019](#)) -, in quanto tipo di comproprietà, nasce *ipso jure et facto*, per il semplice sussistere delle condizioni alla base dell'esistenza dello stesso, senza necessità di particolari "atti", delibere o altro, altrettanto può dirsi per il Supercondominio che **viene in essere nel momento stesso che sussista un solo bene o servizio in comune** tra due Condominii.

Il Supercondominio - chiarisce il **Tribunale di Roma** (sezione 5, [sentenza 13 aprile 2021 n. 6295](#)) - trova disciplina nell'ambito delle disposizioni proprie del Condominio se ed in quanto compatibili. Prima dell'entrata in vigore della **riforma condominiale del 2012**, per convocare l'assemblea del supercondominio si applicavano le regole previste dall'art. 1136 c.c., e cioè l'amministratore doveva chiamare **tutti i condòmini** di tutti gli edifici.

Con la **legge 220/2012**, è stato invece introdotto l'art. **67 disp. att. al c.c.**, il quale prevede al terzo comma una nuova disciplina in materia. In particolare, nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono **complessivamente più di sessanta** ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio **rappresentante**.

Alla luce dell'art. 67 disp. att., dunque, se il numero dei partecipanti è maggiore di 60, si applicano **regole diverse** a seconda dell'oggetto dell'assemblea. Nel caso di assemblea vertente su materie di **ordinaria amministrazione** il singolo edificio deve nominare un rappresentante comune. Solo a quest'ultimo viene notificato l'avviso di convocazione e solo costui può partecipare all'assemblea. Se l'assemblea verte su materie di **straordinaria amministrazione**, si applicano le regole ordinarie di convocazione.

La Cassazione ([Sez. 2, n. 1141/2023](#)) spiega che in presenza di un "supercondominio", ciascun condomino è obbligato a contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condominii di unità immobiliari o di edifici **in misura proporzionale al valore millesimale** della proprietà del singolo partecipante. Sicché l'amministratore del supercondominio può ottenere un **decreto di ingiunzione** per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., unicamente nei confronti di ciascun partecipante, mentre è **esclusa un'azione diretta nei confronti dell'amministratore del singolo**

condominio in rappresentanza dei rispettivi condomini per il complessivo importo spettante a questi ultimi.

La Suprema corte spiega che alle assemblee del supercondominio ([ordinanza 5 gennaio 2024 n. 2406](#)) partecipano tutti i condòmini, o i loro rappresentanti (nelle materie di cui all'art. 67, comma 3, disp. att. c.c.), e le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni si calcolano in relazione al numero degli aventi diritto ed al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condomìni aventi quella o quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo sotto il profilo dell'elemento personale al numero dei contitolari (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato) e sotto il profilo reale al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti, nella vigenza dell'art. 67, comma 3).

Per **agevolare lo svolgimento delle assemblee** dei condomini e dei rappresentanti di supercondominio e per ripartire le spese, i valori proporzionali di ciascuna unità immobiliare e di ciascun condominio devono essere espressi in **millesimi in apposita tabella**, da approvare dall'assemblea dei condomini con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., purché abbia funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, o altrimenti all'unanimità ove si intenda derogare a tali valori e criteri, non essendo comunque configurabile una formazione della tabella millesimale per "*facta concludentia*".

Il condomino che impugni una deliberazione dell'assemblea di supercondominio, deducendo vizi relativi alla regolare costituzione o alla approvazione con maggioranza inferiore a quella prescritta, ha l'onere di provare la carenza dei quorum stabiliti dall'art. 1136 c.c., non configurando l'eventuale mancanza di una regolare apposita tabella ragione di automatica invalidità delle deliberazioni adottate e dovendo, piuttosto, il giudice comunque accertare, seppur "a posteriori", se le necessarie maggioranze fossero state, o meno, raggiunte.

Non sono chiare poi le modalità di nomina del rappresentante in seno al singolo Condominio, nei casi in cui esso è previsto. Un esempio di procedura viene sintetizzato dal **Tribunale di Torino** ([Sezione 8, sentenza 23 aprile 2024 n. 2509](#)), che richiama un precedente del Tribunale di Milano (30 agosto 2016, n. 9846I).

«Provando ad ipotizzare una semplificazione – si legge nella decisione del Tribunale di Torino - si può dire che le fasi dovrebbero essere le seguenti: **1)** l'amministratore del (...) decide di convocare l'assemblea annuale per la gestione ordinaria e per la nomina dell'amministratore: la convocazione di essa deve essere comunicata a tutti i condomini affinché questi ultimi si riuniscano a loro volta in assemblea per nominare il proprio rappresentante; **2)** l'assemblea del singolo Condominio provvede alla nomina del rappresentante al fine del conferimento del mandato: la convocazione dell'assemblea volta alla designazione del rappresentante è qualificata dall'art. 67, terzo comma, disp. att. cod. civ. come obbligatoria per legge; **3)** la nomina del singolo rappresentante viene esternata all'amministratore del (...) affinché quest'ultimo possa a propria volta comunicare al legittimo destinatario l'ordine del giorno della convocanda assemblea di (...); **4)** ricevuto l'ordine del giorno ad opera dell'amministratore del (...), il singolo rappresentante deve comunicare tempestivamente all'amministratore del Condominio che lo ha nominato l'ordine del giorno della convocanda assemblea di (...); **5)** l'amministratore del singolo (...), una volta ricevuto l'ordine del giorno, convoca apposita assemblea affinché i condomini possano conferire il mandato al rappresentante con riguardo alle intenzioni di voto sulle singole questioni che dovranno essere trattate in seno all'assemblea di Supercondominio; **6)** avvenuta la celebrazione dell'assemblea di Supercondominio, il singolo rappresentante provvede a comunicare le relative decisioni agli amministratori dei Condominii che li hanno rispettivamente nominati; **7)** l'amministratore del (...) riferisce ai condomini le decisioni assunte in seno all'assemblea di Supercondominio affinché i condomini, ove ritengano viziate le decisioni assunte in seno all'assemblea di Supercondominio, possano impugnarle in conformità all'art. 1137 del codice civile».