

TOMASO GALLETTO^(*)

APPUNTI SU TALUNI PROFILI DELLA RIFORMA DELLA DISCIPLINA DEL CONDOMINIO.

LE PARTI COMUNI. IL SUPERCONDOMINIO?^()**

SOMMARIO : 1) LE PARTI COMUNI.- 1.1. Premessa. – 1.2. Le novità in tema di beni comuni. – 1.3. In particolare, le aree destinate a parcheggio e i sottotetti. – 1.4. I limiti alla presunzione di comproprietà: la nozione di “titolo contrario”. – 1.5. La modificazione alla destinazione d’uso dei beni comuni. – 1.6. La disciplina delle innovazioni sui beni comuni. – 1.7. Il “decoro architettonico” quale limite alle modificazioni d’uso e innovazioni sia su beni comuni, sia su beni di proprietà o uso esclusivo. – **2) IL SUPERCONDOMINIO.-** 2.1. Condominio orizzontale e supercondominio: profili definitivi. – 2.2. La disciplina applicabile e le sue conseguenze. – 2.3. L’assemblea del supercondominio: la rappresentanza per le deliberazioni relative alla gestione ordinaria delle parti comuni ed alla nomina dell’amministratore.

I. LE PARTI COMUNI.

1.1. Premessa

All’esito di una lunghissima gestazione, protrattasi per più legislature, il parlamento ha finalmente approvato, con legge 11 dicembre 2012 n. 220 la tanto attesa riforma della disciplina del condominio (di seguito la “*Riforma*”).

Sulla opportunità di una revisione delle norme in tema di condominio, sostanzialmente immutate dall’entrata in vigore del codice civile del 1942 (salve limitate modifiche introdotte da leggi speciali che non hanno inciso sull’impianto codicistico) per adeguare le regole giuridiche alla nuova realtà economico-sociale si era manifestato unanime consenso, anche in considerazione dei limiti che la normativa codicistica inevitabilmente poneva rispetto ad interpretazioni giurisprudenziali evolutive, che pure nel tempo non sono mancate.

^(*) *Professore a contratto di Diritto Processuale Civile – Università di Genova, Avvocato*

^(**) *Testo della relazione svolta al Convegno “La riforma del Condominio” organizzato dall’Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, Sezione di Chiavari il 21 giugno 2013*

Non è questa la sede per approfondire, anche dal punto di vista sistematico, gli aspetti di generale insoddisfazione con la quale il risultato della riforma è stato accolto dalla dottrina e dagli operatori del settore.

Basterà qui ricordare la mancata soluzione del problema relativo alla natura giuridica del condominio ed alla soggettività o meno di quest'ultimo.

Il legislatore non ha ritenuto opportuno riscrivere la disciplina giuridica del condominio ed ha invece optato per una integrazione della normativa sino ad oggi vigente, attraverso inserimenti di correttivi o soluzioni innovative, sempre però nel contesto sistematico disciplinato dal codice del 1942.

Più precisamente, l'esame complessivo della riforma suggerisce l'impressione che il legislatore abbia preferito codificare taluni orientamenti della giurisprudenza di legittimità, rinunciando invece ad intervenire più incisivamente in una materia così complessa come quella condominiale.

Sotto questo profilo non è dubbio che la ontologica coesistenza di poteri dominicali assoluti e poteri gestori (necessariamente) esercitati secondo il principio maggioritario rende di fatto complessa la regolamentazione, come testimonia il consistente contenzioso in sede giurisdizionale che nella materia interessa non marginalmente la stessa attività della Corte di Cassazione.

Si tratta, come è noto, di un contenzioso che coinvolge spesso questioni giuridiche complesse, suscettibili di diverse soluzioni che hanno reso necessari nel tempo plurimi interventi monofilattici delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione.

Pur dando atto quindi della oggettiva complessità della materia e della conseguente difficoltà di ridisegnare il contesto giuridico del fenomeno condominiale, resta l'impressione – da più parti sottolineata – che il legislatore abbia perduto l'occasione di dare corpo ad una vera riforma, tradendo così le aspettative.

Una riforma dimezzata, dunque, che se da un lato risolve talune questioni da tempo oggetto di controversa interpretazione, dall'altro rivela profili di criticità, suscettibili di alimentare un futuro contenzioso.

Non è evidentemente possibile, in questa sede, affrontare sistematicamente l'intera *Riforma*: le considerazioni che seguono saranno quindi riferite soltanto a due profili della nuova disciplina, ed in particolare alle novità in tema di beni comuni ed in tema del c.d. "*super-condominio*".

1.2. Le novità in tema di beni comuni.

In materia di *parti comuni* dell'edificio diverse sono le novità introdotte dalla *Riforma*.

L'art. 1117 cod. civ., dedicato alla individuazione delle parti dell'edificio condominiale oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari, è stato innovato sotto diversi profili.

Intanto si è precisato che la disciplina condominiale si applica anche nell'ipotesi in cui i proprietari delle singole unità immobiliari abbiano un diritto di godimento periodico di tali unità.

E' qui evidente il riferimento legislativo al fenomeno della c.d. *multiproprietà*, rispetto al quale sono note le diverse opinioni manifestatesi in dottrina ed in giurisprudenza in ordine alla disciplina giuridica applicabile ai rapporti tra multiproprietari, nell'ipotesi in cui questi ultimi risultino titolari di diritti reali, ritenendosi da parte di alcuni che la disciplina dovesse essere ricondotta a quella della comunione ordinaria e da altri invece a quella specifica del condominio.

La scelta del legislatore è decisamente orientata nella iscrizione del fenomeno nell'ambito del condominio, come risulta dalla equiparazione dei multiproprietari ai proprietari di singole unità immobiliari.

Si tratta di una scelta probabilmente opportuna ma l'assenza, fatta eccezione per talune regole contenute nel codice del consumo (d.lgs. 6 settembre 2005 n. 206), di una disciplina organica in tema di multiproprietà lascia irrisolti tutti i problemi che da sempre accompagnano il fenomeno della multiproprietà.

L'unico profilo che risulta normato, sia pure implicitamente, con riferimento al fenomeno della multiproprietà riguarda la rappresentanza dei comproprietari dell'unità immobiliare i quali, ai sensi dell'art. 67 II° comma disp. att. cod. civ. debbono designare un solo rappresentante nell'assemblea condominiale. Il richiamo, ivi contenuto, all'art. 1106 cod. civ. dettato in tema di regolamento della comunione e nomina dell'amministratore della medesima, evidenzia la coesistenza di una comunione tra i multiproprietari della singola unità immobiliare, a sua volta inserita nel contesto condominiale, con tutti i profili problematici che possono derivare dalle diverse regole applicabili alle due fattispecie.

Passando alla individuazione delle parti comuni dell'edificio la riforma introduce alcune novità, ferma restando la natura presuntiva dell'appartenenza di un bene alle parti comuni, essendo l'elencazione di esse meramente esemplificativa e potendo taluni beni essere esclusi dalla proprietà comune in forza di titolo contrario, profilo sul quale si ritornerà nel prosieguo.

Oltre alla indicazione tra le parti dell'edificio necessario all'uso comune dei pilastri e delle travi portanti (elementi in precedenza non indicati nell'art. 1117 cod. civ.) gli aspetti più rilevanti riguardano da un lato le aree destinate a parcheggio ed i sottotetti e, dall'altro gli impianti funzionali alla ricezione radio televisiva o all'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo.

La prima categoria di beni merita qualche approfondimento.

1.3. *In particolare, le aree destinate a parcheggio e i sottotetti.*

Le questioni relative alla appartenenza ed all'uso dei parcheggi e dei sottotetti sono, come è noto, tra le più controverse anche in ragione della interazione, con riferimento

ad essi, tra disciplina privatistica e pubblicistica (in particolare sotto il profilo edilizio – urbanistico).

La disciplina dei parcheggi, in particolare, è connotata da una specificità che deriva dalle norme urbanistiche che nel tempo e in diversa misura ne hanno imposto la realizzazione contestualmente alla costruzione degli edifici residenziali.

Non è possibile ripercorrere la tormentata vicenda dei parcheggi, che ha visto diverse e contrastanti soluzioni sia in sede legislativa che in sede di interpretazione giurisprudenziale.

Per quanto qui interessa sarà sufficiente ricordare che la materia è regolata da diverse disposizioni a seconda dell'epoca di realizzazione dell'edificio residenziale con contestuale ed obbligatoria individuazione di idonee aree per il parcheggio.

Per gli edifici realizzati anteriormente al 1967 non vi era alcun obbligo di dotazione di idonee aree per il parcheggio, sicchè il fatto che il costruttore le avesse comunque realizzate risultava indifferente ai fini della disciplina pubblicistica e lasciava quindi interamente all'autonomia privata la scelta in ordine alla destinazione ed all'uso di tali aree.

Dal 1967 la legge ha imposto che nelle nuove costruzioni debbano essere riservati appositi spazi per parcheggio, stabilendo un vincolo di destinazione ed imponendo, secondo l'interpretazione giurisprudenziale, di riservare detti spazi ad uso diretto dei proprietari delle unità immobiliari comprese nell'edificio e dei loro aventi causa, fermo restando l'assetto proprietario di tali aree che poteva essere riservato sia al costruttore, sia a terzi estranei al condominio.

Questa regole hanno, come è noto, causato un consistente contenzioso che ha dato luogo a soluzioni spurie e non appaganti (la creazione di una sorta di diritto di uso sulle aree destinate a parcheggio con necessità di individuare un corrispettivo per tale uso da versare al proprietario dell'area).

La normativa in tema di parcheggi pertinenziali introdotta nel 1989 ha creato una specifica categoria di aree destinate a parcheggio, da realizzarsi anche in sottosuolo degli edifici condominiali ed in deroga agli strumenti urbanistici e tale disciplina specifica tuttora permane.

Nel 2005, tuttavia, il legislatore è nuovamente intervenuto disponendo che gli spazi per parcheggio realizzati per rispettare gli standards urbanistici possono essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle unità immobiliari dell'edificio svincolandoli dall'esclusiva destinazione in favore dei condomini.

Si tratta peraltro di una disciplina innovativa che coinvolge soltanto le costruzioni non ancora realizzate al momento dell'entrata in vigore della legge ovvero quelle per le quali in tale momento non erano ancora state stipulate le vendite delle singole unità immobiliari (per l'affermazione di questo principio v. recentemente Cass. 24 gennaio 2013 n. 1753).

Esistono quindi diverse categorie di parcheggi, alcuni necessariamente in uso ai condomini dell'edificio (relativamente alle costruzioni realizzate tra il 1967 ed il 2005), altri legati da vincolo pertinenziale a singole unità abitative (parcheggi pertinentziali di cui alla c.d. legge Tognoli del 1989) ed infine quelli realizzati post 2005 che non hanno né vincoli pertinentziali né vincoli di destinazione d'uso in favore dei condomini.

A complicare il quadro normativo ha poi contribuito la legge n. 35 del 2012 il cui art. 10 ha modificato la già richiamata legge Tognoli del 1989 consentendo di modificare la relazione pertinenziale del parcheggio con l'appartamento, destinandolo a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune.

In questo complesso contesto normativo si collocano i parcheggi richiamati dalla nuova formulazione dell'art. 1117 cod. civ.

Questi parcheggi, se di proprietà comune, saranno destinati all'uso dei singoli condomini e, nell'ipotesi in cui gli spazi per parcheggio non siano sufficienti per assicurare un uguale utilizzo a tutti i condomini dovranno necessariamente essere soggetti ad un uso turnario e regolamentato, salvo naturalmente diverse decisioni sull'utilizzo del bene comune.

Sempre con riferimento alle aree per parcheggio la riforma ha previsto la possibilità di deliberare la realizzazione di parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio condominiale con le maggioranze di cui all'art. 1136 II° comma, nuova formulazione, cod. civ. e quindi con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

Per quanto riguarda i sottotetti, ora menzionati esplicitamente tra le parti comuni qualora siano destinati, per le loro caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune, può osservarsi che la scelta del legislatore si allinea sostanzialmente ai risultati ai quali da tempo era giunta la giurisprudenza, nel silenzio della normativa previgente.

Era infatti opinione consolidata nella giurisprudenza di legittimità quella secondo cui la natura del sottotetto di un edificio è in primo luogo determinata dal titolo di proprietà e solo in difetto di indicazioni in quest'ultimo può ritenersi comune se in concreto il sottotetto risulti oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, mentre può essere considerato pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo e non possa essere utilizzato come vano autonomo (ad esempio, fra le più recenti, Cass. 12 agosto 2011 n. 17249).

La rilevanza della ascrivibilità dei sottotetti alla categoria dei beni comuni ovvero a quella di pertinenze dell'appartamento sito all'ultimo piano è ben nota, specialmente con riferimento da un lato alle sopraelevazioni del condominio e, da altro lato, alle disposizioni urbanistico-edilizie che hanno consentito, anche in parziale deroga agli strumenti urbanistici, la trasformazione dei sottotetti in vani abitabili.

La nuova disciplina pone una presunzione semplice di appartenenza comune relativamente ai sottotetti che abbiano caratteristiche strutturali e funzionali tali da

qualificarli al destinato uso comune (ad esempio l'ubicazione in tali locali di impianti e servizi condominiali).

Non può tuttavia escludersi una utilizzazione del sottotetto, a titolo di servitù, in favore dei condomini come accade ad esempio quando in esso sono collocate condutture destinate al servizio di una pluralità di condomini.

Proprio con riferimento ai sottotetti (ma la vicenda è analoga a tutti i beni presuntivamente oggetto di proprietà comune dei partecipanti al condominio) assume rilievo l'indagine sul titolo di proprietà o, meglio, sul titolo di provenienza di tale bene.

1.4. I limiti alla presunzione di comproprietà: la nozione di 'titolo contrario'.

Come si è già sottolineato, l'elencazione dei beni comuni a tutti i partecipanti al condominio di cui all'art. 1117 cod. civ. ha carattere presuntivo, nel senso che la presunzione di comproprietà è destinata ad essere superata dal c.d. "*titolo contrario*".

Con tale espressione, come è noto, si vogliono indicare le risultanze, in ordine alla proprietà di un bene presuntivamente comune desumibili dal titolo di proprietà acquisito dal primo avente causa dall'originario proprietario.

Senza poter in questa sede approfondire le questioni che attengono alla costituzione in senso formale del condominio, segnalandosi solo che secondo l'orientamento preferibile il condominio sorge senza necessità di atti formali quale mera conseguenza della appartenenza delle unità immobiliari che lo compongono a diversi proprietari, è sufficiente rilevare che tendenzialmente il titolo contrario consiste nel primo atto con il quale l'originario proprietario della costruzione aliena ad un terzo estraneo una porzione di essa.

E' in quella sede, infatti, che l'originario proprietario può riservarsi la titolarità di taluni beni tendenzialmente destinati all'uso comune (il lastrico solare, eventuali locali nel sedime condominiale, aree per parcheggio e così via).

Nel silenzio tutti i beni presuntivamente considerati comuni dall'art. 1117 entrano a far parte della proprietà comune dei partecipanti al condominio.

Più discussa è la rilevanza del regolamento di condominio il quale ha sostanzialmente natura ricognitiva con riferimento alla appartenenza comune dei beni, ma non ne determina di per sé l'attribuzione; ciò non toglie, tuttavia, che l'individuazione nel regolamento costituisca significativo indice di condominialità di esso. Le diverse risultanze del titolo di provenienza sono peraltro destinate a prevalere e, in ipotesi, ad escludere la proprietà comune.

Per titolo di provenienza, come si è già chiarito, deve intendersi peraltro soltanto il negozio posto in essere dall'originario proprietario al momento della alienazione della prima unità immobiliare, mentre i singoli atti di ulteriore trasferimento delle unità immobiliari non possono risultare determinanti ai fini della ascrivibilità di un bene alle

parti comuni o meno, in quanto essi non sono opponibili agli altri partecipanti al condominio.

La previsione normativa è quindi utile, ma non decisiva nel senso che la sorte (proprietà comune o proprietà singolare) dei beni elencati all'art. 1117 discenderà sempre dal titolo costitutivo del condominio.

1.5. La modificazione alla destinazione d'uso dei beni comuni.

Del tutto nuova è per converso la disciplina delle modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni, introdotta dall'art. 1117 *ter* cod. civ.

Per superare il vincolo della unanimità dei consensi, altrimenti operante ex art. 1108 cod. civ. dettato in tema di comunione ordinaria, che notoriamente rende molto difficile operare una scelta che deve essere condivisa da tutti, il legislatore ha previsto che, per soddisfare esigenze di interesse condominiale l'assemblea, con una maggioranza rafforzata pari all'80% dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno l'80% del valore dell'edificio possa modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di 30 giorni in locali di maggior uso comune (l'atrio, ad esempio) e deve essere inviata per lettera raccomandata o posta certificata e pervenire almeno 20 giorni prima della data di convocazione.

Anche l'oggetto della delibera deve essere dettagliato, a pena di nullità. Sono naturalmente vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

L'utilità della nuova previsione normativa si evidenzia, ad esempio, con riferimento a quelle parti comuni che nel tempo hanno cessato la loro funzione (l'alloggio del portiere, tra i casi più frequenti).

Ciò che non è chiaro è se la norma intenda riferirsi anche ad atti di disposizione definitiva del bene comune, quali la vendita a terzi, oppure se essa riguardi soltanto la destinazione d'uso da mutarsi.

La lettera della legge sembrerebbe deporre nel secondo senso e cioè limitando la previsione normativa al solo mutamento della destinazione d'uso ed escludendosi invece la alienazione del bene, per la quale rimarrebbe necessaria l'unanimità dei consensi come dispone il già richiamato art. 1108 cod. civ.

1.6. La disciplina delle innovazioni sui beni comuni.

Anche la disciplina delle innovazioni che riguardino i beni comuni ha subito modificazioni in esito alla *Riforma*.

Oggi si prevede infatti che con la maggioranza di cui all'art. 1136 II° comma cod. civ. (maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio) possono essere disposte le innovazioni che abbiano ad oggetto :

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- 2) le opere e gli interventi destinati ad eliminare barriere architettoniche, a conseguire il contenimento del consumo energetico, per la realizzazione di parcheggi sia a servizio di singole unità immobiliari che dell'edificio nel suo complesso;
- 3) le opere e gli interventi realizzati alla produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti rinnovabili, sia da parte del condominio sia da parte di terzi che conseguono a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- 4) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radio televisiva e l'accesso di ogni genere di flusso informativo.

Le particolarità della nuova disciplina risiedono da un lato nella previsione che l'assemblea deve essere convocata a richiesta anche di un solo condomino, purchè questa sia sufficientemente dettagliata, e da altro lato nella deroga che rispetto a questo tipo di deliberazioni viene effettuata con riferimento alle maggioranze altrimenti necessarie per la modifica della destinazione d'uso di parti comuni, di cui in precedenza si è detto.

Nel caso delle innovazioni sopra indicate la maggioranza è quella dell'art. 1136 II° comma e non quella dell'art. 1117 *ter*, molto più elevata.

1.7. Il 'decoro architettonico' quale limite alle modificazioni d'uso e innovazioni sia su beni comuni, sia su beni di proprietà o uso esclusivo.

Un limite immanente alle modificazioni, innovazioni o diverse destinazioni d'uso sia dei beni comuni sia dei beni di proprietà esclusiva, è costituito dal necessario rispetto del cosiddetto "*decoro architettonico*" dell'edificio condominiale.

Come è evidente si tratta di una nozione di difficile decifrazione. Secondo la giurisprudenza più recente per decoro architettonico deve intendersi la riconducibilità dell'intervento allo stile originario dell'edificio e la assenza di una rilevante disarmonia rispetto al preesistente complesso tale da pregiudicarne le originarie linee architettoniche (v. Cass. 24 aprile 2013 n. 10084). Ma, al di là delle nozioni, resta la difficoltà di distinguere tra i concetti di decoro architettonico e aspetto architettonico (il primo sarebbe di lettura più restrittiva rispetto al secondo) e la opinabilità delle valutazioni in merito che, in sostanza, sono affidate in caso di conflitto giudiziale, alla discrezionalità del giudice del merito.

Più precisamente, nell'esperienza pratica, tali valutazioni saranno demandate ad un consulente tecnico del giudice e quest'ultimo orienterà poi la decisione tendenzialmente aderendo a tali valutazioni.

2. IL SUPERCONDOMINIO

2.1. Condominio orizzontale e supercondominio: profili definitivi.

Passando al secondo profilo oggetto di indagine, si osserva che tra gli aspetti più innovativi della riforma emerge la scelta di assoggettare al regime condominiale quelle realtà che nella prassi vengono comunemente definite "condomini orizzontali e supercondominio".

Il legislatore ha quindi preso atto di questi fenomeni, originati dallo sviluppo sia delle tecniche costruttive, sia delle scelte urbanistiche che hanno visto negli ultimi decenni realizzarsi complessi interventi urbanistico - edilizi nell'ambito dei quali accanto alla edilizia residenziale in senso classico sia accompagnata la realizzazione di strutture destinate al tempo libero, al commercio, ai servizi nell'ambito di un unico contesto urbanistico.

Per poter cogliere il senso della riforma occorre sinteticamente ricordare che nella prassi si definiscono "*condominio orizzontale*" quelle iniziative edilizie che vedono la realizzazione di una pluralità di unità immobiliari parzialmente autonome, ma dotate di servizi comuni, quali ad esempio le villette a schiera oppure i comprensori residenziali costituiti da edifici autonomi unifamiliari che usufruiscono tuttavia di beni comuni (parchi, giardini, piscine, strade, impianti di riscaldamento e così via). Il cosiddetto "*supercondominio*" è invece caratterizzato dalla presenza di più edifici condominiali, spesso di rilevantissime dimensioni, sempre accomunati dalla fruizione di beni e servizi comuni.

Sulla base delle sintetiche definizioni che precedono è più agevole comprendere che ad esse si riferisce il legislatore quando dichiara applicabili le disposizioni in tema di condominio "*in tutti i casi in più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117*" (Nuovo art. 1117 bis cod. civ.).

2.2. La disciplina applicabile e le sue conseguenze.

Sino al recentissimo intervento del legislatore la disciplina applicabile sia al "*condominio orizzontale*" sia al "*supercondominio*" era dibattuta in dottrina e giurisprudenza.

Secondo le opinioni più risalenti in questa ipotesi non si riteneva applicabile la disciplina del condominio, bensì quella della comunione ordinaria, naturalmente con riferimento ai beni e servizi di utilizzo comune da parte di più condomini ovvero di più unità immobiliari autonome.

Le ragioni che suggerivano tale opzione erano anche di natura pratica, in quanto mentre con la disciplina della comunione le deliberazioni vengono assunte con riferimento alla maggioranza delle quote di comproprietà, in quella specifica del condominio è necessaria invece anche una maggioranza soggettiva dei partecipanti e ciò anche per la valida costituzione delle assemblee (sia pure con vari quorum costitutivi).

A partire dagli anni novanta del secolo scorso, peraltro, la cassazione ha optato per la necessaria applicabilità anche in tali fattispecie della disciplina condominiale, con ogni necessaria conseguenza in ordine al diritto di partecipazione alle assemblee ed alle difficoltà di poter costituire validamente queste ultime in ragione da un lato del relevantissimo numero di condomini e dal disinteresse che spesso si riscontra quando appunto il numero dei condomini è particolarmente elevato e le delibere da assumersi non sono di immediato interesse di ciascuno.

Il legislatore della *Riforma*, come è evidente, ha preso atto dell'orientamento della giurisprudenza che ha ritenuto di fare proprio ascrivendo quindi questi fenomeni all'ambito del condominio.

Nel fare ciò il legislatore si è pur reso conto delle difficoltà operative che tale scelta necessariamente comporta ed ha pensato di risolvere il problema prevedendo una specifica disciplina, solo parziale, in tema di rappresentanza.

L'art. 67 comma III° e IV° disp. att. cod. civ., nel testo risultante dalla riforma, prevede testualmente quanto segue :

“Nei casi di cui all'art. 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 all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine, La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condominii.

Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii”.

Ma le scelte così operate non risolvono affatto i molteplici problemi originati dalla applicabilità, voluta dal legislatore, delle regole del condominio.

2.3. L'assemblea del supercondominio: la rappresentanza per le deliberazioni relative alla gestione ordinaria delle parti comuni ed alla nomina dell'amministratore.

Proprio con riferimento all'unico aspetto specificamente disciplinato dal legislatore sorgono diverse questioni interpretative.

Una prima questione attiene al rilievo che il rappresentante di ciascun condominio può partecipare all'assemblea del supercondominio soltanto per le materie riguardanti la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore.

Si tratta quindi di materie che attengono agli aspetti fondamentali della gestione dei beni comuni, escludendosi per converso quelle che riguardano la gestione non ordinaria, quali ad esempio le cosiddette spese straordinarie.

E' noto in proposito che non esiste una definizione legislativa di spese ordinarie o straordinarie e che in via interpretativa si tende a ritenere che le spese ordinarie riguardino la conservazione dei beni comuni mentre quelle straordinarie riguardino interventi modificativi o sostitutivi di beni o servizi comuni.

E' quindi evidente che ogni volta che il supercondominio debba affrontare materie che esulano dalla gestione ordinaria non possono operare i meccanismi di rappresentanza previsti dal legislatore e si debba operare come in un ordinario condominio.

Tutti i partecipanti debbono essere invitati alla assemblea e le maggioranze, sia costitutive che deliberative si calcolano secondo gli ordinari criteri.

Un altro profilo che solleva perplessità riguarda la durata dell'incarico del rappresentante dei singoli condomini e le modalità con le quali quest'ultimo si deve rapportare ai propri rappresentati.

Non è chiaro, sotto il primo profilo, se il rappresentante debba intendersi nominato sino a revoca ovvero se debba essere rinnovato anno per anno, pur essendo preferibile – per ragioni sistematiche – optare per una nomina con efficacia sino a revoca.

Anche i limiti del mandato al rappresentante sono ambigui perché da un lato il legislatore afferma che ogni limite o condizione ha il potere di rappresentanza si considera non apposto, ma dall'altro soggiunge che il rappresentante risponde con le regole del mandato.

Si pone allora il problema di capire se il rappresentante possa autonomamente decidere nell'assemblea del supercondominio oppure se debba attenersi alle indicazioni dei propri rappresentati, essendo peraltro previsto che il rappresentante comunichi tempestivamente all'amministratore del condominio rappresentato l'ordine del giorno dell'assemblea del supercondominio e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini, ma non essendo invece previsto che questi ultimi possano deliberare in ordine alla posizione che il loro rappresentante dovrà assumere nell'assemblea del supercondominio.

Anche con riferimento alla legittimazione ad impugnare le deliberazioni assunte dall'assemblea del supercondominio, nell'ipotesi in cui partecipi il rappresentante dei singoli condomini, si pongono questioni molto delicate.

Il partecipante al singolo condominio potrebbe essere escluso dalla possibilità di impugnare la deliberazione annullabile assunta dall'assemblea del supercondominio in ragione del fatto che il rappresentante di tale condominio ha votato favorevolmente.

Si tratta evidentemente di questioni molto complesse che non possono essere ulteriormente approfondite ma che dimostrano, almeno con riferimento alla disciplina del supercondominio la superficialità con la quale sono state affrontate e risolti problemi molto più complessi di quanto lo stesso legislatore abbia percepito.