



Milano, 10 novembre 2016

Spett.  
Comunione Pineta Di Arenzano

**Oggetto: parere legale**

È stato chiesto allo scrivente di valutare l'ipotesi che il Comprensorio Pineta di Arenzano rappresenti un ente configurabile come supercondominio.

Sono pertanto a rilevare quanto segue.

**1. Le figure della comunione e del condominio.**

La comunione ordinaria dei diritti delinea il fenomeno dell'appartenenza in comune a più persone del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su cosa altrui (Favale, *La comunione ordinaria*, Milano, 1997, p. 11; Lener, *La comunione*, in *Tratt. Rescigno*, 8, II, Torino, 1982, p. 249) e costituisce una specificazione della titolarità di una situazione soggettiva caratterizzata da una pluralità di soggetti di fronte all'unità della situazione giuridica (Pugliatti, *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954, p. 157; Palazzo, *Comunione*, in *Digesto civ.*, III, Torino, 1988, p. 158).

La comunione ordinaria si distingue dal condominio, il quale si caratterizza per la sua particolare configurazione: la coesistenza di parti di proprietà esclusiva e di parti comuni, funzionali al godimento e all'utilizzo delle prime, spesso



connotate da un rapporto di accessorietà e complementarità (Dogliotti, Figone, *Condominio negli edifici*, in *Digesto civ.*, agg. I, II, Torino, 2003, p. 344).

Nella comunione, la proprietà o altro diritto reale su un determinato bene spetta congiuntamente a più soggetti, ciascuno dei quali è titolare, sia pure *pro quota*, di un diritto esclusivo sull'intero; nel condominio, invece, ciascun soggetto è titolare di un diritto esclusivo su determinate parti di un edificio (piani o porzioni di piano), mentre altre parti restano, per necessità pratiche, di proprietà comune e indivisibile di tutti i condomini.

## **2. La figura del *supercondominio* e la disciplina applicabile.**

Negli ultimi anni è dato rinvenire, dapprima solo in dottrina ed in seguito pure in giurisprudenza, in misura sempre crescente, l'uso delle espressioni "supercondominio" o "condominio complesso" per indicare la situazione sussistente in tutti i casi di complessi edilizi distinti in diversi corpi di fabbrica strutturalmente autonomi, ma dotati di beni strumentali destinati al servizio comune dei complessi edilizi stessi.

È da sottolineare, quindi, come si definisca correntemente supercondominio la situazione in cui vengono a trovarsi più edifici (anche se a loro volta di carattere condominiale), che –pur mantenendo sempre una loro autonomia– utilizzano in comune alcuni beni, come, ad es., un unico impianto di riscaldamento, un unico viale d'accesso, alcuni servizi quali, il servizio di pulizia.



Questa ipotesi, concettualmente diversa da quella del condominio *tout court*, non trova una disciplina specifica nel codice civile, né in leggi speciali e, dunque, ci si interroga su quali norme presiedano alla gestione delle cose comuni.

Naturalmente, la varietà di forme nelle quali si è concretamente andata realizzando questa nuova tipologia di edilizia e di convivenza è tale che la descrizione del fenomeno è stata delle più varie in corrispondenza dell'articolarsi della realtà. Si è posto, così, il problema di quale debba essere la disciplina applicabile ai beni serventi una pluralità di condomini tra loro collegati proprio dall'esistenza degli stessi beni o servizi.

Gli interpreti hanno tenuto ben presente che, trattandosi di materia non specificamente prevista dal codice civile, la disciplina applicabile al supercondominio debba essere ricostruita interamente, tenendo conto non solo delle caratteristiche strutturali del fenomeno, ma anche delle possibili conseguenze che comporta l'applicazione di una normativa piuttosto che di un'altra.

Secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale la disciplina giuridica applicabile al supercondominio è quella del condominio (Cass. 31 gennaio 2008, n. 2305; Cass., 7 luglio 2000, n. 9096; Cass., 8 agosto 1996, n. 7286; Cass., 19 marzo 1994, n. 2609; Cass., 5 gennaio 1980, n. 71).



Si reputa, infatti, che una lettura del codice che ravvisasse un impedimento all'applicazione della normativa in questione nell'uso costante della forma singolare (ad es., art. 1117 c.c.: "*Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piano di un edificio...*") sarebbe caratterizzata da eccessivo formalismo, e che l'enumerazione dei beni ritenuti comuni dall'art. 1117 c.c. non sia tassativa. Due appigli testuali in favore della tesi in questione, vengono, inoltre, ravvisati negli artt. 61 e 62 disp. att. c.c.: la prima disposizione, prevede la possibilità di un condominio costituito da "*un gruppo di edifici*"; il combinato disposto di entrambe, disciplina, poi, il caso dello scioglimento di un condominio in due o più parti aventi caratteristiche di edifici autonomi, i quali possono costituirsi a loro volta in condominii separati, anche qualora conservino tra loro alcuni beni indicati dall'art. 1117 c.c., e a tali beni – si sostiene – continueranno ad applicarsi le norme sul condominio: sarebbe, pertanto, irragionevole non applicare tale regime anche nel caso in cui una pluralità di edifici, con determinati beni in proprietà comune, siano separati fin dall'origine. Le disposizioni di cui agli artt. 1117 ss. c.c., andranno, così, considerate in modo estensivo.

La legge 11 dicembre 2012, n. 220, sembra aver confermato questa impostazione. Nello specifico, è all'art. 1117 bis c.c. che occorre guardare nella parte in cui dispone che la disciplina in materia di condominio si applica - in



quanto compatibile - “in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell’art. 1117”.

### **3. La costituzione di Comunione, Condominio e Supercondominio.**

A) La **comunione** può essere:

- i) volontaria quando nasce per volontà delle parti;
- ii) forzosamente quando si costituisce per volontà della legge;
- iii) incidentale quando si costituisce per cause fortuite come, ad esempio, nel caso di comunione ereditaria.

Nel caso della Comunione Pineta, in virtù del titolo originario, vi è una comunione volontaria sulle reti principali di strade, fognature etc. come individuate nell’Atto Porcile e nella allegata Relazione Parodi.

B) La giurisprudenza ritiene che, per quanto riguarda il **condominio**, il presupposto perché esso si instauri sia costituito dalla relazione di accessorietà strumentale e funzionale che collega i beni individuali a quelli comuni, rendendo il godimento dei beni comuni strumentale al godimento di quelli individuali e non suscettibile di autonoma utilità (ex multis: Cass. civ. Sez. II Sent., 02 marzo 2007, n. 4973). Si ritiene che il condominio nasca “in automatico” senza il presupposto di un accordo alla sua base, salvo che non vi sia un accordo o titolo ostativo (cfr. *infra*).



C) In tema di **supercondominio**, la giurisprudenza fa riferimento ai medesimi presupposti per la nascita del condominio: *"ai fini della costituzione di un supercondominio non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere ipso iure et facto se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti"*.

Invero il supercondominio è *"una fattispecie legale, in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di alcune cose, impianti e servizi comuni in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione"* (Cass. civ. Sez. II, 19 settembre 2014, n. 19800). La giurisprudenza ha anche osservato che *"ai fini della configurabilità del supercondominio, non è indispensabile l'esistenza di beni comuni, essendo invece sufficiente l'esistenza di servizi comuni a più edifici"* (Cass. civ. Sez. II, 19 settembre 2014, n. 19800).

#### **4. Il caso della Comunione Pineta di Arenzano.**

Premesso che:

- in data 9 maggio 1957, con atto notaio Verde, rep. n. 54667, racc. n. 2922, la Marchesa Matilde Giustiniani fu Principe Alessandro, Vedova Negrotto Cambiaso e Vedova Durazzo Pallavicini, vendeva all'allora Cemadis s.p.a. (ora



Orinvest s.r.l., P.IVA 06564080155, con sede legale in Genova, via del Campo n. 12, di seguito semplicemente la “Società”) il terreno che insiste sul promontorio della Pineta di Arenzano;

- nel corso degli anni successivi al 1957 la Società promuoveva un importante intervento urbanistico sull’area del citato promontorio della Pineta di Arenzano.

A tal fine suddivideva il territorio in diverse zone di cui alcune destinate a verde, altre già in tutto o in parte edificate ed altre ancora da edificare;

- nel corso degli anni ‘50 e ‘60 la Società realizzava il progetto edilizio del comprensorio "Pineta di Arenzano" suddividendo tale territorio in comparti e appezzamenti esclusi dai comparti e ponendo in essere, in entrambi, opere di urbanizzazione;

- nel corso degli anni fino al 1982 la Società vendeva a terzi alcuni comparti o appezzamenti. Le strade principali della Pineta (oltre che fogne, reti elettriche etc.) rimanevano di proprietà della Società. Ciò è comprovato dai singoli titoli di trasferimento sopra citati, i quali, tra l’altro, prevedono l’onere della Società di provvedere alla manutenzione della rete viaria principale;

- in data 15/20 gennaio 1982, con atto notaio Porcile, rep. 3571, racc. 963, la Società trasferiva ai vari proprietari dei singoli immobili situati nella Pineta, senza corrispettivo, il proprio diritto di proprietà relativo a reti o porzioni di strade con relative sistemazioni, manutenzioni e costruzioni, sottostanti e



sovrastanti, annesse reti o porzioni di reti fognarie e di illuminazione e di quant'altro risultante dall'atto stesso, tranne l'acquedotto. Detti beni formavano oggetto di comunione tra tutti gli acquirenti. Ferma restando la precedente divisione in Comparti, nasceva, dunque, la Comunione della Pineta di Arenzano. I beneficiari hanno acquistato, in comune, le strade interne ai comparti ed il conseguente onere di manutenzione. L'elenco dei diritti di proprietà di servitù, attive e passive, ceduti è riportato nella "Relazione Tecnica" del geom. Parodi allegata all'atto Porcile;

ciò premesso, si rileva quanto segue.

Stando al prevalente orientamento giurisprudenziale sopra evidenziato, *in generale* il condominio e il supercondominio nascono in automatico allorché vi siano beni o servizi strumentali e comuni a più edifici, salvo che il titolo (o il regolamento condominiale) non disponga altrimenti.

Nel caso *particolare* della Comunione Pineta si può rilevare che il titolo di costituzione (c.d. Atto Porcile) riporta testualmente quanto segue:

*“La CEMADIS cede e trasferisce senza corrispettivo alcuno la complessiva quota indivisa di comproprietà [pag 21] ...omissis... in modo che ognuno dei cessionari sia proprietario di una quota così composta [pag. 22] ...omissis... fermo restando che le quote di comproprietà degli odierni partecipanti alla comunione, come di coloro che in futuro entreranno a farne parte, sono corrispondenti ai metri cubi di rispettiva convenzionale pertinenza [pag. 23] ...omissis... si conviene che le spese di manutenzione ...omissis... saranno ripartite all'interno della comunione*



*stessa in proporzione alle dette rispettive cubature, così come specificato e pattuito nelle premesse, riconoscendosi tale principio della ripartizione spese in base alla cubatura come inerente alla struttura stessa della comunione e non modificabile, quale principio, se non con il consenso unanime dei comproprietari [pag. 24].”*

Se la giurisprudenza prevalente, si è visto, ritiene che il condominio nasca *ex se*, senza alcun atto espresso di costituzione, è altresì vero che l’atto costitutivo o il primo titolo di trasferimento dall’originario unico proprietario ad altro soggetto può prevedere diversamente (Cass. 4 novembre 2002, n. 16022).

Quindi il titolo originario di acquisto della proprietà in comune delle reti di strade principali, fognature etc. dispone diversamente da quanto prevede la legge che, essendo derogabile, è dunque superabile dall’accordo delle parti.

Precisamente, l’Atto Porcile fa chiaramente riferimento al semplice diritto di comproprietà pro indiviso sulle cose in comunione e non ad un condominio, prevedendo la ripartizione delle spese secondo le cubature e non le superfici. Ciò con validità sia per gli originari acquirenti che hanno sottoscritto l’atto che per i loro successivi aventi causa che nel proprio titolo di acquisto hanno aderito all’Atto Porcile (il quale è anche stato trascritto).

**5.- Sulla sussistenza della figura di un supercondominio ulteriore a quella della Comunione Pineta.**



Fermo restando quanto esposto nel paragrafo che precede, si rilevi che può ritenersi esistente non un supercondominio in luogo della Comunione Pineta ma, piuttosto, un supercondominio i cui partecipanti sono:

- a) la Comunione Pineta quale proprietaria di alcune strutture immobili presenti nel comprensorio;
- b) ciascun singolo condominio presente nel comprensorio della Comunione, indipendentemente dal fatto che i singoli condòmini siano comunisti oppure no;
- c) ciascuna unità immobiliare indipendente presente nel comprensorio aderente o meno alla comunione.

La giurisprudenza, infatti, rileva che per la configurabilità del supercondominio è sufficiente l'esistenza di cose comuni o anche solo di un servizio comune a più edifici in condominio. Il supercondominio deriva la sua esistenza dalla presenza *"di alcune cose (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati"* (ex multis: Cass., 14 novembre 2012, n. 19939).

#### **6.- Sull'accertamento del supercondominio.**

Se, come si è visto, *"ai fini della costituzione di un supercondominio non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella*



*di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere ipso iure et facto se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti” (Cass. civ. Sez. II, 19 settembre 2014, n. 19800), è comunque necessario un atto (un accordo tra tutti i condomini o una pronuncia del Tribunale) che accerti e dia regolamentazione (ma che non costituisca, in quanto già è esiste iure proprio) il supercondominio.*

In entrambi i casi l’atto di citazione (in virtù del principio del contraddittorio) oppure la convocazione dell’assemblea (ex art. 1136, comma 6, c.p.c.) deve essere inviato a ciascun singolo proprietario (posto che gli eventuali rappresentanti comuni non sono ancora nominati).

L’eventuale delibera assembleare, ai sensi dell’art. 1136, commi 2 e 4, c.p.c. dovrebbe nominare l’amministratore ed approvare il regolamento (assembleare e non contrattuale) *“con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell’edificio.”*

#### **7.- Sul funzionamento del supercondominio.**

La legge n. 220/2012 ha modificato nella sostanza la disciplina delle convocazioni delle assemblee condominiali (e di conseguenza quelle del supercondominio) pretendendo maggiore certezza nelle modalità di comunicazione dell’avviso di convocazione.



Ricordando, infatti, che *“l’assemblea è l’organo supremo, preminente del condominio. E’ la voce di questo, è la sua volontà all’interno del gruppo con riflessi immediati all’esterno.”* (Branca, *Comunione Condominio negli edifici*, Zanichelli, 1982), la certezza sulla corretta costituzione è requisito imprescindibile per evitare intoppi nella gestione del condominio.

L’attuale art. 66 disp. att. c.c. prevede che:

*“L’assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall’articolo 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall’amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell’edificio. Decorso inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.*

*In mancanza dell’amministratore, l’assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.*

*L’avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell’ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l’adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l’indicazione del luogo e dell’ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell’articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.*

*L’assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.*

*L’amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell’assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso*



*nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.”*

S'introduce un'elencazione dei mezzi di comunicazione utilizzabili per inviare l'avviso e sparisce la forma orale, o meglio rispetto alla precedente vaghezza normativa, il Legislatore ha preferito indicare tutta una serie di mezzi che hanno come scopo quello di dare certezza dell'avvenuta comunicazione. Quindi, riepilogando, i mezzi di comunicazione ammessi sono:

- posta raccomandata;
- posta elettronica certificata,
- fax o tramite
- consegna a mano.

L'avviso inoltre deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione.

L'omessa convocazione comporterà sempre l'annullabilità della delibera.

Nel caso di un supercondominio, inoltre, bisogna fare riferimento anche al numero di partecipanti. Dal combinato disposto degli artt. 66 e 67 disp. att. c.c. scaturiscono i tre seguenti casi:

*i) se il numero dei partecipanti è inferiore a 60, le regole di convocazione sono quelle dettate per il condominio *tout court*, elencate nella parte che precede.*



ii) se il numero dei partecipanti è superiore a 60, come nel nostro caso, e le materie sono relative all'ordinaria amministrazione o alla nomina dell'amministratore:

- il singolo condominio, parte del supercondominio, ex art. 67 disp. att. c.c., deve nominare un rappresentante comune;
- solo al rappresentante dell'edificio va comunicata (con i mezzi previsti dall'art. 66 disp. att. c.c.) la convocazione;
- solo costui può partecipare in assemblea.

iii) se il numero dei partecipanti è superiore a 60 e le materie sono relative alla straordinaria amministrazione tornano ad applicarsi le regole usuali di convocazione:

- la convocazione deve essere inviata (con i mezzi previsti dall'art. 66 disp. att. c.c.) a tutti i singoli proprietari;
- la partecipazione all'assemblea è riconosciuta a tutti i singoli proprietari.

**Nel caso in esame, essendoci ben più di 60 partecipanti, la Comunione Pineta e ciascun condominio dovrebbero nominare anche il proprio rappresentante comune che partecipi alle assemblee del supercondominio di ordinaria amministrazione.**

L'amministratore del supercondominio, quindi, in caso di materia di ordinaria amministrazione, dovrà convocare solo il rappresentante comune designato da



ogni edificio e i proprietari non dovranno partecipare alle assemblee di ordinaria amministrazione.

Il rappresentate, ricevuta la convocazione, si ritiene abbia l'onere di informare l'amministratore del singolo edificio (il rappresentante dovrà informare l'amministratore del singolo edificio anche delle decisioni assunte dall'assemblea del supercondominio). L'amministratore del singolo edificio appena ha ricevuto queste informazioni informerà, a sua volta, l'assemblea del singolo edificio.

#### **8.- Conclusioni.**

Se l'esistenza di un supercondominio non ha bisogno di alcun atto formale da parte dei propri partecipanti, è comunque necessario un imput per *accertare* (non costituire) e dare regolamentazione all'ente in questione.

A tal fine, come si è visto, può sopperire:

- a. una pronuncia di accertamento da parte del Tribunale che nomini altresì l'amministratore;
- b. un'assemblea del supercondominio.

In entrambi i casi l'atto di citazione (in virtù del principio del contraddittorio) oppure la convocazione dell'assemblea (art. 1136, comma 6, c.p.c.) deve essere inviato a ciascun singolo proprietario (posto che gli eventuali rappresentanti comuni non sono ancora nominati).



L'eventuale delibera assembleare, ai sensi dell'art. 1136, commi 2 e 4, c.p.c. dovrebbe nominare l'amministratore ed approvare il regolamento (assembleare e non contrattuale) *“con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.”*

Da non trascurare, infine, la necessità di un coordinamento tra le competenze della Comunione Pineta (che sarebbe un condòmino) e del supercondominio in relazione alle rispettive attività ed al concorso delle spese da parte della Comunione Pineta.

Certo di aver fornito importanti chiarimenti, resto a disposizione per conoscere eventuali Vostre osservazioni.

avv. Mauro Rotunno