

IL "SUPERCONDominio" E LA RELAZIONE DI ACCESSORIETA': QUALE DISCIPLINA APPLICARE?

L'opinione oggi maggiormente accreditata e di gran lunga prevalente sia in dottrina che in giurisprudenza propende per l'identificazione del "SUPERCONDominio" in quella particolare forma di condominio speciale, caratterizzata da una pluralità di edifici costituiti in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, in quanto legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi destinati all'uso o al godimento comune (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, il servizio di portierato etc.), in rapporto di ACCESSORIETA' con i fabbricati stessi.

I principi e le disposizioni dettate dal c.c. del 1942 in tema di condominio si presterebbero apparentemente a disciplinare anche i complessi immobiliari: tuttavia vanno rilevati 2 aspetti fondamentali:

Il supercondominio rappresenterebbe un'evoluzione del condominio tradizionale, verificatasi successivamente alla formazione della disciplina giuridica del c.c., e quindi non rientrante espressamente nella sua regolamentazione;

2. L'interpretazione della prevalente dottrina assoggetta il supercondominio alla disciplina della comunione in generale, trovando conforto in due specifiche sentenze della Suprema Corte di Cassazione (n. 7894 del 28 settembre 1994 e n. 7946 del 29 settembre 1994) che, avvallando la tesi della stessa dottrina, prevedono l'applicazione della relativa disciplina allorché nei complessi immobiliari vi siano zone verdi, parchi o impianti sportivi non costituenti di certo parti necessarie per l'esistenza o l'uso dell'unità abitativa, bensì tendenti esclusivamente ad accrescere il pregio ed il valore del complesso immobiliare: beni che possono trovare utilità solo per alcuni condomini e quindi non in relazione diretta con le singole proprietà.

In verità, il criterio per decidere se il complesso edilizio debba essere regolato dalle norme specifiche sul condominio negli edifici o dalle disposizioni sulla comunione in generale si rinvia proprio in quella relazione di ACCESSORIETA' ivi menzionata: le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, contemplati dalle norme condominiali, non sono suscettibili di utilità autonoma, bensì sono strumentalmente e materialmente necessari per l'esistenza o destinati all'uso o servizio dei singoli piani (o porzioni di piano).

Ne consegue pertanto che la loro utilizzazione oggettiva ed il loro godimento soggettivo si risolvono come "mezzo a fine" nell'utilizzazione o godimento dei singoli appartamenti e degli altri locali.

Per contro, alla comunione è del tutto estraneo il carattere della strumentalità, in quanto essa si esaurisce nella contitolarità di diritti e concerne i beni in sé per sé, cioè senza alcun legame o vincolo di dipendenza da altri beni in proprietà solitaria; beni perciò ontologicamente autonomi e suscettibili di rendimento fine a sé stesso.

Per questa ragione le norme condominiali non considerano l'edificio unitariamente, bensì

qualificano separatamente due tipi di bene, formanti oggetto di differenti diritti:

I piani(e le porzioni di piano),in proprietà solitaria e di ogni singolo condomino;

Le cose, gli impianti ed i servizi in proprietà comune.

Beni tra loro distinti, ma collegati tra loro per effetto del carattere complementare delle cose comuni rispetto alle singole unità abitative di proprietà individuale.

A conferma di ciò la Suprema Corte di Cassazione, in una recente sentenza (n. 9096 del 7 luglio 2000),

modificando l'orientamento precedente(che applicava al complesso edilizio la disciplina sulla comunione)

ha esaminato la fattispecie concreta ed ha sottolineato l'idoneità delle norme vigenti in tema di condominio a regolare anche quelle edificazioni complesse quali appunto i supercondomini: la S.C. ha motivato la sua pronuncia riallacciandosi alla relazione di ACCESSORIETA' intercorrente tra beni comuni

e beni individuali: questo oggettivo collegamento strumentale consistente nell'incorporazione materiale

(tetti, lastrici solari, scale, etc.) e destinazione funzionale(tubazioni dell' acqua, ascensore, etc.) giustifica l'applicazione degli art. 1117c.c.(Parti comuni dell'edificio) e ss. anche al supercondominio.

Di conseguenza, ogni qual volta vi siano beni o servizi rientranti per la loro struttura o destinazione tra quelli indicati dall' art. 1117 c.c., troverà applicazione la disciplina del condominio, indipendentemente dal fatto che tali beni servano ad uno solo o più edifici.

Concludendo, la disciplina del supercondominio non è affatto incompatibile con la contestuale esistenza di condomini autonomi afferenti a singoli edifici: In virtù di ciò anche lo stesso art. 62 disp.att.c.c.,secondo il quale "Le norme sul condominio si applicano anche alle parti degli edifici che restano in comune dopo lo scioglimento del condominio originario e la costituzione in condomini separati", si estenderebbe analogicamente alle cose, impianti e servizi comuni a più fabbricati indipendenti e costituiti in distinti condomini sin dall'origine, ma compresi nella più ampia organizzazione condominiale.

Dottorssa Milena Giannelli
Collaboratrice Mapi