

## COSTITUZIONE SUPER CONDOMINI:QUESITO

Buongiorno,

Vorrei capire se, nel 2000 o comunque in quegli anni, entri in vigore una legge che imponga, immagino dove possibile, la costituzione di supercondomini a unire più palazzi vicini prima indipendenti. Mi servirebbe, se esiste, l'estremo della legge, e di capire i presupposti per l'unificazione.

Vi ringrazio

### ESPERTO ANAPIC RISPONDE:

In riferimento al quesito sottoposto posso dire che prima della riforma del condominio, non esisteva una previsione di legge che contemplasse la figura del supercondominio e, pertanto, la definizione della stessa e la relativa regolamentazione era stata elaborata dalla giurisprudenza. Le norme sul supercondominio, infatti, si erano formate nel tempo esclusivamente attraverso le pronunce giudiziali.

Il codice civile non prevedeva questa tipologia mentre, invece, la giurisprudenza è stata costretta, in tempi recenti, a doversi occupare dei problemi legati ai complessi edilizi, distinti in diversi corpi di fabbrica dotati di propria autonomia strutturale, caratterizzati dalla presenza di una serie di opere e servizi comuni a tutto il complesso abitativo.

Una recente sentenza della Corte di Cassazione, antecedente alla riforma del condominio, la n. 19939 del 2012, ha stabilito che con il termine supercondominio si indica la fattispecie legale che si riferisce ad una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni - il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, etc. - in rapporto di accessorietà con fabbricati. Con la stessa sentenza, i Giudici hanno anche stabilito che per la costituzione del supercondominio non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente che i singoli edifici, abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 cod. civ.<<http://www.altalex.com/index.php?idnot=112>> Al supercondominio, pertanto, si applicano in toto le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione."