

GESTIONE D'IMPRESA

di **ANTONIO AZZARETTO****Supercondominio e condominio***Usi, costumi e fattori distintivi, anche ai fini degli adempimenti normativi e assembleari.*

Supercondominio si definisce un **insieme di almeno 2 condomini costituiti** (ossia con proprio codice fiscale, conto corrente e amministratore) **che condividono la proprietà di determinate parti comuni**, per esempio, che hanno in comproprietà un giardino. Si specifica a riguardo che un complesso residenziale composto da 2 o più corpi di fabbrica (ossia edifici autonomi) che non siano costituiti in condominio (ossia non abbiano ciascuno un proprio codice fiscale, amministratore e conto corrente) anche se tecnicamente si definisce supercondominio, in pratica si gestisce come un condominio caratterizzato da 2 o più condomini parziali.

Supercondominio con un solo amministratore, è un condominio - Un supercondominio che abbia un solo codice fiscale, amministratore e conto corrente si amministra utilizzando le normali regole in vigore per ogni condominio (ossia l'amministratore convoca tutti i condòmini che sono tenuti ad approvare il rendiconto della gestione, ai sensi dell'art. 1135 C.C.); i condòmini convocati approvano il riepilogo finanziario di propria competenza, redatto ai sensi dell'art. 1130- bis C.C.

Supercondominio e condominio parziale - In caso di complesso residenziale composto da diversi corpi di fabbrica autonomi che condividano in proprietà dei beni comuni, in questo caso ogni corpo di fabbrica risulterà un condominio parziale rispetto all'intero complesso residenziale.

In questo senso la Corte di Cassazione ha chiarito pacificamente il concetto di condominio parziale, affermando " *come possano esserci, nell'ambito dell'edificio condominiale, delle parti comuni, quali, ad esempio, il tetto, o l'area di sedime, o i muri maestri, o le scale, o l'ascensore, o il cortile, che risultino destinati al servizio o al godimento di una parte soltanto del fabbricato* "; **mancano per questo motivo i presupposti** per l'attribuzione, ex art. 1117 C.C., della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali, siano destinati all'uso o al servizio non di tutto l'edificio, ma di una sola parte (o di alcune parti).

Modalità di convocazione del supercondominio - Quindi, in caso diversi condomini distinti (ciascuno con il proprio amministratore, il proprio codice fiscale e il proprio conto corrente) condividano la proprietà di beni in comune, ai fini della convocazione dell'assemblea del supercondominio si applica il codice civile (art. 67 disp. att.), il quale, nel caso in cui i partecipanti siano **più di 60**, prevede quanto segue: quando i partecipanti sono complessivamente più di 60, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'art. 1136, c. 5 C.C., 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 condòmini 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 e il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condòmini.

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 condòmini. L'amministratore riferisce in assemblea.