

NUMERO 4 - 2016

GIUSTIZIA CIVILE

RIVISTA GIURIDICA TRIMESTRALE

ISSN 0017-0631

DIREZIONE SCIENTIFICA
GIUSEPPE CONTE - FABRIZIO DI MARZIO



ESTRATTO:

ROBERTO AMAGLIANI

Brevi note in tema di amministratore del supercondominio



GIUFFRÈ EDITORE

Indice

<i>Gli Autori di questo fascicolo</i>	662
CLAUDIO CONSOLO	
<i>Le opere e i giorni nel percorso vocazionale di Carnelutti: dalla “Commerciale” alla “Processuale”</i>	665
GIUSEPPE SANTORO PASSARELLI	
<i>Il diritto del lavoro di Francesco Carnelutti</i>	699
FULVIO GIGLIOTTI	
<i>Trust interno e atto di destinazione</i>	743
ROBERTO AMAGLIANI	
<i>Brevi note in tema di amministratore del supercondominio</i>	771
MARIANO ROBLES	
<i>L’ordine pubblico “economico” tra sistematica ed ermeneutica nel recente diritto dei contratti</i>	797
ANNA CARLA NAZZARO	
<i>Danno endofamiliare e danni nei rapporti tra “familiari”</i>	827
MARIA MADDALENA SEMERARO	
<i>Rischio d’impresa bancaria e discipline recenti</i>	849

Brevi note in tema di amministratore del supercondominio

La riforma del condominio negli edifici, attuata con la l. 220 del 2012, ha operato una significativa estensione della disciplina codicistica a fattispecie frutto dell'evoluzione della tecnica, ma anche dell'affermarsi di nuove esigenze abitative. L'art. 1117-*bis* c.c., introdotto dalla novella, secondo l'opinione dominante costituisce il riconoscimento legislativo del fenomeno del supercondominio e sollecita particolarmente l'interprete a ripensare gli istituti tradizionali nel mutato tessuto ordinamentale. La figura dell'amministratore del supercondominio costituisce un buon esempio di un siffatto percorso esegetico.

The reform of condominium (law no. 220/2012) widely extended the scope of the rules of the civil code based on species facti. This is due to theoretical enhancement but also to new housing-related needs. The new Article 1117-bis, according to the majority of scholars, is the legal base for the so called "super condominium" and calls the legal experts to rethink the traditional rules in light of the changes coming from the reform. The "super property-agent" (amministratore del supercondominio) is a fair example of this rethinking process.

Sommario: 1. Le definizioni. – 2. Il quadro assiologico. – 3. Le opzioni esegetiche. – 4. La riforma del condominio e l'art. 1117-bis c.c. – 5. L'amministratore del supercondominio (in generale). – 6. La nomina dell'amministratore. – 7. L'art. 67 disp. att. ed il rappresentante dei condominii. – 8. Poteri di rappresentanza ed attività di amministrazione. – 9. Supercondominio ed autonomia regolamentare. – 10. Considerazioni conclusive.

1. - Le definizioni.

L'espressione "supercondominio" estranea al linguaggio del legislatore (sia nel codice del 1942 come nella riforma del 2012) è invece ben presente nel discorso degli operatori impegnati nella materia che qui ci occupa.

L'istituto trovava comunque – secondo l'opinione dominante ¹ – una specifica radice normativa già nella disciplina preriforma: segnatamente nel combinato disposto degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., previsioni queste ultime tra le poche rimaste immuni alla recente novella ².

L'ipotesi presa in considerazione dal legislatore del 1942 e ricondotta dalla dottrina alla specie del supercondominio, come noto, è quella che vede «un edificio o un gruppo di edifici» costituenti *ab origine* un condominio unico, suddividersi in "edifici autonomi" e quindi "in condomini separati", pur se restino «in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c.».

È tuttavia dato subito acquisito nella dottrina ³ che il fenomeno può presentarsi in forme ben più articolate rispetto a quella riducibile alle (due) norme appena ricordate.

¹ Vedila riferita nelle classiche trattazioni di M. DOGLIOTTI-A. FIGONE, *Il condominio*, in *Giurisprudenza sistematica del diritto civile e commerciale*, Torino, 1992, 480 e di G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico pratico*, Milano, 1988, 971.

² Sull'iter legislativo che ha portato alla emanazione della l. 220 del 2012 cfr. G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, I, 789 ss e M. CAVALLARO, *Prime considerazioni sulla riforma della disciplina condominiale*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2013, 933 ss. Per un primo commento alla disciplina novellata si possono consultare R. TRIOLA (a cura di), *Il nuovo condominio*, Torino, 2013, A. CELESTE-A. SCARPA, *Riforma del condominio*, Milano, 2012, P. GIUGGIOLI-M. GIORGIETTI, *Il nuovo condominio*, Milano, 2013, F. LAZZARO, *Il condominio dopo la riforma*, Milano, 2013 e AA. VV. A. JANNARELLI-F. MACARIO (a cura di), *Della proprietà, artt. 1100 – 1172*, in E. GABRIELLI (diretto da), *Commentario del codice civile*, Torino, 2013, 151 ss.

³ R. Corona, *Il supercondominio. Condominio negli edifici, complessi immobiliari ed edifici complessi*, Milano, 1985, 9 ss e *Idem*, voce *Supercondominio*, in *Enc. dir.*, Milano, 1997, 956; più di recente nel medesimo senso M. CAVALLARO, *Il condominio negli edifici*, in F. D. BUSNELLI (a cura di), *Il codice civile commentato*, Milano, 2009, 44.

Si va, infatti, dalla situazione più semplice costituita dall'«unico caseggiato che risulti diviso verticalmente in più scale che godono di una certa autonomia (...) all'ipotesi di una pluralità di edifici (...) che hanno in comune talune cose/impianti/servizi (...) (idonee a) migliorare o rendere più amene l'utilizzazione delle singole proprietà dei diversi condominii»⁴. Sicché anche le definizioni, soprattutto nel discorso giurisprudenziale, si diversificano ed al *nomen* “supercondominio” si affiancano e, seppur solo parzialmente, si sovrappongono le ipotesi del condominio “parziale”⁵, del cd. condominio “orizzontale”⁶ e di quello “complesso”⁷; ma non è nemmeno estranea alla trattazione del tema il riferimento ai consorzi immobiliari⁸.

2. - Il quadro assiologico.

Non si è mancato di segnalare, sotto un profilo più generale, che l'istituto in esame costituisce un buon esempio degli svolgimenti evoluti della teoria del bene giuridico⁹.

Sotto questo secondo aspetto, strettamente legato alla dimensione assiologica, va notato come nell'ipotesi di cui qui si discute le istanze abitative appaiono prendere deciso sopravvento sui profili di pura e semplice realtà (riassunti nella relazione di accessorietà tra beni principali ed acces-

⁴ A. CELESTE-A. SCARPA, *op. cit.*, 15.

⁵ Cass. 2 marzo 2016 n. 4127 riconduce al condominio parziale l'ipotesi di un cortile “assoggettato” ad una parte dell'immobile che comprende solo «le porzioni in proprietà esclusiva di un numero limitato di condomini», rilevando come «il profilo funzionale che lega il bene ad alcune soltanto delle proprietà individuali non vale ... a sottrarre lo stesso al regime della contitolarità proprio del condominio, anche se in questo caso opera una diversa modulazione dell'ambito soggettivo di questa titolarità».

⁶ Il condominio orizzontale viene tradizionalmente rinvenuto nelle c.d. “case a schiera”: per questa assimilazione cfr. Cass. 18 aprile 2005 n. 8066 e, più di recente, Cass. 18 settembre 2015 n. 18344.

⁷ Per la terminologia indicata nel testo cfr. Cass. 23 gennaio 2008 n. 1460.

⁸ Sull'applicabilità delle norme dettate in materia di condominio al consorzio di urbanizzazione v. Cass. 28 maggio 2015 n. 11035 con nota di A. CRUSCO, *Consorzio di urbanizzazione: associazione, comunione supercondominio*, in *Corr. giur.*, 2016, 213. Una fattispecie del tutto singolare viene considerata da E. DEL PRATO, *Un'isola condominio*, ora in *L'ente privato come atto*, Torino, 2015, 265, ove ampi riferimenti alla tematica del supercondominio.

⁹ Come sottolinea M. CAVALLARO, *op. ult. cit.*, 44, spec. nt. 126 ed AA. *ivi cit.*

sori)¹⁰, così come interessi di natura privatistica si contendono il campo con esigenze marcatamente pubblicistiche legate con finalità di presidio e di organizzazione del territorio¹¹.

Queste considerazioni non hanno tuttavia rilievo limitato all'ipotesi del supercondominio e vanno a nostro avviso riferite al più vasto ambito della materia condominiale.

Occorre infatti sottolineare che la recente riforma ha certamente valorizzato i profili legati agli interessi della persona ed in particolare alle esigenze abitative¹², già comunque insiti nell'istituto del condominio negli edifici e da tempo rilevati dalla più avveduta dottrina.¹³

Per altro verso va adeguatamente considerato che la legislazione speciale, nella materia in esame, ha assunto una significativa incidenza¹⁴ disciplinando di frequente situazioni dove sono in gioco una pluralità di interessi eterogenei che è impossibile ridurre all'ambito di una relazione tra parti comuni e beni di proprietà individuale vista in funzione esclusiva (della realizzazione) di un migliore godimento di questi ultimi.

Insomma il modello proprietario incentrato sul binomio appartenenza/esclusività non si mostra più adeguato a ricomprendere l'istituto in esame. Sulla base di una tale constatazione è a nostro avviso consentito, ma si tratta di proposta che in questa sede è destinata a rimanere mera ipotesi di lavoro, immaginare (ed iniziare a costruire) uno specifico e distinto statuto¹⁵ riferibile al condominio negli edifici che impone di distinguerlo sia dalla situazione proprietaria così come delineata dall'art. 832 c.c., ma nel contempo anche e soprattutto dalla comunione.

¹⁰ In senso decisamente critico verso la tesi dell'accessorietà si pone A. GAMBARO, *Il supercondominio*, in *Trattato dei diritti reali*, vol. III, *Condominio negli edifici e comunione*, Milano, 2012, il quale, proprio con riferimento all'istituto qui esaminato, osserva che «l'insegnamento, il quale ha ispirato anche le idee circa il rapporto di oggettiva accessorietà che deve connettere le parti comuni con le singole unità abitative nel condominio, è così poco meditato che si fa fatica a credere che abbia potuto essere riprodotto tanto a lungo», *ivi*, 109.

¹¹ M. CAVALLARO, *op. ult. cit.*, 50.

¹² Questo è l'esito della recente indagine di A.C. NAZZARO, *Parti comuni nel condominio tra declino della logica proprietaria e qualità dell'abitare*, in *Rass. dir. civ.*, 2015, 889 ss, spec. 912 ss.

¹³ È d'obbligo, su questo punto, il rinvio a M. BASILE, *Regime condominiale ed esigenze abitative*, Milano, 1979, *passim* ed a Lipari, *Sviluppo della persona e disciplina condominiale*, in *Studi in onore di Salvatore Pugliatti*, I, 2, Milano, 1978, 1151 ss, *passim*.

¹⁴ Una sintesi recente si trova in *Condominio 2.0: obblighi ed opportunità*, in A. CARRA (a cura di), *La riforma del condominio. Guida per amministratori e condomini*, Milano, 2013, *passim*.

¹⁵ Lo sviluppo del discorso accennato nel testo trova i suoi fondamenti teorici nei noti studi di S. PUGLIATTI raccolti nel volume, *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954.

Quest'ultima, seppure sia individuata tradizionalmente come il modello della contitolarità del diritto di proprietà, riteniamo non possa più riguardarsi come una sorta di disciplina generale alla quale fare riferimento per ricavarne idee guida valide anche per la materia condominiale.

Una siffatta conclusione costituisce, da un lato, l'esito della segnalata evoluzione normativa e, dall'altro, la conseguenza dei mutamenti della fattispecie reale e della combinazione di nuove esigenze con più moderne e differenti utilità che, ormai tipicamente ed in una serie significativa di ipotesi, i beni in condominio sono in grado di soddisfare.

Le premesse generali del discorso che merita di essere oggetto di una specifica indagine sono state già poste da chi ha teorizzato il rapporto tra condominio, proprietà collettiva e comune interesse del gruppo¹⁶, ma altrettanto significativa è la puntualizzazione che si possano dare situazioni proprietarie anche quando, come accade nelle ipotesi di contitolarità del diritto di proprietà, ne scapiti il carattere dell'esclusività siccome delineato nell'art. 832 c.c.¹⁷.

L'ulteriore passo in avanti impone di verificare se le «esigenze di interesse condominiale», di cui espressamente dice ed in più luoghi la recente novella¹⁸, siano in grado di attrarre (e nel contempo di condizionare l'applicazione di) una disciplina che abbia un grado di specificità e di organicità tali da giustificare il ricorso alla nozione di *statuto proprietario* che, altrimenti, sarebbe solo labialmente invocato¹⁹.

E tuttavia, per legittimare l'intrapresa di uno studio indirizzato nel senso appena indicato, varrà ricordare, solo a titolo esemplificativo, il tema

¹⁶ *Idem*, *La proprietà e le proprietà (con riguardo particolare alla proprietà terriera)*, ora in *Scritti Giuridici*, III, Milano, 2011, 1018 ss.

¹⁷ Questa precisazione si trova in L. BIGLIAZZI GERI-U. BRECCIA-F.D. BUSNELLI-U. NATOLI, *Diritto civile*, vol. 2, Torino, 1988, 294.

¹⁸ Sul rilievo dell'interesse comune condominiale a seguito della novella cfr. A. SCARPA, *Il voto del condomino in conflitto di interessi*, in *Giustizia Civile*, Milano, n. 4, 2015, 923 ss.; ma sul problema più generale della configurabilità di un interesse comune ai partecipanti al condominio negli edifici sia consentito il rinvio a R. AMAGLIANI, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano, 1992, spec. 87 ss.

¹⁹ Quello accennato nel testo è un profilo che ha valenza determinante per evitare che il discorso abbia svolgimenti esclusivamente nominalistici e si muova su un piano di sterile concettualismo: su questo punto, illuminanti rimangono i rilievi di metodo di S. RODOTÀ, *La Logica proprietaria tra schemi ricostruttivi e interessi reali*, ora in *Il terribile diritto*, Bologna, 1981, 33 ss., spec. 39 ss.

dell'applicabilità in ambito condominiale delle norme dettate in tema di distanze²⁰, la disciplina delle destinazioni d'uso dei beni sia di proprietà individuale che condominiali²¹, i rapporti tra regolamentazione condominiale ed istituti a forte connotazione pubblicistica quali la (tutela della) disabilità, il risparmio energetico e la protezione della *privacy*²², le peculiarità dell'attività di amministrazione svolta in seno al condominio²³ ed infine il particolare regime dettato in tema di responsabilità per le obbligazioni condominiali²⁴.

La breve rassegna che precede individua, a nostro avviso, una serie significativa di ipotesi che, attraverso la novella ovvero la legislazione speciale o, ancora, il diritto giurisprudenziale, mostrano tratti di disciplina che, a nostro avviso, si caratterizzano proprio per le notevoli e rilevanti interferenze di principi generali e regole con il segmento normativo che costituisce l'istituto del condominio negli edifici e nel contempo servono a qualificare quest'ultimo in modo autonomo rispetto alle categorie contigue.

3. - Le opzioni esegetiche.

Come si vede il panorama è tanto articolato quanto problematico, sicché la semplificazione deve cercarsi almeno a livello semantico: e dunque, conside-

²⁰ Sul punto cfr. Cass. 3 marzo 2014 n. 4936 ove si afferma il principio secondo cui «In tema di condominio negli edifici, le norme sulle distanze sono applicabili tra i condomini di un edificio condominiale, a condizione, tuttavia, che siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni; propriamente in ipotesi di contrasto, la norma speciale in materia di condominio prevale e determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze».

²¹ Sulla portata innovativa della riforma in ordine a questo aspetto sia consentito rinviare a R. AMAGLIANI, *La riforma del condominio negli edifici ed il rilievo delle destinazioni d'uso*, in *Rass. dir. civ.*, 2016, 1111 ss.

²² La novella si è occupata *ex professo* di questi aspetti agli artt. 1120, 1122-*bis* e 1122-*ter* creando evidenti collegamenti con la legislazione speciale vigente in materia.

²³ La mutata dimensione in cui si pone oggi la figura dell'amministratore condominiale è efficacemente individuata da V. COLONNA, *L'amministratore di condominio: rapporto con i condomini, responsabilità, rappresentanza. Ruolo e funzioni dopo la riforma ex L. n. 220/2012*, Milano, 2014, ove il rilievo che all'amministratore deve oggi riconoscersi «il ruolo di necessario "diaframma" tra dimensione esterna e dinamiche interne del gruppo dei condomini – assegnando così alla figura dell'amministratore una funzione moderna e dinamicamente orientata alla cura di interessi diversi», *ivi*, 16.

²⁴ Per una completa disamina del tema cfr. R. SICLARI, *Le obbligazioni condominiali fra dogmatica e prassi in Le "nuove" obbligazioni condominiali, Principi europei, orientamenti giurisprudenziali, interventi legislativi*, U. BRECCIA-F.D. BUSNELLI (a cura di), in *I quaderni della Rivista di diritto civile*, Padova, 2015, 26 ss.

rato che la definizione in termini di supercondominio è quella certamente più utilizzata, per comodità qui verrà usata in funzione onnicomprensiva, nonostante l'avvertenza appena sopra effettuata in ordine alla complessità della fenomenologia che interessa, dovuta, ovviamente, anche ai notevoli avanzamenti della tecnica progettuale ed esecutiva degli edifici²⁵.

Ed è soprattutto rispetto a questi nuovi aspetti del fenomeno in esame che si pongono i problemi più delicati in ordine alla regolamentazione applicabile.

In estrema sintesi le opzioni esegetiche che si contendono il campo prospettano in talune occasioni il rinvio alle norme sulla comunione ordinaria, viste – secondo una tesi – come disciplina più duttile di quella condominiale e più adatta a regolamentare fattispecie in cui il nesso di funzionalizzazione tra bene individuale e cose comuni è meno significativo²⁶, e, con riferimento ad altre, l'estensione della disciplina condominiale, secondo un orientamento che, soprattutto in giurisprudenza, pare decisamente prevalere²⁷.

Non mancano tuttavia opzioni diverse e per così dire eclettiche.

Particolare fortuna ha avuto, soprattutto (ma non solo) nel diritto vivente²⁸, la proposta interpretativa generalmente denominata “del doppio regime” che, rifiutata la possibilità di risolvere il problema in virtù di un giudizio di prevalenza tra le due discipline astrattamente applicabili, nella sostanza presuppone possano contemporaneamente applicarsi, nel medesimo contesto ma con riferimento a parti comuni distinte, le norme sulla comunione unitamente a quelle sul condominio.

Quest'ultima tesi si riflette nella massima ricorrente secondo la quale, nell'ipotesi del supercondominio, saranno applicabili «le norme relative al

²⁵ A. CELESTE-A. SCARPA, *op. cit.*, 14; ma per la medesima constatazione cfr. già T. GALLETTO, *Il condominio complesso o supercondominio*, in *Problemi delle locazioni e del condominio*, Milano, 1983, 67.

²⁶ Per questo rilievo v. M. CAVALLARO, *op. cit.*, 51 e nt. 143; per l'applicabilità al supercondominio delle norme sulla comunione v. Cass. 22 luglio 2005, n. 15357.

²⁷ Tra le numerose decisioni in cui è rappresentato l'orientamento indicato nel testo cfr., di recente, Cass. 17 agosto 2011 n. 17332.

²⁸ Cfr., sul punto, Cass. 3 ottobre 2003 n. 14791 con nota di A. CELESTE, *La disciplina giuridica applicabile al sistema fognario destinato al servizio comune: la Cassazione sposa la tesi del cd. doppio regime per risolvere le problematiche connesse al supercondominio*, in *Riv. giur. ed.*, 2004, 77; in dottrina, prima della riforma, per la tesi del doppio regime v. R. Corona, *Supercondominio*, *cit.*, 962 ss. e L. BIGLIAZZI GERI-U. BRECCIA-F.D. BUSNELLI-U. NATOLI, *Diritto civile*, *cit.*, 341.

condominio in relazione alle parti comuni, di cui all'art. 1117 c.c. (...) mentre restano soggette alla disciplina della comunione ordinaria le altre eventuali strutture, che sono invece dotate di una propria autonomia»²⁹. Non può dirsi però che la novella del 2012 abbia lasciato immutato il quadro di riferimento dal quale ricavare la disciplina applicabile.

4. - La riforma del condominio e l'art. 1117-bis c.c.

La riforma ha infatti introdotto l'art. 1117-bis c.c. a mente del quale «Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117». Secondo un'opinione la disposizione in esame esaurirebbe il suo significato «nel dare definitivo riconoscimento legislativo alla figura del condominio orizzontale, senza introdurre sostanziali novità rispetto a quanto era già stato elaborato nella dottrina e giurisprudenza prevalenti»³⁰. La stessa dottrina deve tuttavia riconoscere che l'art. 1117-bis cit. ha pure prodotto «l'eccellente effetto di rendere senza alternative l'applicabilità diretta della disciplina del condominio negli edifici a tutte le problematiche che insorgono in situazioni di supercondominio»³¹.

In questa prospettiva la disposizione in esame non avrebbe una particolare carica innovativa, ma non si può certamente affermare che lo *ius superveniens* non abbia recepito dalla prassi il carattere assai articolato del fenomeno in questione contemplando ben quattro distinte combinazioni³² e confermando la constatazione che al *nomen iuris* di supercondominio «corrispondono diverse realtà, che possono richiedere una disciplina differenziata»³³. Insomma sembra potersi legittimamente affermare che, a meno di non

²⁹ Questa, *in parte qua*, la massima di Cass. 18 aprile 2005 n. 8066, cit.

³⁰ A. GAMBARO, *Il supercondominio*, in *Trattato dei diritti reali, Riforma del condominio 2013*, Milano, 2013, 35.

³¹ *Ibidem*, 36; ma nello stesso senso P. SCALETTARIS, *Ancora a proposito dell'ambito di applicazione della disciplina del condominio*, in *Riv. giur. ed.*, 2015, 373 ss. che osserva «come la funzione dell'art. 1117-bis c.c. non sia quella di estendere la disciplina propria del condominio a realtà diverse dalla figura del condominio, ma sia invece quella di definire tutte le realtà alle quali si applica in via diretta la disciplina del condominio: tutte le ipotesi disegnate dall'art. 1117-bis – dunque – sono ipotesi di condominio», *ivi*, 378.

³² A. CELESTE-A. SCARPA, *cit.*, 15.

³³ *Ibidem*.

privare la norma di qualsivoglia significato, l'art. 1117-*bis* c.c. non può limitarsi a disciplinare l'ipotesi di più unità immobiliari aventi parti comuni già riconducibile alla «ipotesi básica dell'art. 1117 c.c.»³⁴.

E se, da un lato, alcune opinioni recenti³⁵ finiscono per riproporre la tesi del doppio regime, non si è mancato di evidenziare come l'art. 1117-*bis* c.c. imponga in ogni caso di operare un giudizio di compatibilità e quindi di selezione delle (e tra le) norme dettate in materia di condominio applicabili al caso (concreto) in cui si presentino «più unità autonome, più edifici condominiali, più gruppi di unità immobiliari autonome aventi ciascuna un'organizzazione condominiale definiti condomini di unità immobiliari, nonché più gruppi di edifici condominiali definiti condomini di edifici (...) qualora vi siano parti assoggettate all'utilizzo comune» concludendosi che, in definitiva, l'art. 1117-*bis* cit. non avrebbe riproposto né la tesi favorevole all'applicazione delle norme sulla comunione né la tesi del cd. doppio regime³⁶.

Senza indugiare oltre su queste premesse che, seppur di assoluto rilievo anche per il tema che ci siamo proposti di affrontare, non possono qui essere esaminate più ampiamente, occorre però almeno sottolineare come una lettura dell'art. 1117-*bis* c.c. che continui a far dipendere l'applicazione della disciplina in materia di condominio dalla sussistenza di un nesso di accessorietà tra cose di proprietà individuale e beni comuni³⁷ trascura innanzitutto di considerare adeguatamente la nuova formulazione dell'art. 1117 c.c.

In primo luogo si omette di attribuire il giusto rilievo alla centralità che oggi quest'ultima disposizione attribuisce alla destinazione all'uso comune da intendere adesso quale «destinazione unitaria delle cose comuni,

³⁴ A. SCARPA, *Condoinio (riforma del)*, in R. SACCO (diretto da), *Digesto IV, Aggiornamento*, Torino, 2013, 165.

³⁵ R. TRIOLA, *Il nuovo condominio*, Torino, 2013, 28 ss.

³⁶ Per il rilievo di cui al testo cfr. A. SCARPA-A. CELESTE, *op. loc. ult. cit.* e nel medesimo senso v. anche A. GAMBARO, *op. cit.*, 36 ss.

³⁷ Il più convinto assertore di tale tesi è R. CORONA che l'ha riproposta di recente in M. BASILE (a cura di), *Trattato dei diritti reali, Condominio negli edifici e comunione. La "natura giuridica" del condominio*, Milano, 2012, 59 ss., ove si afferma che «i beni in condominio sono indissolubilmente collegati con le unità abitative in proprietà esclusiva ... il condominio tutela l'utilità meramente strumentale in ragione del godimento dei piani o delle porzioni di piano» (*ivi*, 93).

valore che non si riduce ad un coacervo disorganizzato di usi e godimenti individuali, ma diviene autonomo vincolo funzionale dell'insieme»³⁸.

Non può infatti essere trascurato al riguardo che la nuova formulazione dell'art. 1117 c.c., al fine di individuare non solo talune tre le parti comuni, ma pure un'intera categoria di esse, fa oggi esplicito ed innovativo riferimento³⁹ alla destinazione dei beni all'uso comune. Ma non è certamente meno importante segnalare che è stato eliminato dalla riforma il riferimento ai piani ed alle porzioni di piano contenuto nella formulazione previgente dell'art. 1117, che ora fa riferimento testuale a singole unità immobiliari.

Né si può omettere di considerare, al fine di apprezzare il rilievo della destinazione all'uso comune nella disciplina condominiale riformata, l'art. 1117-ter c.c., disposizione nuova, rubricata «modificazioni delle destinazioni d'uso», secondo la quale «per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni».

Seguono al primo comma così formulato una serie di norme che evidenziano il particolare rigore con il quale il legislatore della novella disciplina l'adozione della delibera in questione e l'articolo si chiude con il divieto di «modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico». La disciplina in questione, poi, deve essere letta ed interpretata in modo coordinato con quella contenuta nel successivo art. 1117-*quater* c.c., anche questo di nuovo conio, che tutela proprio «le destinazioni d'uso» e, «nel caso di attività che incidano negativamente ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni» ammette iniziative dell'amministratore o dei condomini, anche singolarmente assunte, volte «a far cessare la violazione».

³⁸ Così A. Scarpa, *Condominio (riforma del)*, cit., 167; ma nel medesimo senso v., più di recente, A. C. Nazzaro, *op. cit.*, 896 ss.

³⁹ Va ricordato, con M. CAVALLARO, *Il condominio negli edifici*, in F.D. BUSNELLI (diretto da), *Il codice civile commentato*, cit., 73, che nella formulazione precedente dell'art. 1117 c.c. la destinazione all'uso o al godimento comune costituiva solo «un elemento di individuazione dell'oggetto della comunione, chiamato ad operare in via residuale» (il corsivo è nel testo).

Si tratta di norme introdotte dalla riforma delle quali l'interprete non può ignorare il rilievo e la portata ⁴⁰.

La giurisprudenza pare orientata a valorizzare, anche nell'ambito che qui in particolare ci interessa, gli elementi di novità ⁴¹ e comunque vi sono buone ragioni che confermano la opportunità di una lettura dell'art. 1117-*bis* c. c. che tenga adeguatamente conto della innovazione proposta dalla l. 220 del 2012.

In generale, infatti, occorre a nostro avviso privilegiare l'attenzione verso il profilo dinamico del rapporto – dialettico o convergente che sia – tra situazioni giuridiche (e quindi tra effetti giuridici posti in funzione di tutela di esigenze giuridicamente rilevanti) ⁴², piuttosto che rivolgersi alla relazione statica tra beni. Quest'ultima, infatti, rimane, di per sé presa, anodina ed inespressiva ove non vivificata, appunto, dal riferimento all'interesse ⁴³ la cui realizzazione viene promossa dall'ordinamento nella forma sempre articolata ⁴⁴ che è propria dell'esperienza umana ⁴⁵ e che, in fondo, trova modo di esplicarsi proprio in fenomeni a struttura complessa tra i

⁴⁰ Sul punto, anche per ulteriori approfondimenti e sviluppi, cfr. R. AMAGLIANI, *La riforma del condominio negli edifici ed il rilievo delle destinazioni d'uso*, cit., *passim*.

⁴¹ Coerentemente a questa prospettiva di indagine, in un recente *decisum*, Cass. 19 settembre 2014 n. 19799, ha statuito che «ai fini della configurabilità del supercondominio, e quindi per l'applicabilità della disciplina condominiale, non è indispensabile la esistenza di beni comuni, essendo invece sufficiente l'esistenza di servizi comuni a più edifici».

⁴² Diffuso riferimento a questa impostazione, nello studio della disciplina del condominio, si trova in alcuni volumi collettanei tra i quali si possono indicare, E. MARMOCCHI (a cura di), *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, Milano, 2007, *passim* e AA. VV., *L'evoluzione del condominio*, Milano, 2008, *passim*. E tuttavia, più in generale, per la imprescindibile esigenza metodologica di un approccio personalistico alla disciplina dei rapporti privatistici non si può che rinviare a P. PERLINGIERI, «*Depatrimonializzazione e diritto civile*», in *Rass. dir. civ.*, 1983, 1 ss.

⁴³ Osserva A. GAMBARO, *I beni*, in A. CICU-F. MESSINEO (diretto da), *Trattato di diritto civile e commerciale*, oggi diretto da P. SCHLESINGER, Milano, 2012, 3, che «il sistema legislativo, cui l'interprete non può sottrarsi, indica i beni come punto di riferimento oggettivo, con ciò intendendo che le vicende giuridiche debbono assumere i beni come elemento di connessione tra gli interessi rivolti alle utilità e le norme che istituiscono l'ordinamento disciplinante gli interessi e le condotte umane».

⁴⁴ La mole imponente del contenzioso in materia condominiale, che il legislatore della riforma ha tentato di deflazionare prevedendo una disposizione specifica in materia di mediazione obbligatoria, segnatamente l'art. 71-*quater* disp. att. c.c., e l'attenzione del diritto vivente per l'istituto (una recente e cospicua raccolta di precedenti e di massime si trova in F. LAZZARO-M. DI MARZIO-F. PETROLATI (a cura di), *Codice del condominio*, in *Le fonti del diritto italiano*, Milano, 2014) testimoniano efficacemente che il dato riferito nel testo ha una valenza del tutto peculiare nell'ambito del condominio negli edifici.

⁴⁵ «La scienza giuridica, dunque, considera non già il comportamento dell'uomo in ordine ai propri bisogni, bensì l'azione nei riflessi degli altri uomini e della collettività, le azioni degli uomini e le loro interferenze, nonché la fondamentale esigenza di coordinare tali azioni e di

quali possono certamente annoverarsi il condominio, ed a maggior ragione il supercondominio che ne costituisce uno svolgimento innovativo e particolarmente attuale ⁴⁶.

5. - L'amministratore del supercondominio (in generale).

Sull'aspetto della disciplina che più da vicino ci interessa, quello dell'amministratore nel supercondominio, si pongono una serie di profili problematici che sono stati rilevati già ad una prima lettura della riforma ⁴⁷, ma che attendono di essere messi alla prova dalla prassi e posti all'attenzione del diritto vivente.

Accanto a questioni che accomunano il tema oggetto di questo studio con quello più generale dell'amministrazione dei beni condominiali, si pensi alla nomina dell'amministratore, se ne pongono altre che invece sono specifiche dell'argomento in esame.

A quest'ultimo ambito deve certamente ricondursi la figura del rappresentante previsto dall'art. 67 comma 3, disp. att. c.c. che, seppure – come vedremo – non del tutto nuova nella complessiva esperienza codicistica, presenta nel nostro caso specifici ed interessanti problemi che attengono ai possibili nessi, ma anche alle inevitabili interferenze, tra poteri di rappresentanza e poteri di amministrazione.

Ancora, sempre avuto particolare riguardo all'attività di amministrazione nel supercondominio, un ruolo del tutto peculiare riveste l'autonomia privata che da fonte regolamentare concorrente finisce per diventare, al di là del possibile ambito di applicazione dell'art. 1138 c.c. e dei non sempre per-

eliminare i possibili conflitti»; così, con la consueta lucidità, S. PUGLIATTI, *Il trasferimento delle situazioni soggettive*, I, Milano, 1961, ora in *Scritti giuridici*, vol. IV, Milano, 2011, 904.

⁴⁶ Di «un progressivo allargamento, ormai inarrestabile, della disciplina del condominio» discute A. CRUSCO, *op. cit.*, 223; lo stesso A. individua nel condominio «una nuova proprietà che non può essere assimilata né alla precedente comunione orizzontale e né alla proprietà individuale ed esclusiva», *ivi*, 216.

⁴⁷ Oltre alle trattazioni già citate, sono specificatamente dedicati al supercondominio i recenti contributi di G. BORDOLLI, *Il supercondominio dopo la legge di riforma*, in *Imm. prop.*, 2013, 484 ss., V. CINTIO, *Supercondominio e legittimazione all'intervento nell'assemblea. Riflessioni a margine della novella del 2013*, in *Giur. it.*, 2014, 545 ss., P. SCALETTARIS, *Qualche riflessione sul supercondominio prima e dopo la riforma*, in *Riv. giur. ed.*, 2013, 1015 ss. e *Idem*, *Ancora a proposito dell'ambito di applicazione della disciplina del condominio*, *ivi*, 2015, 373 ss.

spicui interventi del legislatore, una modalità privilegiata di disciplina di fenomeni organizzati particolarmente complessi come quello in rassegna ⁴⁸.

6. - La nomina dell'amministratore.

Non è certamente possibile mettere in dubbio che nelle ipotesi descritte dall'art. 1117-*bis* c.c. sia ammissibile la nomina dell'amministratore: è lo stesso legislatore della riforma che postula una tale evenienza allorché l'art. 67, comma 3, disp. att. c.c. prevede che a certe condizioni, ad opera dei partecipanti al singolo condominio, sia designato il rappresentante comune proprio in vista dell'assemblea del supercondominio destinata appunto alla predetta nomina.

Il problema, piuttosto, si pone con riguardo alla individuazione del caso in cui tale nomina debba dirsi obbligatoria ed, in una successiva approssimazione, vi è luogo a discutere sulle modalità di applicazione dell'art. 1129, comma 1, c.c. alla nostra fattispecie.

La giurisprudenza dà al primo quesito risposta senz'altro positiva ⁴⁹; invece, secondo una parte della dottrina ⁵⁰, nonostante appaia "del tutto scolastica" l'ipotesi che il regolamento del supercondominio non preveda la nomina di un amministratore, l'art. 1129 cit. non potrebbe trovare applicazione analogica alla fattispecie che ci occupa.

Una tale tesi non convince, e per più ragioni.

Intanto perché, così argomentando, verrebbe vanificato del tutto il rinvio operato dall'art. 1117-*bis*, più volte citato, alla disciplina "del presente capo" che, è appena il caso di segnalarlo, non può che ricomprendere pure l'art. 1129 c.c., né si vedono specifiche ragioni di incompatibilità tra la disciplina dettata da quest'ultima norma e la situazione di supercondominio.

Anzi, muovendo da tale ultimo rilievo è bene subito evidenziare come sia soprattutto il riflesso sistematico della esegesi proposta a non persuadere. Invero uno degli assetti innovativi della riforma, forse l'unico che non può

⁴⁸ Questa puntuale indicazione si trova in A. GAMBARO, *Il supercondominio*, 2012, cit., il quale osserva che, con specifico riferimento al nostro tema, la stessa «scelta del regime giuridico delle cose comuni rientra nella sfera della autonomia privata», *ivi*, 110.

⁴⁹ Nel senso del testo cfr. Cass. 4 maggio 1993 n. 5160.

⁵⁰ L'opinione richiamata nel testo è in A. GAMBARO, *Il supercondominio*, 2013, cit., 41.

essere messo in discussione sotto l'aspetto del potenziamento della disciplina, riguarda proprio la posizione dell'amministratore che, secondo una tesi unanimemente condivisa⁵¹, vede notevolmente accresciuti i profili di professionalità attraverso una moltiplicazione delle attribuzioni e dei compiti che gli sono oggi attribuiti.

Di talché escludere l'operatività dell'art. 1129 c.c. proprio nelle ipotesi compendiate nell'art. 1117-*bis* stesso cod. significa, nella sostanza, privare fattispecie che, come abbiamo notato, evidenziano particolare complessità, di un importante organo dell'amministrazione.

In questa prospettiva deve essere riguardato pure il profilo che concerne il modo di computare il requisito numerico contemplato dal primo comma dell'art. 1129 c.c.

Al riguardo, ed a meno che non si voglia trarre direttamente dall'art. 67, comma 3, cit. l'obbligo della nomina dell'amministratore, due sono le possibili soluzioni.

Si può infatti ritenere che gli otto condomini di cui discorre l'art. 1129 cit., ed al di sotto dei quali la nomina dell'amministratore non si palesa necessaria, debbano individuarsi, secondo il criterio consueto, cumulando i proprietari (delle singole unità immobiliari ricadenti negli edifici) che costituiscono il supercondominio. Ma è in astratto consentito considerare condomino del supercondominio ciascun condominio, riducendo ad unità il coacervo dei proprietari che partecipano a quest'ultimo (ovvero a una delle altre aggregazioni di immobili e/o di edifici contemplate dall'art. 1117-*bis* c.c.)⁵².

⁵¹ Il profilo indicato nel testo è ampiamente sviluppato da A. CELESTE-A. SCARPA, *op. cit.*, 111 ss.; ma sia permesso rinviare per ulteriori rilievi anche a R. AMAGLIANI, *L'amministratore*, in A. GAMBARO-U. MORELLO (diretto da), *Trattato dei diritti reali*, vol. III, M. BASILE (a cura di), *Condominio negli edifici e comunione*, Milano, 2012 *passim* e *Idem*, *L'amministratore*, in A. GAMBARO-U. MORELLO (diretto da), *Trattato dei diritti reali*, vol. III, M. BASILE (a cura di), *Appendice di aggiornamento. Riforma del condominio*, Milano, 2013, *passim*.

⁵² Occorre a questo punto dare conto del rilievo di chi, P. SCALETTARIS, *Ancora a proposito dell'ambito di applicazione della disciplina del condominio*, cit., limita il rinvio operato dall'art. 67, comma 3, disp. att. c.c. non a tutte le ipotesi contemplate dall'art. 1117-*bis* c.c., ma solo a quelle in cui sia dato rinvenire «più condomini di unità immobiliari o di edifici» (*ivi*, 378). Riteniamo tuttavia che l'opinione in esame costituisca, da un lato, una semplificazione che deve misurarsi con le diverse possibili combinazioni a cui può dare luogo la previsione dell'art. 1117-*bis* cit. (giusta il quale può immaginarsi la coesistenza di condomini con edifici ed unità immobiliari); d'altro canto la descrizione della fattispecie si realizza nella norma in esame attraverso una elencazione che non vi è ragione di ritenere tassativa né impegnativa per l'interprete circa la qualificazione *sub specie iuris* degli elementi che la compongono (nel

La prima opzione pare preferibile perché, diversamente dalla seconda, non deve fare i conti con la nota, quanto abusata, questione della soggettività del condominio⁵³. Va comunque segnalato che aderendovi, secondo *l'id quod plerumque accidit*, la nomina dell'amministratore sarà obbligatoria nell'assoluta maggioranza dei casi in ragione del dato dimensionale.

Questo esito, tuttavia, ci pare corrispondere, per le ragioni che sono state evidenziate *supra*, alla esigenza, manifestata dalla riforma, di accentuare il carattere *professionale* dell'amministrazione condominiale, e ciò a maggior ragione deve essere affermato nelle ipotesi più complesse ed articolate come quelle oggetto di indagine.

7. - L'art. 67 disp. att. ed il rappresentante dei condominii.

L'altra disposizione, introdotta dalla l. 220 del 2012 e dedicata *ex professo* alla fattispecie delineata dall'art. 1117-*bis* più volte citato, è l'art. 67 disp. att. c.c., segnatamente i comma 3 e 4 che, come non raramente accade nella materia condominiale soprattutto in tema di attività di amministrazione⁵⁴, accomunano nel medesimo contesto la disciplina di profili sostanziali e processuali.

Sotto il primo aspetto si stabilisce che «Nei casi di cui all'articolo 1117-*bis* del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'art. 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».

senso che l'edificio o l'immobile di cui fa menzione l'art. 1117-*bis* cit. ben può avere di per sé preso le caratteristiche di un condominio).

⁵³ Il dibattito sul punto sembra essersi cristallizzato (ma anche, tutto sommato, ridotto) nella contrapposizione tra fautori dell'attribuzione della soggettività ed altra parte della dottrina che avversa con decisione un tale esito. La questione, che qui non può essere affrontata, è tuttavia ben più complessa: ne è il segno l'autorevole constatazione secondo la quale, ove si voglia riproporre l'antica disputa circa la natura della comunione, e più specificamente del condominio, situati al confine tra il regime delle cose, dove il nostro legislatore li ha collocati, e il regime dei soggetti» dovrebbe pur sempre ribadirsi come «anche alla luce dell'ultimo intervento normativo, nel sistema si conserva traccia delle diverse (e non in tutto coerenti) visioni», così P. RESCIGNO, *Al confine tra i regimi dei beni e dei soggetti*, in *Giur. it.*, 2013, 1068.

⁵⁴ È scontato il parallelo con l'art. 1129 c.c. disposizione quest'ultima che, dopo la novella, nei sedici comma di cui oggi si compone disciplina aspetti sostanziali, processuali, ma assume anche una chiara impronta regolamentare.

Specificando l'ambito e l'operatività del nuovo istituto si prescrive inoltre che «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 condomini. L'amministratore riferisce in assemblea».

Non manca infine la individuazione di un rimedio sostitutivo alla mancata nomina del rappresentante laddove si dispone che «qualora alcuni dei condomini 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 dell'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini».

Si tratta, come si vede, di testo dalla scrittura aspra e poco lineare che non si presta ad interpretazione agevole, ma alcuni punti ci pare possano essere fermati.

786

Innanzitutto, ancora una volta, non appare di immediata percezione il ruolo da attribuire al requisito numerico, ed in particolare non si comprende agevolmente se quando si richiede che i partecipanti siano “complessivamente più di sessanta” ci si riferisca al numero dei partecipanti al singolo condominio (o edificio o unità immobiliare) ovvero ai partecipanti al supercondominio nella loro totalità.

In questo ultimo senso depone l'avverbio *complessivamente*, ma ogni dubbio pare doversi fugare in virtù della formulazione dell'ultimo inciso del comma 3 dell'art. 67 cit., norma dalla quale deve necessariamente dedursi che l'obbligo della nomina del rappresentante sussiste pur quando il singolo condominio sia costituito da meno di otto partecipanti di talché, potendo mancare l'amministratore, la *diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria* andranno necessariamente notificati *a tutti i condomini*.

La disposizione in commento, inderogabile in virtù del combinato disposto con l'art. 72 disp. att. c.c.⁵⁵, ha una *ratio* evidente, riconducibile all'esigenza

⁵⁵ Secondo R. TRIOLA, *Il supercondominio*, cit., 32 ss, tale inderogabilità potrebbe essere superata considerando che «in base all'art. 1138, comma 1, c.c. il regolamento di condominio deve con-

di assicurare un più agile funzionamento dell'assemblea del supercondominio e non costituisce certamente una novità trovando un immediato precedente nel rappresentante dei comproprietari dell'immobile ricadente in condominio, contemplato nel primo comma dell'art. 67 cit.

Né può essere trascurato il riferimento agli artt. 2347 e 2417 c.c., ove rispettivamente si prevedono le figure del rappresentante comune nell'ipotesi della comproprietà dell'azione di società e del rappresentante comune degli obbligazionisti.

L'ambito dei poteri del rappresentante appaiono circoscritti alla partecipazione alle assemblee del supercondominio che abbiano per oggetto la deliberazione di nomina dell'amministratore ovvero la ordinaria amministrazione.

Quelli appena esposti costituiscono aspetti della disciplina in esame che, pur non sottraendosi a possibili critiche circa l'opportunità della regolamentazione nuova⁵⁶, non presentano un elevato grado di problematicità.

8. - Poteri di rappresentanza ed attività di amministrazione.

Al di là di queste notazioni, vanno però subito segnalati alcuni evidenti profili di criticità.

Innanzitutto ci si interroga sulla possibile coincidenza tra le figure del rappresentante e dell'amministratore del singolo condominio: una parte della dottrina⁵⁷ propende per la tesi affermativa che, tuttavia, non è unanimemente condivisa⁵⁸ ed inoltre sembra trovare nella novella taluni ostacoli.

Il primo è certamente costituito dal disposto del comma 5 dell'art. 67 cit. che vieta il conferimento all'amministratore di deleghe *per qualunque assemblea*.

Pur dovendosi ammettere come anche in questo caso non sia del tutto

tenere le norme relative all'amministrazione, tra le quali rientrano sicuramente quelle relative alla partecipazione alle assemblee del supercondominio, nulla impedisce che in base al regolamento di condominio venga attribuito il potere di rappresentanza all'amministratore».

⁵⁶ Alcuni fondati rilievi sul punto si leggono in A. CELESTE-A. SCARPA, *op. cit.*, 24 ss.

⁵⁷ Così ritiene R. TRIOLA, *op. cit.*, 32 ss., ove si osserva che, pur in presenza dell'art. 72 disp. att. c.c., che dichiara espressamente inderogabile dal regolamento di condominio l'art. 67 cit., nulla vieta che ai sensi del comma 1 dell'art. 1138 c.c. si attribuiscono i poteri del rappresentante all'amministratore del (singolo) condominio.

⁵⁸ Secondo quanto opina A. GAMBARO, *op. cit.*, 39.

agevole ricostruire la *mens legis*⁵⁹, occorre nel contempo riconoscere che il conferimento all'amministratore condominiale anche del potere di rappresentanza *ex art. 67*, comma 3 *cit.*, e conseguentemente una delega attribuita (sia pure a maggioranza qualificata) per un numero indeterminato di assemblee e di argomenti all'ordine del giorno⁶⁰, attinge in definitiva il risultato che il legislatore della riforma vuole evitare e cioè la (sia pur potenziale) interferenza tra i compiti dell'amministratore (essenzialmente il perseguimento dell'interesse condominiale) e la sfera giuridica del singolo condomino⁶¹.

L'altro argomento, stavolta testuale, si desume sempre dall'art. 67, ma adesso dal comma 4, ove si prescrive che "il rappresentante" dia comunicazione all'«amministratore di ciascun condominio» dell'«ordine del giorno e delle decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii». Così evidenziandosi l'alterità tra le figure del rappresentante e quella dell'amministratore.

Va detto subito, però, che se il dato testuale non può essere ignorato, nemmeno si può fare eccessivo affidamento sulla coerenza del dettato legislativo, dal momento che, pure nei confronti della l. 220 del 2012, devono essere avanzate tutte le riserve in generale rivolte alla legislazione di conio recente⁶².

⁵⁹ Il carattere assai equivoco della disposizione nuova è segnalato da M. CAVALLARO, *L'assemblea*, in A. GAMBARO-U. MORELLO (diretto da), *Trattato dei diritti reali*, vol. III, M. BASILE (a cura di), *Appendice di aggiornamento. Riforma del condominio*, *cit.*, 74 ss., ove si dà conto delle due possibili interpretazioni: una che esclude in senso assoluto il rilascio in favore dell'amministratore di qualsiasi delega ed un'altra che, invece, impone di distinguere in ragione degli argomenti posti all'ordine del giorno. Nel primo senso v. C. SFORZA FOGLIANI, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, Piacenza, 2015, 216; per la seconda opzione sembrano orientati A. CELESTE-A. SCARPA, *op. cit.*, 94 ss.

⁶⁰ Che la nomina del rappresentante valga a tempo indeterminato è opinione condivisa; vedila ribadita in R. TRIOLA, *Il supercondominio*, *cit.*, 31. È importante poi ricordare al riguardo che il comma 4 dell'art. 67 disp. att. *cit.* prevede *ex professo* l'inammissibilità di termini o condizioni apposte all'atto del conferimento dell'incarico al rappresentante da parte dei partecipanti al singolo condominio.

⁶¹ Sul rilievo dell'istituto del conflitto di interessi nell'ambito della disciplina condominiale cfr. da ultimo A. SCARPA, *Il voto del condomino in conflitto di interessi*, *cit.*, 913 ss.

⁶² Antinomie ed omissioni nella legge di riforma del condominio si contano infatti numerose. Nell'art. 66, comma 3, disp. att. c. c., a proposito delle prescrizioni riguardanti la forma ed il contenuto dell'avviso di convocazione, si trascura addirittura la indicazione della data. A proposito della convocazione assembleare, alla soluzione adottata nell'art. 1117-ter, cpv c.c., a mente del quale l'avviso di convocazione deve "pervenire" venti giorni prima, si contrappone il disposto dell'art. 64 comma 3, disp. att. c. c. ove si prevede invece che «l'avviso

D'altronde, proprio in relazione al comma 4 dell'art. 67 cit. si sono appuntate le critiche dei commentatori i quali hanno correttamente evidenziato il carattere assai approssimativo della previsione in esame, poco adeguata a disciplinare un *iter* che si presenta comunque scandito da ineliminabili passaggi (del tutto ignorati dal legislatore della riforma)⁶³.

Invero l'ordine del giorno previsto per l'assemblea del supercondominio dovrà essere comunicato al rappresentante così da rendere possibile l'informazione da parte di quest'ultimo all'amministratore del singolo condominio (o a tutti i condomini, quando siano meno di otto).

Verrà quindi indetta l'assemblea del singolo condominio che dovrà fornire al rappresentante le istruzioni (giusta il riferimento al mandato) in vista della partecipazione di quest'ultimo all'assemblea del supercondominio.

Le deliberazioni assunte in quest'ultima sede verranno quindi veicolate dal rappresentante all'amministratore che ne riferirà infine all'assemblea. Appare chiaro, dunque, che ad una previsione così gravemente lacunosa non può essere interamente rimessa la soluzione della questione interpretativa qui affrontata.

Il discorso deve perciò essere condotto su di un piano più generale.

Si potrebbe dire, invero, che essendo attribuiti dalla legge all'amministratore del condominio sia poteri di amministrazione delle parti comuni che di rappresentanza dei partecipanti al condominio, nel più è compreso il meno, sicché l'amministratore potrebbe ricoprire anche il ruolo del rappresentante istituito *ex art. 67, comma 3, cit.*

Ma qui, a ben vedere, non è in questione un problema di continenza e/o di coincidenza astratta tra situazioni giuridiche, bensì di specificità degli istituti in ragione della distinzione delle competenze e della diversa funzionalizzazione dell'attività.

di convocazione ... deve essere comunicato almeno cinque giorni prima». Una evidente contraddizione si ritrova ancora negli artt. 1136 comm 6, c.c. e 66, comma 3, disp. att. c.c. laddove si sancisce che «l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati» e poi si commina solo l'annullabilità per la delibera assunta pur mancando la convocazione di uno dei condomini. Né può sorprendere, infine, che, come si è visto, il comma IV dell'art. 67 cit. ponga a carico del rappresentante l'obbligo di comunicare «l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini» all'amministratore di ciascun condominio così mettendo in qualche modo in discussione l'esito interpretativo suggerito dal comma III e segnalato *supra* nel testo.

⁶³ Per questo rilievo cfr. A. CELESTE-A. SCARPA, *op. cit.*, 23.

Alla luce di questo rilievo osserviamo che il rappresentante dei partecipanti al (singolo) condominio svolge i propri compiti, con discrezionalità ed ambito legalmente limitati, muovendosi in seno ad un quadro di interessi confinato all'interno del gruppo di cui è – nella sostanza – un portavoce, seppure qualificato dall'esplicito rinvio alla responsabilità del mandatario, dalla esplicita esclusione della possibilità di apporre alla sua designazione termini o condizioni e dai doveri di informazione che gli incombono.

L'agire dell'amministratore del singolo condominio è invece orientato, si direbbe per definizione, nello svolgimento dell'attività che la disciplina di settore gli attribuisce, dal perseguimento di esigenze condominiali che sono riconducibili (anche) al supercondominio quale necessario punto di collegamento, ma nel contempo quale momento esponenziale e di sintesi (sia da un punto di vista soggettivo che oggettivo) di tali interessi. Ciò perché il supercondominio esiste nella misura in cui vi siano beni qualificati dalla destinazione all'uso comune di tutti i soggetti che vi partecipano in quanto condomini dei singoli immobili/edifici/condominii che lo compongono.

Questi rilievi, da un lato, confermano la necessità di qualificare in modo specifico il rapporto tra l'amministratore ed i partecipanti al condominio⁶⁴, mentre i poteri e gli obblighi attribuiti al rappresentante nominato *ex art. 67* cit. possono essere agevolmente ricondotti ai tratti propri del contratto di mandato.

D'altra parte i medesimi argomenti convincono a nostro avviso anche della impossibilità di far coincidere nel medesimo soggetto le due figure.

Invero, il rappresentante, pur se designato con la maggioranza di cui al comma 5 dell'art. 1136 c.c., ha meri poteri sostitutivi che gli impongono di dare conto, nelle adunanze dei rappresentanti, delle istruzioni ricevute dai partecipanti al (singolo) condominio e di trasmettere con le medesime modalità (e cioè riferendo in modo analitico ed anodino) gli svolgimenti delle assemblee del supercondominio.

L'amministratore ha invece, se vogliamo rimanere su questo piano che costituisce un angolo di visuale pur sempre solo parziale dell'istituto, la

⁶⁴ L'inadeguatezza del riferimento al contratto di mandato al fine di qualificare il rapporto tra l'amministratore ed i condomini è ormai generalmente condivisa: per una revisione critica delle tesi avanzate sul punto cfr. V. COLONNA, *L'amministratore di condominio: rapporto con i condomini, responsabilità e rappresentanza*, cit., 5 ss.

rappresentanza degli interessi condominiali⁶⁵ che possono venire in conflitto con quelli di ciascuno dei condomini o anche con le esigenze del singolo condominio.

Sicché, ove venisse condivisa l'idea della possibile immedesimazione della figura dell'amministratore con quella del rappresentante, si determinerebbe una costante situazione di conflitto di interessi che, a nostro avviso, il legislatore della riforma ha proprio inteso scongiurare con la previsione nuova qui in esame.

9. - Supercondominio ed autonomia regolamentare.

Non si è mancato di sottolineare che l'ambito delineato dall'art. 1117-*bis* c.c. è il campo d'elezione della regolamentazione pattizia⁶⁶.

È ovvio e preliminare – sulla base di tale premessa – l'interrogativo circa l'obbligatorietà dell'adozione di un regolamento del supercondominio.

Alcune opinioni danno la risposta positiva come scontata⁶⁷ ed in definitiva questo orientamento risulta confermato, e diremmo quasi necessitato, ove si accolga, a proposito della individuazione del requisito numerico fissato nell'art. 1138 c.c., la tesi da noi sostenuta in ordine alla nomina dell'amministratore del supercondominio.

Condivisa questa prospettazione, tra i profili meritevoli di essere considerati⁶⁸, certamente di rilievo appaiono i temi della riserva della potestà decisionale in favore dei partecipanti al supercondominio e quello della ripartizione delle competenze tra assemblea condominiale, singoli amministratori ed amministratore del supercondominio (ma il discorso può porsi anche a proposito dei poteri del/dei rappresentante/i).

La giurisprudenza precedente la riforma poneva confini piuttosto rigorosi

⁶⁵ Per una indagine tematicamente dedicata all'argomento sia permesso rinviare a R. AMAGLIANI, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, cit., spec. 159 ss.

⁶⁶ Ampiamente, sul punto, v. ancora A. GAMBARO, *Il supercondominio*, 2013, spec. 43 ss.

⁶⁷ Un esempio si trova in Cass. 26 agosto 2013 n. 19558 e nello stesso senso A. GAMBARO, *op. loc. ult. cit.*

⁶⁸ Una tale limitazione dipende naturalmente solo dal tema prescelto per il presente lavoro. Di grande interesse, infatti, è anche il tema dei vincoli eventualmente posti dal regolamento del supercondominio in ordine alla destinazione delle parti comuni che vi ricadono. Ciò sia per il significativo rilievo che queste rivestono sia in relazione alle esigenze dei partecipanti considerati quali singoli ma anche come gruppo, nonché avuto riguardo al particolare valore economico che esse generalmente presentano.

e netti⁶⁹, ma occorre domandarsi quale sia oggi la sorte da riservare, alla luce della novella, a clausole regolamentari che dispongano al riguardo. Va innanzitutto considerato il caso in cui il regolamento vigente nei singoli condomini o nel supercondominio contempa possibili limiti e/o deroghe alla partecipazione personale dei singoli condomini all'assemblea di quest'ultimo.

Come si sa questa previsione viene tacciata di sicura nullità dalla giurisprudenza prevalente⁷⁰, ed i primi commentatori manifestano l'idea che tale orientamento meriti di essere ribadito anche alla luce della l. 220 del 2012 cit.⁷¹.

E tuttavia una tale conclusione deve essere secondo noi adeguatamente ripensata sottolineando, innanzitutto, la notevole latitudine del concetto di ordinaria amministrazione e, quindi, la estrema varietà, ma pure la significativa rilevanza delle ipotesi in cui può operare il rappresentante in luogo dei partecipanti a ciascun condominio⁷².

Né deve trascurarsi che, mancando, anche in ambito condominiale, un criterio legale univoco circa la determinazione degli atti rientranti nell'area dell'amministrazione ordinaria, è plausibile che una siffatta individuazione sia rimessa al regolamento condominiale che dunque, per questa

⁶⁹ Così Cass. 26 agosto 2013 n. 19558 cit., che in massima statuisce «Nell'ipotesi del supercondominio la legittimazione degli amministratori di ciascun condominio per gli atti conservativi, riconosciuta dagli artt. 1130 e 1131 c.c., si riflette, sul piano processuale, nella facoltà di richiedere le necessarie misure cautelari soltanto per i beni comuni dell'edificio amministrato, non anche per quelli facenti parte del supercondominio che, quale accorpamento di due o più singoli condomini per la gestione dei beni comuni, deve essere gestito attraverso le decisioni dei propri organi, e, cioè, l'assemblea composta dai proprietari degli appartamenti che concorrono a formarlo e l'amministratore del supercondominio».

⁷⁰ L'orientamento che considera nulla la clausola regolamentare ove si preveda «la partecipazione all'assemblea del supercondominio non già dei singoli condomini, ma dei delegati designati per ciascun esercizio di ciascun condominio facente parte del complesso» è risalente e largamente rappresentato sia nella giurisprudenza di legittimità che in quella di merito: cfr. Cass. 6 dicembre 2001 n. 15476, in *Foro it.*, 2002, I, 1066, Corte di Appello Napoli 27 gennaio 1998, in *Arch. loc.*, 1998, 227, Cass. 13 giugno 1997 n. 5333 e Trib. Napoli 15 ottobre 1996, in *Arch. loc. cond.*, 1997, 271.

⁷¹ In questo senso sembrerebbe orientato V. CINTIO, *op. cit.*, 548.

⁷² Un ampio panorama delle ipotesi che possono farsi rientrare nella categoria della gestione ordinaria si deve a R. TRIOLA, *Il supercondominio*, cit., 31.

via, influenzerebbe il campo di azione del rappresentante eventualmente ampliandolo ⁷³.

Si consideri, a tal riguardo, che la designazione del rappresentante non è (solo) possibile, ma doverosa, di tal che il legislatore della riforma esprime in tale previsione una esigenza inderogabile che, operando nella direzione appena sopra indicata, l'atto regolamentare si limiterebbe ad assecondare, con la conseguenza che ben difficilmente se ne potrebbe configurare, per questo verso, la invalidità.

E comunque l'attenzione va pure rivolta alle ipotesi in cui il regolamento di condominio ponga regole che circoscrivano i poteri degli amministratori dei singoli condomini a favore di quello del supercondominio ovvero li escludano in capo ad entrambi e li attribuiscono all'assemblea.

Non manca sul punto qualche interessante seppure isolato intervento giurisprudenziale ⁷⁴, che riguarda tuttavia il caso in cui i poteri dell'amministratore siano limitati a favore di quelli dell'assemblea.

Non vi sono invece precedenti noti in ordine all'aspetto riguardante la possibile concentrazione di alcune attribuzioni in capo all'amministratore del supercondominio da parte del regolamento adottato in quest'ultimo ambito.

Il disposto dell'art. 1138 c.c., che non contempla tra le norme inderogabili l'art. 1130 c. c., induce a ritenere ammissibile una tale convenzione, ma sono ancora una volta alcune riflessioni di carattere generale ad orientare convenientemente l'esito (sia pur provvisorio) dell'indagine.

10. - Considerazioni conclusive.

Innanzitutto occorre prendere partito in ordine alle finalità che hanno

⁷³ Secondo V. CINTIO, *op. cit.*, 550, sarebbe del pari consentito «in esecuzione dell'autonomia contrattuale ex art. 1322 c.c.» ricorrere al rappresentante ex art 67, comma 3, disp. att. «anche in contesti supercondominali» che si pongano al di sotto del requisito dimensionale prescritto; per l'opinione contraria v. però, G. BORDOLLI, *op. cit.*, 487.

⁷⁴ Cass. 8 settembre 1997 n. 8719, riferibile comunque ad una ipotesi di condominio "semplice", si è occupata di quest'ultima evenienza ed ha statuito, confermando il precetto dell'autonomia privata, che «il regolamento condominiale può legittimamente sottrarre all'amministratore il potere di decidere autonomamente in ordine al compimento di eventuali atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio».

animato il legislatore nel porre mano alla riforma dell'istituto del condominio negli edifici.

Al riguardo pare legittimo ricondurre alla novella l'intendimento di conferire alle dinamiche condominiali un livello di maggiore organizzazione, professionalità e trasparenza sì da rispondere con più concretezza ed immediatezza, ma anche con accresciuta specificità e più affinata tecnica, alle esigenze condominiali anche (e soprattutto) quando queste ultime si manifestano in contesti (come quelli supercondominiali) che, ormai occorre riconoscerlo francamente, ben poco hanno in comune con la fattispecie originariamente disciplinata nel codice del 1942.

Si potrà obiettare che la l. 220 del 2012 avrebbe potuto più incisivamente intervenire nella disciplina delle parti comuni ⁷⁵, ma non è dubitabile che gli interessi condominiali (che si sostanziano in talune occasioni nella stabilità, nella sicurezza e nel decoro architettonico dell'edificio) costituiscono un dato così rilevante da condizionare addirittura il regime dell'appartenenza esclusiva, così come accade, ad esempio, nell'art. 1122 c.c. nella formulazione vigente.

794

Un ulteriore passo avanti si compie rilevando che numerose disposizioni nuove dettate nella materia consentono di affermare che è deputato all'assemblea dei condomini, mercé le deliberazioni dalla stessa assunte, di interpretare e di attuare le esigenze di interesse condominiale ⁷⁶.

Risiede proprio nell'attività di individuazione e di determinazione di tali interessi un momento peculiare che consente di iscrivere anche la regolamentazione sopravvenuta in materia di condominio negli edifici in una più generale tendenza che vede l'autonomia privata guadagnare sempre più terreno in una sorta di rivisitazione in chiave attuale dei diritti sui beni, diversi dalla proprietà individuale esclusiva ⁷⁷.

Alla piena riconducibilità dell'istituto oggetto del nostro studio al *trend* appena descritto paiono però essere di ostacolo due consolidate convin-

⁷⁵ Questa critica si trova in M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale*, cit., 638.

⁷⁶ Per gli argomenti che sostengono tale assunto, ci permettiamo rinviare ancora una volta a R. AMAGLIANI, *La riforma del condominio negli edifici ed il rilievo delle destinazioni d'uso*, cit., 1137.

⁷⁷ In questa direzione si muove l'indagine di D. POLETTI, *Decadenza o metamorfosi dell'usufrutto? Spunti per una riflessione*, in *Le Società*, 2016, 930 ss., ove si trova il rilievo che «con una dose più di concretezza che di disinvoltura, occorre prendere atto che funzionale al dominio nei tempi odierni è proprio l'idea del frazionamento», *ivi*, 937.

zioni: che gli atti informati alla regola della maggioranza non costituiscano espressione dell'autonomia privata e che quest'ultima trovi comunque, nella materia in esame, il limite del numero chiuso dei diritti reali.

La prima è stata efficacemente revocata in dubbio da chi ha di recente osservato «poiché il diritto reale comune a più titolari non si scompone in tante frazioni isolabili una dall'altra, ma rimane unico, la sfera di libertà del partecipante alla comunione deve coesistere con quella degli altri partecipi, segnandone l'argine: ciò che può farsi solo garantendo un godimento la cui disciplina è affidata – pur con precisi limiti – alla regola della maggioranza. Non ostacolo alla libera esplicazione dell'autonomia privata, dunque, ma strumento per assicurare l'equilibrata fruizione delle utilità di cui il diritto sulla cosa è capace»⁷⁸.

La seconda è, nel nostro caso, messa fuori gioco proprio dall'introduzione dell'art. 1117-*bis* c.c. che attrae nell'area della condominialità, e quindi della disciplina attraverso atti deliberativi o regolamentari, le numerose ipotesi che la previsione in esame contempla.

Alla luce di queste osservazioni è da auspicare un segnale di discontinuità rispetto alle impostazioni tradizionali delle tematiche condominiali: nelle proposte interpretative che si sono avanzate un tale tentativo di innovazione trova qualche traccia.

⁷⁸ Così M. TAMPONI, *Principio di maggioranza, legittimazione del potere e autonomia privata*, in *Riv. dir. civ.*, 2015, 1323.