

## **Articolo 1117-bis Ambito di applicabilità**

“Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, 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’articolo 1117”.

### **SENTENZE**

- La diversa disciplina dettata dagli artt. 1110 e 1134 cod. civ. in materia di rimborso delle spese sostenute dal partecipante per la conservazione della cosa comune, rispettivamente, nella comunione e nel condominio di edifici, che condiziona il relativo diritto, in un caso, a mera trascuranza degli altri partecipanti e, nell’altro caso, al diverso e più stringente presupposto dell’urgenza, trova fondamento nella considerazione che, nella comunione, i beni comuni costituiscono l’utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione, mentre nel condominio i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicché la legge regolamenta con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione. Ne discende che, instaurandosi il condominio sul fondamento della relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali, poiché tale situazione si riscontra anche nel caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell’urgenza, ai sensi dell’art. 1134 cod. civ. (Cass. Sent. 21.9.2012 n. 16128)
- Per supercondominio s’intende 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 (quali il viale d’accesso, le zone verdi, l’impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, eccetera) in rapporto di accessorietà con fabbricati (Cass. Sent. 14.11.2012, n. 19939).
- Al supercondominio si applicano, in toto, le norme sul condominio, anziché quella sulla comunione. In particolare al supercondominio si applicano le disposizioni dettate dall’art. 1136 c.c. in tema di convocazione, costituzione e formazione e calcolo della maggioranza, fermo restando che all’assemblea del supercondominio hanno diritto di partecipare (e quindi soggetti legittimati sono) tutti i singoli condomini sempre che l’eventuale regolamento non disponga diversamente (Cass. Sez. II Sent. 14.11.2012, n. 19939).
- Al pari del condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 e segg. c.c., anche il c.d. supercondominio viene in essere “ipso iure et facto”, se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d’apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d’approvazioni assembleari, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, “pro quota”, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (Cass. civ., sez. II, 17 agosto 2011, n. 17332).
- Ai fini della costituzione del c.d. supercondominio non è necessaria la manifestazione di volontà dell’originario costruttore e nemmeno quella del proprietario delle singole unità immobiliari di ciascun condominio. E’, infatti, sufficiente che i singoli edifici materialmente abbiano in comune alcuni servizi o impianti che siano ricompresi nell’ambito di

applicazione dell'articolo 1117 del codice civile, poiché collegati da un vincolo di accessorietà necessaria ad ogni stabile (Trib. Civile Trieste sentenza 25.05.2011)

- Nel caso dei c.d. "supercondomini" si applicano le norme sul condominio negli edifici e non quelle sulla comunione in generale. La presunzione legale di comunione di talune parti degli edifici condominiali può ritenersi estensivamente applicabile anche ove non si tratti di parti comuni di uno stesso edificio, bensì di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi, purchè si tratti di beni stabilmente ed oggettivamente destinati all'uso o al godimento degli stessi. Sulla base di tali principi, deve ritenersi applicabile nella specie l'art. 1117 c.c., n. 3, secondo cui gli impianti per l'acqua devono presumersi di proprietà comune fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. L'impianto sarà pertanto comune a tutti gli edifici che compongono il supercondominio fino al punto in cui è possibile stabilire a quale degli edifici stessi la condotta dell'acqua si riferisca per poi considerare cessata la comunione dal punto in cui le diramazioni siano inequivocabilmente destinate a ciascun edificio (Cass. Sent. 09/06/2010 n. 13883)
- Nel caso di pluralità di edifici, costituiti in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale (c.d. "supercondominio"), trovano applicazione le norme sul condominio negli edifici e non già quelle sulla comunione in generale, con la conseguenza che si applica la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 c.c., purchè si tratti di beni oggettivamente e stabilmente destinati all'uso od al godimento di tutti gli edifici, come nel caso degli impianti di acqua sino al punto in cui è possibile stabilire a quale degli edifici la condotta si riferisca, per poi considerare cessata la comunione dal punto in cui le diramazioni siano inequivocabilmente destinate a ciascun edificio (Cass. civ., sez. II, 9 giugno 2010, n. 13883).
- Nel caso di edificio in condominio composto da due soli partecipanti (c.d. condominio minimo), il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da un condomino viene regolato dalla norma stabilita dall'art. 1134 cod. civ. , che riconosce il diritto al rimborso solo per le spese urgenti, quelle, cioè, che, essendo impellenti, devono essere eseguite senza ritardo e al cui erogazione non può essere differita senza danno. La peculiarità della situazione di fatto e di diritto configurata dalla presenza di due soli proprietari, e la conseguente inapplicabilità del principio di maggioranza, non giustificano, secondo le Sezioni unite, l'applicabilità del diverso regime dettato dall'art. 1110 cod. civ. per la comunione in generale, secondo cui il rimborso è subordinato alla mera trascuranza degli altri condomini. L'applicabilità delle norme in materia di condominio non dipende dal numero delle persone che vi partecipano. Né, d'altra parte, alcuna norma prevede che le disposizioni dettate per il condominio negli edifici non si applichino al condominio minimo: ed infatti, le due sole norme concernenti il numero dei partecipanti riguardano la nomina dell'amministratore (art. 1129) e il regolamento di condominio (art. 1138). Pertanto, se nell'edificio almeno due piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse, il condominio sussiste sulla base della relazione di accessorietà tra cose proprie e comuni, e, per conseguenza, trovano applicazione le norme specificamente previste per il condominio negli edifici (Cass. Sezioni Unite Sentenza n. 2046 del 31 gennaio 2006).
- 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, essendo sufficiente che i singoli edifici, abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 c.c., (quali, ad esempio, il viale d'ingresso, l'impianto centrale per il riscaldamento, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere), in quanto collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili, spettando, di conseguenza, a ciascuno dei condomini dei singoli fabbricati la titolarità pro quota su tali parti comuni e l'obbligo di corrispondere gli

oneri condominiali relativi alla loro manutenzione (Cass. civ., sez. II, 31 gennaio 2008, n. 2305).

- Il fondamento tecnico dell'applicazione dei principi e delle disposizioni del codice civile in materia di condominio anche ai complessi immobiliari (c.d. supercondomini) è dato dalla relazione di accessorietà intercorrente tra beni e impianti di uso comune (nella specie impianto di illuminazione, rete fognaria, condotte di luce, gas e telefono) e i singoli edifici costituenti condomini distinti ed autonomi. Non è pertanto necessario un formale atto costitutivo, il quale ha, invece, valore meramente dichiarativo della nascita del supercondominio (Trib. civ. Bologna, sez. III, 23 febbraio 2007, n. 36).
- In tema di supercondominio dotato di una rete fognaria comune, laddove – a fronte di gravi problemi connessi al funzionamento della medesima (nella specie trabocco nella condotta delle acque bianche) – si rendano necessarie opere di adeguamento al fine di non incorrere nei divieti previsti dalla vigente normativa, il condominio dichiaratosi non interessato alla realizzazione dei lavori e, conseguentemente, determinatosi a conservare la condotta fognaria comune esistente (benché illegale) non può pretendere che gli altri condomini partecipino alle relative spese di manutenzione (Trib. civ. Savona, 27 maggio 2004, n. 655).
- Qualora un bene sia destinato al servizio di più edifici costituiti ciascuno in condominio si determina fra i vari partecipanti non una comunione ma una situazione che integra l'ipotesi del supercondominio al quale si applicano estensivamente le norme sul condominio degli edifici, giacché – in considerazione della relazione di accessorietà che si instaura per il collegamento materiale o funzionale fra proprietà individuali e beni comuni – questi ultimi non sono suscettibili, come invece nella comunione, di godimento od utilizzazione autonomi rispetto ai primi. (La Corte, nel formulare il principio sopra richiamato, ha confermato la decisione dei giudici di appello che, qualificando come supercondominio la comunione delle fognature di acque poste al servizio di distinti edifici costituiti in condominio, aveva applicato la disciplina in materia di condominio, ritenendo ammissibile l'impugnazione ex art. 1137 c.c. della delibera della relativa assemblea) (Cass. civ., sez. II, 3 ottobre 2003, n. 14791).
- È nulla, per contrarietà a norme imperative, la clausola del regolamento contrattuale di condominio prevedente che l'assemblea di un c.d. supercondominio sia composta dagli amministratori dei singoli condomini o da singoli condomini delegati a partecipare in rappresentanza di ciascun condominio, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono, atteso che le norme concernenti la composizione e il funzionamento dell'assemblea non sono derogabili dal regolamento di condominio (Cass. civ., sez. II, 6 dicembre 2001, n. 15476).
- La convenzione fra condomini per la gestione di servizi in comune ha le caratteristiche di un regolamento di supercondominio il quale, pur se avente natura contrattuale, può essere modificato a maggioranza nella parte in cui si limita a dettare norme che disciplinano l'uso e le modalità di godimento delle cose comuni ovvero il funzionamento dei servizi condominiali. Ne consegue che la modifica del servizio comune di portierato pur se comportante la modifica di un regolamento di natura contrattuale, può essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dalla convenzione medesima (Cass. civ., sez. II, 5 ottobre 2001, n. 12290).
- Anche in presenza di più edifici attigui strutturalmente autonomi, alla comunione di beni loro appartenenti deve applicarsi la disciplina dettata per il condominio (Trib. civ. Firenze, sez. stralcio, 8 ottobre 2001, n. 3113).
- Nel caso di pluralità di edifici, costituiti in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale (cosiddetti «supercondomini»), legati tra loro dalla esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali 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 i fabbricati, si applicano a dette cose, impianti, servizi le norme sul condominio negli edifici, e non quelle sulla comunione in generale (Cass. civ., sez. II, 7 luglio 2000, n. 9096).

- Il supercondominio (nozione elaborata dalla dottrina in ragione dell'evoluzione urbanistica ed architettonica) altro non è se non quel complesso di edifici, che di per sé potrebbero costituire separati condomini, che hanno in comune una serie di cose o impianti fra quelle elencate (in modo esemplificativo) dagli artt. 1117 c.c. (Cass. 7 luglio 2000 n. 9096)
- Non sussiste nullità della costituzione e delle delibere dell'adunanza generale di un supercondominio qualora quest'ultima, benché convocata in un certo giorno solare, si sia aperta in ritardo alle prime ore dell'alba del giorno successivo, nel frattempo subentrato, a causa del protrarsi, peraltro noto ai partecipanti, della precedente assemblea di un condominio particolare (Corte app. civ. Napoli, 22 maggio 1998, n. 1223).
- Nella ipotesi di condominio composto di due soli partecipanti (c.d. piccolo condominio), le spese necessarie alla conservazione o riparazione della cosa comune (nella specie, rifacimento del tetto e dei solai) devono essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea dei condomini, della quale non costituisce valido equipollente il mero avvertimento o la mera comunicazione all'altro condomino della necessità di procedere a determinati lavori, benché urgenti ed indifferibili (Cass. civ., sez. II, 29 maggio 1998, n. 5298).
- Poiché l'art. 1138, ultimo comma, c.c., dispone che «Le norme del regolamento» – senza distinguere se contrattuale o maggioritario – «... in nessun caso possono derogare ...» all'art. 1136 c.c. – a norma del quale (sesto comma) «tutti i condomini» devono esser invitati alla riunione per deliberare – è nulla la delibera adottata in un cosiddetto supercondominio, pur se in conformità al regolamento, dagli amministratori dei singoli condomini, sia per la normale inderogabilità delle norme che tutelano le minoranze negli organi collegiali, sia perché la volontà maggioritaria in tal modo espressa può non corrispondere a quella dei condomini (Cass. civ., sez. II, 13 giugno 1997, n. 5333).
- Anche nei cosiddetti piccoli condomini (nella specie, con due soli comproprietari), pur non essendo prescritte particolari formalità per la convocazione dell'assemblea, è sempre necessario che una delibera sia adottata e che l'altro partecipante sia stato posto in grado di conoscere l'argomento con una preventiva convocazione (Cass. civ., sez. II, 15 novembre 1996, n. 10009).
- È valida l'assemblea generale dei condomini di un supercondominio, convocata in un certo giorno ed iniziata dopo le ore 24.00, e quindi in un giorno solare diverso, a causa del ritardo dovuto al fatto della protrazione – di cui tutti i partecipanti all'assemblea abbiano avuto conoscenza – dell'assemblea particolare di uno dei fabbricati di cui il supercondominio si componga (Trib. civ. Napoli, 23 ottobre 1996, n. 8732).
- Singoli edifici costituiti in altrettanti condomini vengono a formare un «supercondominio» quando talune cose, impianti e servizi comuni (via d'ingresso, impianto centrale per il riscaldamento, parcheggio, locali per la portineria o per l'alloggio del portiere, ecc.) contestualmente sono legati, attraverso la relazione di accessorio a principale, con più edifici, appartengono ai proprietari delle unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati e sono regolati, se il titolo non dispone altrimenti, in virtù di interpretazione estensiva o analogica, dalle norme dettate per il condominio negli edifici. Ne consegue che le disposizioni dettate dall'art. 1136 c.c. in tema di convocazione, costituzione, formazione e calcolo delle maggioranze si applicano con riguardo agli elementi reale e personale del supercondominio, rispettivamente configurati da tutte le unità abitative comprese nel complesso e da tutti i proprietari. (Nella specie, il servizio di portierato era destinato al servizio degli edifici «A» e «B», costituiti in condomini autonomi; l'assemblea del condominio del solo edificio «A» deliberò la divisione del servizio di portierato ed il licenziamento del portiere. La S.C., in applicazione dell'enunciato principio di diritto, ha

confermato la sentenza del merito che aveva dichiarato la nullità della predetta deliberazione, per non essere stati convocati a partecipare alla assemblea in cui essa fu assunta anche i condomini dell'edificio «B» (Cass. civ., sez. II, 8 agosto 1996, n. 7286).

- È nulla la clausola contenuta nel regolamento di condominio – anche se contrattuale – la quale preveda che l'assemblea di un supercondominio sia composta dagli amministratori dei singoli condomini anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono (Trib. civ. Napoli, sez. X, 15 ottobre 1996, n. 8511).
- È nulla la delibera adottata da una assemblea di supercondominio, a maggioranza dei suoi componenti, istitutiva di un unico condominio tra i vari edifici interessati, in quanto lesiva del diritto di ciascun condomino di far parte del condominio costituito dal solo edificio in cui era proprietario di unità immobiliari; sono altresì nulle, di conseguenza, le delibere assunte successivamente da assemblee convocate come se esistesse un unico condominio, per deliberare su materie attinenti ai singoli fabbricati (Cass. civ., sez. II, 28 ottobre 1995, n. 11276).
- Nella causa di opposizione a decreto ingiuntivo proposta da un condomino contro l'amministratore di un condominio del suo edificio, che agisce per conseguire il pagamento di somme dovute per il servizio di riscaldamento centrale facente capo ad un supercondominio, composto anche da altri fabbricati e disciplinato da un regolamento contrattuale, una volta che il condomino opponente eccepisce il difetto di legittimazione ad agire da parte dell'amministratore del suo edificio, non sussiste il litisconsorzio necessario nei confronti dell'amministratore del supercondominio (e degli amministratori degli altri singoli condomini), non esistendo un rapporto giuridico plurisoggettivo e sostanzialmente unico, né risultando la domanda diretta alla costituzione, alla modifica e alla estinzione di un rapporto plurisoggettivo, ovvero a conseguire l'adempimento di una prestazione inscindibile, relativa ad un rapporto sostanziale unico comune a più soggetti (Cass. civ., sez. II, 29 settembre 1994, n. 7946).
- Mentre l'amministratore del singolo condominio può partecipare alle riunioni dell'assemblea del supercondominio senza necessità di approvazione assembleare del condominio di riferimento in quanto tale diritto gli deriva direttamente dal regolamento della comunione, il suo voto deve essere espresso in conformità alla decisione assembleare del condominio rappresentato (Trib. civ. Napoli, sez. X, 12 ottobre 1994, n. 8111).
- All'amministratore delle parti comuni di un supercondominio spettano tutte le facoltà inerenti a tale gestione, tra cui quella relativa alla legittimazione ad agire in giudizio senza delega di rappresentanza, nonché quella di richiedere i libri contabili al precedente amministratore (Trib. civ. Roma, sez. III, 4 luglio 1994, n. 10405).
- Poiché non sono derogabili dal regolamento di condominio, anche se di natura contrattuale, le norme concernenti la composizione ed il funzionamento dell'assemblea, è nulla per contrarietà a norme imperative (artt. 1136, 1138 c.c.) la clausola del regolamento contrattuale che prevede che l'assemblea di un cosiddetto «supercondominio» sia composta dagli amministratori dei singoli condomini, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono (Cass. civ., sez. II, 28 settembre 1994, n. 7894).
- In base all'art. 1139 c.c., la disciplina del capo II del titolo VII del terzo libro del codice civile (artt. 1117-1138) è applicabile - e solo per quanto in tali norme non espressamente previste possono osservarsi le disposizioni sulla comunione in generale (artt. 1100-1116 c.c.) - ad ogni tipo di condominio e, quindi, anche, in quanto per essi né esplicitamente né implicitamente derogato, ai cosiddetti condomini minimi, e cioè a quelle collettività condominiali composte da due soli partecipanti, in relazione alle quali sono da ritenersi inapplicabili le sole norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale, che resta regolato, dunque, dagli artt. 1104, 1105, 1106 (Cass. civ., sez. II, 26 maggio 1993, n. 5914).

- Nell'ipotesi di un bene comune (nella specie: centrale termica) che sia al servizio di più edifici condominiali (cosiddetto supercondominio), i comunisti debbono nominare un amministratore che ne assicuri la gestione, nell'interesse comune. Pertanto, gli amministratori dei singoli condomini, potendo esercitare i poteri previsti dagli artt. 1130 e 1131 c.c. soltanto con riferimento all'edificio cui sono preposti, non sono legittimati a pretendere dai singoli condomini i contributi relativi all'esercizio della centrale termica, salvo che tale potere sia stato loro attribuito con deliberazione dell'assemblea dei comproprietari della centrale (Cass. civ., sez. II, 4 maggio 1993, n. 5160).
- La nomina dei consiglieri di un condominio complesso, ancorché non prevista dal regolamento, deve considerarsi perfettamente legittima, trattandosi di un organo consultivo la cui istituzione produce indubbia utilità ai fini della corretta gestione del condominio e non comporta oneri di sorta, attesa la gratuità dell'incarico. L'istituzione di tale organo, pertanto, rappresenta esercizio legittimo della discrezionalità dell'assemblea condominiale insuscettibile di censura se sorretta dalla maggioranza dei consensi. (Trib. civ. Milano, 6 aprile 1992).
- Anche edifici autonomi e distinti, per quanto riguarda le loro parti costitutive, possono avere servizi comuni in vista della cui unitaria gestione sia stata prevista la costituzione di un ente condominiale, al quale ben può essere affidata l'amministrazione di tutti i servizi e beni, ivi compresi quelli eventualmente suscettibili di amministrazione separata (Trib. civ. Milano, 3 settembre 1990).
- Qualora un complesso residenziale, composto da più palazzine, ciascuna con un proprio distinto condominio e propri organi rappresentativi, abbia spazi e manufatti in godimento comune, questi debbono ritenersi soggetti al regime della comunione in genere e, non a quello del condominio degli edifici, difettandone i relativi presupposti. Pertanto, la nomina di un amministratore dei beni comuni, anche al fine della sua legittimazione ad agire per la tutela dei medesimi, non può discendere da deliberazione resa a norma dell'art. 1136 cod. civ., ma postula una manifestazione di volontà di tutti i partecipanti, ovvero le diverse procedure all'uopo contemplate dal regolamento contrattuale della comunione (Cass. civ., sez. II, 20 giugno 1989, n. 2923).
- Qualora un complesso residenziale, composto da più palazzine, ciascuna con un proprio distinto condominio e propri organi rappresentativi, abbia spazi e manufatti in godimento comune, questi debbono ritenersi soggetti al regime della comunione in genere, non a quello del condominio degli edifici, difettandone i relativi presupposti. Pertanto, la nomina di un amministratore dei beni comuni, anche al fine della sua legittimazione ad agire per la tutela dei medesimi, non può discendere da deliberazione resa a norma dell'art. 1136 cod. civ., ma postula una manifestazione di volontà di tutti i partecipanti, ovvero le diverse procedure all'uopo contemplate dal regolamento contrattuale della comunione (Cass. civ., sez. II, 20 giugno 1989, n. 2923).
- In un supercondominio composto da più corpi di fabbrica contigui ma autonomi e muniti di scale ed ingressi indipendenti, le spese per la manutenzione dei muri devono essere ripartite, così come previsto dall'art. 1123, terzo comma, cod. civ., soltanto fra i condomini della palazzina che ne trae utilità e non anche fra gli altri condomini dei fabbricati non interessati dai lavori (Pret. civ. Taranto, 18 marzo 1988, n. 142).
- I box e i loro viali d'accesso non sono comuni a tutti i condomini di un supercondominio, ma solo ai proprietari dei box stessi, per cui, quando si tratta di box appartenenti a partecipanti a diversi edifici condominiali, la loro amministrazione è affidata a soggetto diverso sia dall'amministratore del condominio, sia da quello del supercondominio, al quale ultimo è demandata la gestione delle cose comuni, indistintamente, a tutti i partecipanti ai vari condomini (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 27 giugno 1988, n. 6096).
- In caso di frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento, dall'originario unico proprietario ad altri soggetti, di alcune unità immobiliari, si determina

una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale di comunione *pro indiviso* di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano - in tale momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso: ciò sempre che il contrario non risulti dal titolo, cioè che questo non dimostri una chiara ed univoca volontà delle parti di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà di dette parti e di escluderne gli altri. Cass. civ., sez. II, 21 ottobre 1978, n. 4769, la nascita di un condominio di edificio non postula un formale atto costitutivo, ma si verifica *pleno iure* con la costruzione su suolo comune, o con il frazionamento da parte dell'unico proprietario o comproprietario pro indiviso di un edificio, i cui piani o porzioni di piano vengano attribuiti a due o più soggetti in proprietà esclusiva. (Cass. civ., sez. II, 13 aprile 1987, n. 3671).

- Le deliberazioni di un apposito «consiglio di quartiere» al quale la collettività dei comunisti, convenzionalmente e in via preventiva e permanente a mezzo di un regolamento della comunione, abbia delegato una parte dei propri poteri, sono – relativamente alle funzioni delegate – deliberazioni dell'assemblea dei condomini e in quanto tali sono impugnabili sia con l'azione generale di nullità, sia con l'azione speciale di annullamento ex art. 1109 cod. civ. (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 9 marzo 1987).
- Nell'ambito di una comunione «di quartiere», sia il singolo condominio, sia ciascun condomino è legittimato ad impugnare le deliberazioni sia dell'assemblea che del consiglio di quartiere (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 9 marzo 1987).
- Nel caso di edifici limitrofi, di diversa proprietà, la presunzione di cui all'art. 1117 cod. civ., rispetto a servizio comune (nella specie, impianto di riscaldamento destinato a tutti gli edifici, ma sito su suolo di appartenenza esclusiva al proprietario di uno degli edifici) opera in presenza di una struttura condominiale a più livelli (c.d. supercondominio), che sia il risultato di un'originaria convenzione o di una successiva iniziativa dei partecipanti (Corte app. civ. Milano, sez. I, 1 febbraio 1980, n. 182)
- In tema di condominio in complesso immobiliare costituito da più fabbricati, il locale che risulti strutturalmente parte integrante di uno di detti fabbricati può ritenersi oggetto di comunione in favore di tutti i condomini del complesso, anziché soltanto di quelli dell'indicato fabbricato, esclusivamente in forza di specifico titolo, e non anche per la circostanza della sua destinazione a sede delle assemblee condominiali dell'intero complesso immobiliare. Tale destinazione del locale, infatti, non è rivolta a soddisfare un bisogno connesso al godimento dei singoli appartamenti, e, pertanto, non è di per sé idonea a comportarne una presunzione di comunione, secondo la previsione di cui all'art. 1117 n. 2 c.c. (Cass. civ., sez. II, 10 novembre 1976, n. 4139).
- In tema di condominio in complesso immobiliare costituito da più fabbricati, il locale che risulti strutturalmente parte integrante di uno di detti fabbricati può ritenersi oggetto di comunione in favore di tutti i condomini del complesso, anziché soltanto di quelli dell'indicato fabbricato, esclusivamente in forza di specifico titolo, e non anche per la circostanza della sua destinazione a sede delle assemblee condominiali dell'intero complesso immobiliare. Tale destinazione del locale, infatti, non è rivolta a soddisfare un bisogno connesso al godimento dei singoli appartamenti, e, pertanto, non è di per sé idonea a comportarne una presunzione di comunione, secondo la previsione di cui all'art. 1117 n. 2 c.c. (Cass. civ., sez. II, 10 novembre 1976, n. 4139).
- Poiché ai sensi del primo comma dell'art. 1131 c.c. col regolamento di condominio si possono conferire all'amministratore attribuzioni più ampie di quelle previste dal precedente art. 1130, nel caso di un condominio formato da più edifici costituenti ciascuno altrettanti separati condominii, nulla vieta che tutti i regolamenti di questi ultimi attribuiscono al rispettivo amministratore la rappresentanza dei relativi condomini nell'assemblea destinata a nominare l'amministratore del condominio generale. Verificatosi ciò, tale amministratore

risulterà nominato in modo conforme al disposto dell'art. 1129 c.c. ( Cass. civ., sez. II, 29 novembre 1974, n. 3908).