

Circolare n.2/2013 SPECIALE SUPERCONDominio

A tutti i Signori Condomini

**LEGGE 11 dicembre 2012, n.220**  
**Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici**

Come già scrivevamo nella ns.circolare di gennaio, **la Riforma del Condominio entrerà in vigore il prossimo 18 giugno 2013**, portando diversi cambiamenti anche per quanto riguarda il supercondominio, realtà che per la prima volta viene espressamente codificata e ordinata al nuovo articolo 1117 bis del Codice Civile.

Tutta la disciplina condominiale ridisegnata dalla L.220/12 è applicabile al fenomeno “supercondominio” consistente in un “complesso immobiliare i cui componenti sono costituiti da singoli edifici, i quali a loro volta sono configurabili come distinti e autonomi condomini”. Faranno parte del supercondominio tutti i soggetti che saranno proprietari delle unità immobiliari esclusive che ricevono utilità dal complesso di beni e impianti comuni (o meglio “supercondominiali”).

Valgono quindi le regole generali del condominio. Pur tuttavia vanno tenuti presenti i seguenti specifici aspetti:

- 1) l’Assemblea del supercondominio deve essere composta da tutti i partecipanti ai singoli condomini o lotti che ne fanno parte ed è nulla la clausola del regolamento che preveda la partecipazione all’assemblea supercondominiale solo degli amministratori dei singoli edifici
- 2) quando i partecipanti al supercondominio sono più di 60, ciascun singolo edificio deve indicare un unico “rappresentante” (con esclusione dell’Amministratore) con poteri di partecipazione e voto all’Assemblea del supercondominio: per tale decisione è prevista la maggioranza qualificata individuata dal 5° comma dell’art.1136 del C.C., ovvero i due terzi dei millesimi e la maggioranza degli intervenuti
- 3) Il rappresentante agisce per la gestione ordinaria e per la nomina dell’Amministratore, per ogni altra decisione di carattere straordinario è indispensabile l’Assemblea plenaria di tutti i partecipanti al supercondominio; 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 del singolo edificio riferisce poi in assemblea. All’Amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque Assemblea.

Nel rispetto della nuova normativa di cui sopra consegue che, secondo interpretazione del Consorzio Amministra, i condòmini amministrati dagli Studi aderenti e facenti parte di un supercondominio:

- a) dovranno nominare quanto prima il proprio rappresentante delle relative assemblee del proprio condominio, le cui generalità l'Amministratore del singolo edificio comunicherà per iscritto all'Amministratore del supercondominio
- b) riceveranno convocazione per l'assemblea plenaria solo in caso di temi straordinari iscritti all'ordine del giorno; normalmente convocazione per l'Assemblea ordinaria e bilancio supercondominiale verranno inviati solamente ai rappresentanti (e agli Amministratori solo per conoscenza)
- c) avranno un rappresentante che dal punto di vista millesimale rappresenterà la quota equivalente al lotto o condominio di riferimento, quindi il "peso" millesimale in termini di voto di ciascun rappresentante sarà a ciò rapportato
- d) manterranno tale rappresentante, di cui non è fissata una scadenza di mandato, fino a revoca (il Consorzio Amministra suggerisce per questo che venga contestualmente alla nomina designato anche un sostituto in caso di impossibilità del primo – rif.art.1717 del C.C.)

Alla luce del nuovo obbligo di nomina dei rappresentanti viene di conseguenza a cadere, per il supercondominio che aveva istituito un Consiglio con il criterio della rappresentanza, l'opportunità di tale organo consultivo.

All'Amministrazione supercondominiale i rappresentanti potranno fare riferimento ed avanzare istanze anche durante il corso dell'esercizio, al di là del proprio voto all'Assemblea ordinaria annuale.

Cordiali saluti.

*Consorzio Amministra*

Reggio Emilia, maggio 2013