

Cendon / Book
DIRITTO CIVILE
Professional

LA DISCIPLINA DEL CONDOMINIO

Giuseppe Spanò



L'autore

Giuseppe Spanò esercita la professione di avvocato a Parma, in uno studio che opera da lungo tempo prevalentemente nel settore del diritto civile e delle espropriazioni per pubblica utilità. Iscritto all'Albo speciale Avvocati Cassazionisti dal 2012, è patrocinante anche presso la Corte Europea dei Diritti dell'Uomo di Strasburgo.

È autore di diverse pubblicazioni tra le quali: “Commento al testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità” Giappichelli, 2004 ed “Il tecnico forense: compiti del c.t.u., c.t.p., perito e arbitro” Giuffrè, 2012.

È responsabile del sublemma espropriazioni per pubblica utilità della rivista Persona e Danno.

L'Opera

Si intende offrire al lettore una descrizione analitica su un argomento di grandissima attualità, a seguito delle recenti modifiche legislative che hanno interessato la disciplina del condominio.

INDICE

Capitolo Primo

LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

1. La legge 11 dicembre 2012 n. 220: la necessità della riforma nella disciplina del condominio.
2. Le modifiche apportate dal d.l. 23 dicembre 2013 n. 145.
3. Il condominio.
4. Il condominio parziale.
5. Il supercondominio.
6. La multiproprietà.
7. I beni in comproprietà e le opere sulle parti di proprietà esclusiva.

Capitolo Secondo

L'ASSEMBLEA

1. Le attribuzioni.
2. La regolare costituzione e il quorum delle deliberazioni.
3. La partecipazione del condomino all'assemblea.
4. Le novità in sintesi.

Capitolo Terzo

L'AMMINISTRATORE

1. L'amministratore rappresentante del condominio.
2. L'amministratore: nomina, revoca ed obblighi.
3. In particolare la nomina giudiziale dell'amministratore.
4. L'amministratore dimissionario e la *prorogatio*.
5. Le nuove attribuzioni dell'amministratore.
6. Il rendiconto condominiale.
7. I requisiti necessari per lo svolgimento dell'incarico di amministratore.
8. Compatibilità tra amministratore e avvocato ed amministratore e commercialista.
9. Novità in sintesi.

Capitolo Quarto
IL REGOLAMENTO, LE TABELLE MILLESIMALI E LE SPESE

1. Il regolamento e le tabelle.
2. Le spese per le scale e l'ascensore.
3. Il rimborso delle spese di gestione di iniziativa individuale.
4. La riscossione delle spese condominiali: il decreto ingiuntivo.
5. Novità in sintesi

Capitolo Quinto
LE IMPUGNAZIONI E LA MEDIAZIONE

1. L'impugnazione della deliberazione assembleare.
2. L'azione di annullamento.
3. L'individuazione del giudice competente.
4. La forma dell'impugnazione.
5. Il procedimento di mediazione.

Capitolo Primo

LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

■ *La nuova disciplina del condominio recepisce in larga misura principi e istituti giuridici da tempo individuati dalla pratica e sanciti dalla giurisprudenza: fra questi il supercondominio, il Consiglio di condominio, l'equiparazione dell'ascensore alle scale ai fini della ripartizione delle spese di manutenzione e sostituzione, il riconoscimento, a certe condizioni, del diritto al distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento d'aria da parte del condomino, l'elaborazione di una vera e propria casistica sintomatica di "grave irregolarità" nella gestione condominiale, la preclusione, per il regolamento, di vietare il possesso o la detenzione di animali domestici ecc.*

APPLICAZIONI - La proprietà privata, all'interno del condominio, in buona sostanza finisce per essere solamente uno spazio posto tra proprietà comuni, nell'ambito del quale il condominio esercita le prerogative della sua proprietà esclusiva, estendendola così anche a tutti i beni che si trovano al suo interno, come ad esempio i pavimenti, i serramenti, i servizi igienici, le tubazioni, ecc.

ASPETTI PROCESSUALI - Nell'ipotesi del supercondominio, la legittimazione degli amministratori di ciascun condominio per gli atti conservativi, riconosciuta dagli art. 1130 e 1131 c.c., si riflette, sul piano processuale, nella facoltà di richiedere le necessarie misure cautelari soltanto per i beni comuni all'edificio rispettivamente amministrato, non anche per quelli facenti parte del supercondominio, che, quale accorpamento di due o più singoli condominii per la gestione di beni comuni, deve essere gestito attraverso le decisioni dei propri organi, e, cioè, l'assemblea composta dai proprietari degli appartamenti che concorrono a formarla e l'amministratore del supercondominio.

ULTIME - Secondo la sentenza del Tribunale Milano n. 2135/2014 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, venendo il medesimo in essere "*ipso iure et facto*", se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti. Si tratta di una fattispecie legale, in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni.

GIURISPRUDENZA

● Cass. civ., sez. II, 4 giugno 2014, n. 12572 - Il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessaria per l'esistenza dell'edificio stesso, ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune, sicché la presunzione di comproprietà posta dall'art. 1117 c.c., che contiene un'elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione, può essere superata se la cosa, per obbiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno, in questi casi, il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria, giacché la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario.

● Cass. civ., sez. II, 23 luglio 2013, n. 17875 - In tema di condominio negli edifici e più nello specifico di così detto condominio parziale, la valutazione della ricorrenza di tale fattispecie, che incide sull'applicazione del criterio di ripartizione delle spese, è valutata dal giudice di merito sulla base dei dati emergenti dall'istruttoria ed è insindacabile in sede di legittimità, se adeguatamente motivata.

● Corte appello Torino, sez. IV, 20 dicembre 2007 - Allorché l'immobile in multiproprietà sia compreso in un Condominio, il Condominio non è terzo rispetto al multiproprietario e viceversa, e il multiproprietario è condomino diretto a tutti gli effetti e quindi titolare dei diritti e degli obblighi che gli fanno capo quale condomino. Non sussiste, dunque, fra i multiproprietari un rapporto di solidarietà passiva per le obbligazioni incombenti verso il Condominio, senza che in senso contrario rilevi l'usuale presenza di un ente di gestione della multiproprietà che opera come mandatario dei multiproprietari.

SOMMARIO

1. La legge 11 dicembre 2012 n. 220: la necessità della riforma nella disciplina del condominio.
2. Le modifiche apportate dal d.l. 23 dicembre 2013 n. 145.
3. Il condominio.
4. Il condominio parziale.
5. Il supercondominio.
6. La multiproprietà.
7. I beni in comproprietà e le opere sulle parti di proprietà esclusiva.

1. La legge 11 dicembre 2012 n. 220: la necessità della riforma nella disciplina del condominio

Legislazione: c.c. 1110-1139 - disp. att. c.c. 61-72 - l. 11.12.2012 n. 220 - l. 9.8.2013 n. 98

Bibliografia: Donati 2014 – Moscato 2014

La disciplina in materia di condominio era contenuta in alcuni articoli del codice civile del 1942: in particolare: gli articoli da 1117 a 1139 c.c., costituenti il capo II dedicato al "condominio negli edifici", gli

articoli da 1110 a 1116 c.c. sulla comunione in generale applicabili al condominio in forza del rinvio operato dall'art. 1139 c.c., e gli articoli da 61 a 72 delle disposizioni di attuazione c.c.

Nell'ambito dell'amministrazione condominiale risultavano sempre di più rilevanti anche le prescrizioni in materia di sicurezza degli impianti, gli obblighi inerenti la tutela della salute sul luogo di lavoro, gli oneri concernenti il risparmio energetico, l'espletamento degli adempimenti fiscali.

Nel tempo erano emerse nuove problematiche collegate al condominio parziale, al supercondominio ed alla multiproprietà, ed erano state emanate alcune leggi speciali relative a parcheggi, barriere architettoniche, risparmio energetico, antenne, *privacy*, che rendevano ancora più eterogenea e caotica la disciplina del condominio.

Per tentare di mettere ordine alla stratificazione normativa è intervenuta la legge 11 dicembre 2012, n. 220, recante "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 293 del 17 dicembre 2012 ed entrata in vigore il 18 giugno 2013. La nuova disciplina del condominio ritocca la maggior parte delle norme codicistiche - talvolta, stravolgendone la portata precettiva, talaltra limitandosi ad un mero maquillage terminologico, in altri casi inserendo novità di rilievo introdotte con nuove suddivisioni degli articoli (*bis, ter, quater*).

Il legislatore ha ritenuto, pertanto, di realizzare un intervento sulle singole disposizioni, avvalendosi soprattutto dell'elaborazione della giurisprudenza con l'obiettivo di ridurre la litigiosità all'interno del condominio e, di conseguenza, le controversie giudiziarie.

È doveroso segnalare che dopo la legge di riforma del condominio è anche entrato in vigore, con la legge di conversione del 9 agosto 2013, n. 98, il c.d. "Decreto Fare" che ha introdotto numerose novità che riguardano anche il condominio tra le quali:

- 1) semplificazioni nel settore dell'edilizia;
- 2) obbligo di Scia per le ristrutturazioni con cambio di sagoma;
- 3) proroga di due anni dei titoli edilizi;
- 4) semplificazioni dei titoli abilitativi per l'edilizia libera;
- 5) eliminazione del silenzio rifiuto per il permesso di costruire;
- 6) deroghe ai limiti di distanza in edilizia;
- 7) la mediazione obbligatoria in condominio (in precedenza dichiarata incostituzionale per eccesso di delega).

2. Le modifiche apportate dal d.l. 23 dicembre 2013 n. 145

Legislazione: c.c. 1135 co. 4, 1136 - l. n. 220/2012 - disp. att. c.c. 70, 71 *bis* - d.l. n. 145/2013 co. 8 art. 1

Bibliografia: Sole 2014 - Solenne 2014

La pubblicazione in Gazzetta del Decreto Legge n. 145/2013 (G.U. n. 300/2013), c.d. Destinazione Italia, ha apportato modifiche anche alla nuova disciplina del condominio, oggetto della Legge di riforma n. 220/2012.

Le modifiche e/o integrazioni possono essere così sintetizzate:

a) *Fondo speciale per l'esecuzione di lavori* di manutenzione straordinaria; alle lettera d) del comma 8 dell'art. 1 del decreto viene stabilito che alla fine del primo comma n. 4 dell'art. 1135 c.c. venga aggiunto il seguente periodo: "se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne preveda il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti".

La modifica costituisce un'alternativa rispetto all'obbligo sancito dalla formulazione originaria della norma di costituire un fondo pari all'intero importo dei lavori.

b) *Anagrafe condominiale*; una seconda importante modifica introdotta col decreto in commento riguarda il fatto che, per quanto concerne la tenuta e l'aggiornamento del registro di anagrafe condominiale, i dati relativi alle cosiddette "condizioni di sicurezza" devono essere esclusivamente quelli riferiti alle "parti comuni dell'edificio".

c) *Sanzioni per infrazioni al regolamento condominiale*; viene riaffermato il ruolo centrale dell'assemblea con riferimento alle delibere relative all'ammontare delle sanzioni da infliggere ex art. 70 disp. att. c.c. ai condomini per le infrazioni al regolamento di condominio: viene infatti stabilito espressamente che, se spetta all'amministratore, quale organo esecutivo del condominio irrogare la sanzione, ciò può avvenire solo in forza di una delibera assembleare che deve essere adottata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c.

d) *Formazione degli amministratori*; sia pure con notevole ritardo il decreto legge pone poi i presupposti

per dare attuazione all'art. 71 *bis* disp. att. c.c. (requisiti per lo svolgimento dell'attività di amministratore) demandando a un decreto del Ministero della Giustizia la determinazione dei requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché i criteri i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica prevista dalla norma citata che tuttavia non contiene ulteriori precisazioni.

Si auspica ora che il ministero della giustizia provveda rapidamente a regolamentare questo aspetto importante sia per gli amministratori che per i condomini.

e) *Contenimento del consumo energetico degli edifici*; infine in forza del disposto della lettera d) del comma 8) dell'art. 1 del decreto in commento, dall'elenco delle "innovazioni" da deliberare con la maggioranza del secondo comma dell'art. 1136 c.c. (e quindi maggioranza degli intervenuti in assemblea e metà del valore millesimale) vengono espunte quelle relative al "contenimento del consumo energetico degli edifici": questa norma comporta come conseguenza che quelle delibere potranno essere approvate con la maggioranza degli intervenuti e un terzo del valore dell'edificio ma solo a condizione che gli interventi volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzazione delle fonti di energia siano individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato.

3. Il condominio

Legislazione: c.c. 1100-1139 - d.p.r. n. 1142/49 art. 40

Bibliografia: Bordolli, Di Rago 2014 - Palmieri 2014

In linea generale, la proprietà di un edificio può essere:

- 1) "privata" o "esclusiva", quando un solo soggetto possiede l'intero fabbricato;
- 2) "in comunione" quando a possederlo sono più soggetti congiuntamente, ciascuno per una quota percentuale, non identificata concretamente in una specifica porzione;
- 3) "in condominio" allorché più persone (o soggetti giuridici) possiedono porzioni divise e ben identificate di un edificio, ciascuno per la sua parte, in forma di vera e propria proprietà esclusiva, ma nello stesso tempo si riscontrano parti dell'edificio che sono "in comune" fra i diversi proprietari, legate e correlate con le diverse proprietà da un vincolo di accessoriarietà o funzionalità.

Il condominio sorge nel momento stesso in cui la proprietà immobiliare viene divisa fra due soggetti, anche per porzioni limitate e marginali, come succede allorché un unico proprietario di un fabbricato proceda all'alienazione di una porzione del fabbricato stesso. Non occorre quindi un atto costitutivo del condominio, perché costitutivo è il fatto stesso dell'avvenuta divisione della proprietà.

Il condominio negli edifici viene ad esistenza per la sola presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà per piani orizzontali, a prescindere dalla approvazione di un regolamento di condominio e dalla completezza e validità dello stesso. Il semplice frazionamento della proprietà di un edificio per effetto del trasferimento delle singole unità immobiliari a soggetti diversi, pertanto, comporta il sorgere di uno stato di condominio. Tanto è sufficiente ai fini dell'applicazione delle apposite disposizioni di legge (artt. 1100-1139 c.c.), non richiedendosi preliminarmente la formazione del regolamento condominiale né l'approvazione delle tabelle millesimali (Cass. civ., sez. II, 27 gennaio 2012, n. 1225, *D&G* 2012, 27 gennaio).

Quindi può tranquillamente esistere un condominio con due soli condomini -e fino a otto condomini è definito "piccolo condominio"- per il quale non è obbligatoria la nomina dell'amministratore.

La Riforma utilizza correttamente la terminologia "unità immobiliari dell'edificio", preferendola a quella desueta, che compariva nel vecchio testo, di "piani o porzioni di piani dell'edificio". Attualmente, non è necessaria la c.d. verticalità del condominio, ossia la caratteristica divisione dell'edificio in proprietà separate sovrastanti le une alle altre, in tal modo ritenendo applicabile la normativa *de qua* anche in ambiti edilizi diversi c.d. "condomini orizzontali".

Vale la pena ricordare, come peraltro abbiamo già visto, che ai sensi dell'art. 40 del d.p.r. n. 1142/49 si accetta come distinta unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente.

Questa differenza, secondo alcuni autori, è la conferma del fatto che le nuove norme dettate in materia di condominio possono essere sicuramente applicate anche ai così detti condomini orizzontali, alle villette a schiera, ecc.

In realtà non si tratta di una vera e propria novità quanto piuttosto di una semplice migliore specificazione delle parti di proprietà esclusiva.

Già da prima di questa modifica, infatti, era opinione diffusa che le norme del condominio fossero

applicabili anche oltre il caso classico dell'edificio che si sviluppa in verticale.

La convinzione di ciò era propria anche della Cassazione, secondo la quale la varietà delle tipologie costruttive è tale, da non consentire di affermare aprioristicamente la configurabilità come condominio in senso proprio solamente negli edifici che si estendono in senso verticale: anche corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente (come in particolare proprio le case a schiera) possono ben essere dotati di strutture portanti e di impianti essenziali comuni, come quelli che sono elencati nell'art. 1117 c.c. (Cass. civ., sez. II, 18 aprile 2005, n. 8066, *GCM* 2005, 4; *DeG* 2005, 22, 50; *GC* 2006, 4-5, I, 915).

Dalla nuova disciplina resta escluso che, al condominio, in difetto di una base normativa in tal senso, si possa riconoscere la personalità giuridica.

Infatti nell'attuale e nel previgente sistema, ai soli condomini risale sia la capacità giuridica degli atti imputabili al condominio, mediante le deliberazioni assembleari assunte con il metodo collegiale e con il principio maggioritario, sia il patrimonio comune, indivisibile ed indisponibile, salvo il consenso unanime di tutti i singoli partecipanti.

4. Il condominio parziale

Legislazione: c.c. 1117

Bibliografia: Corona 2014 - Cusano 2014

Il c.d. "condominio parziale" si realizza allorquando, all'interno di un unico condominio, taluni beni condominiali non appartengono indistintamente a tutti i condòmini, ma ad alcuni soltanto di loro.

Si pensi ad esempio al caso in cui, in un condominio, in mancanza di specifiche e particolari disposizioni sull'entità delle parti comuni e sulla loro comproprietà, vi siano più scale o più ascensori, od impianti in genere, che servano da una parte soltanto dell'edificio condominiale (tubazioni, diramazioni, impiantistica limitata a talune unità, ecc.).

In virtù della presunzione di comproprietà di cui all'art. 1117 c.c. questi beni, in assenza di diverse disposizioni contrattuali, vanno considerati di proprietà dei soli condòmini utenti. In proposito anche la riforma non ha apportato sostanziali cambiamenti.

Deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale "*ex lege*" tutte le volte in cui un bene risulti, per obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarietà necessaria di tutti i condòmini su quel bene.

La disposizione di cui all'art. 1117 c.c. pone una presunzione di condominialità per i beni ivi indicati, la cui elencazione non è tassativa, che deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune, sia dalla concreta destinazione del medesimo al servizio comune; ne consegue che non solo tale disposizione ha funzione ed efficacia integrativa del regolamento condominiale, ma altresì che la presunzione legale da essa posta può essere superata solo della prova di un titolo contrario, che si identifica nella dimostrazione della proprietà esclusiva del bene in capo ad un soggetto diverso. Tanto premesso, è evidente che tale prova non può essere data della clausola del regolamento condominiale che non menzioni detto bene tra le parti comuni dell'edificio. Il regolamento di condominio, infatti, non costituisce un titolo di proprietà, ma ha la funzione di disciplinare l'uso della cosa comune e la ripartizione delle spese.

In conclusione in caso di beni o servizi di godimento limitato, si forma una sorta di comunione separata all'interno del condominio che dà luogo al c.d. "condominio parziale". Analogamente succede all'interno di un unico condominio quando vi siano ad esempio più edifici con impianti e beni di uso autonomo e separati.

In tema di condominio parziale, la valutazione della ricorrenza di tale fattispecie, che incide sull'applicazione del criterio di ripartizione delle spese, è valutata dal giudice di merito sulla base dei dati emergenti dall'istruttoria ed è insindacabile in sede di legittimità, se adeguatamente motivata (Cass. civ., sez. II, 23 luglio 2013, n. 17875, *D&G* 2013, 24 luglio).

5. Il supercondominio

Legislazione: c.c. 1117, 1117 *bis*, 1129 co. 11 e 12, 1130, 1131, 1136 co. 2 e 4 - disp. att. c.c. 67 co. 3 e 4, 69 co. 1

Bibliografia: Solenne 2014 – Sole 2014

Il disposto dell'art. 1117 *bis* c.c. prevede che "le disposizioni del presente capo", ossia quelle del capo II

del titolo VII del libro III del codice civile dedicato al condominio negli edifici, “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'articolo 1117 c.c.”. In queste ultime ipotesi si parla di “supercondominio”.

È, infatti, sotto gli occhi di tutti che il continuo evolversi delle tecniche di progettazione e di esecuzione degli edifici, finalizzato ad un più razionale sfruttamento delle capacità edificatorie dei fondi urbani e extraurbani, ha dato luogo alla creazione di complessi edilizi sempre più articolati, distinti in diversi corpi di fabbrica, dotati di autonomia strutturale, ma caratterizzati dalla presenza di una serie di opere e servizi comuni a tutto il complesso edilizio.

In realtà sotto la denominazione di supercondominio, corrispondono diverse ipotesi, che possono richiedere una disciplina differenziata.

L'art. 1117 *bis* c.c. nella fattispecie sembra contemplare quattro distinte combinazioni, ossia più unità autonome, più edifici condominiali, più gruppi di unità immobiliari autonome aventi ciascuna un'organizzazione condominiale definiti condominii di unità immobiliari, nonché più gruppi di edifici condominiali definiti condominii di edifici.

Ne consegue che l'amministratore del condominio:

1) sarà nominato dall'assemblea, ritualmente convocata, composta da tutti i partecipanti del condominio, con le maggioranze di cui all'art. 1136 c.c., commi 2 e 4 (salva sempre l'ipotesi di cui all'art. 67, comma 3, disp. att. c.c.);

2) avrà gli stessi poteri e doveri contemplati dagli artt. 1130 e 1131 c.c., o quelli più ampi attribuiti dal regolamento;

3) durerà in carica un anno (salvo il rinnovo per eguale durata), potrà essere in ogni tempo revocato dalla predetta assemblea, come potrà essere revocato dal giudice, su ricorso di ciascun partecipante, nei casi previsti dalla legge (art. 1129, commi 11 e 12, nel testo novellato).

Infine, relativamente alle tabelle millesimali del complesso, che rappresentano la quota di spettanza del singolo sulle case comuni a più edifici, si dovrà calcolare, prima, la misura proporzionale da riconoscersi ad ogni singolo edificio in rapporto al suo valore nei confronti degli altri fabbricati dell'intero complesso, e, poi, suddividere questo dato tra i partecipanti al condominio di ogni singolo edificio (in altri termini, nel supercondominio, il consueto rapporto tra le unità immobiliari ed il fabbricato che le comprende, si integra con il valore proporzionale di ciascun edificio rispetto all'intero gruppo degli immobili); analogamente al condominio, le tabelle millesimali del supercondominio potranno essere oggetto di revisione, da parte dell'autorità giudiziaria, qualora non rispecchino la proporzione reale tra il valore delle unità immobiliari ed il fabbricato, nonché tra questo e l'intero gruppo di edifici, perché conseguenza di un errore o per le mutate condizioni del complesso (art. 69, comma 1, disp. att. c.c., nel testo novellato).

Circa la ripartizione delle spese, saranno operanti, dunque, due tabelle: una per il supercondominio e l'altra per ogni singolo edificio; ne consegue che ciascun condomino disporrà di due distinte quote: la prima si riferisce alle cose/servizi/impianti comuni del complesso edilizio, e la seconda alle parti comuni dell'edificio in cui si trova la sua proprietà esclusiva.

Nella riforma vi sono alcune disposizioni in tema di supercondominio, relegate nei commi 3 e 4 dell'art. 67 disp. att. c.c., dedicato alle modalità di intervento in assemblea.

In particolare il comma 3 e 4 dell'art. 67 disposizioni attuative al codice civile prevede che nei casi di cui all'articolo 1117 *bis* c.c., quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, c.c., il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii 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 all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condominii.

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 condominii. L'amministratore riferisce in assemblea.