



CONDOMINIO: problemi e soluzioni



8. E' corretta la costituzione di un super condominio, se un nuovo complesso residenziale è composto da 2 palazzine, una di 8 unità e l'altra di 9, le quali hanno in comune alcune parti?

Si, l'impostazione come super condominio è corretta. L'istituto del super condominio è ormai pacificamente ammesso sia dalla dottrina che dalla giurisprudenza. In vero con la sentenza n. 9096 del 7 luglio 2000, la Corte di Cassazione ne ha definitivamente sancito l'esistenza, analizzando precisamente tutte le questioni giuridiche che stanno alla base della sua costruzione. Al super condominio, inteso come: "pluralità di edifici, costituiti in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, (cosiddetti "super condomini"), legati tra loro dalla esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.), in rapporto di accessorietà con i fabbricati, si applicano le norme sul condominio negli edifici, e non quelle sulla comunione in generale. In particolare, poi, andranno convocati in assemblea tutti i proprietari delle palazzine per deliberare sull'amministrazione e manutenzione delle parti in comune alle stesse; il super condominio sarà rappresentato verso i terzi come ente distinto rispetto alle singole palazzine quando venga in discussione un problema relativo alle parti comuni delle singole palazzine stesse.