

Il Supercondominio post-riforma: BREVE PANORAMA NORMATIVO-FISCALE E LA PROBLEMATICHE DELLA RISCOSSIONE DELLE QUOTE

di Simone Aliberti, Giuseppe Antonio Capalbo,
Lorenzo D'Andrea e Paola Di Bartolomeo *

Vincitore della prima edizione
del Premio Parodi

La riforma del condominio, entrata in vigore il 18 giugno 2013, ha esteso l'applicazione del regime condominiale anche alle situazioni in cui più edifici o condomini condividono parti comuni, come definite dall'articolo 1117 del codice civile. Tali parti comuni tra più edifici sono quelle destinate al servizio delle unità immobiliari in proprietà esclusiva e configurano la fattispecie legale del supercondominio. Si definisce tale l'insieme di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in un più ampio complesso, 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 (Cass, sez. II, sent. n. 19939 del 14 novembre 2012; Cass., sez. II, sent. n. 27094 del 15 novembre 2017; Cass., sez. II, ord. n. 27084 del 25 ottobre 2018).

Pertanto la sussistenza del regime di Supercondominio non è manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quelle di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente la comunanza di detti impianti o servizi, ricompresi nell'ambito dell'applicazione dell'art. 1117 c.c.

Il supercondominio è automaticamente configurabile *ex lege* alla stregua del condominio parziale, senza bisogno di un atto costitutivo e di un atto di autonomia privata, quale la delibera assembleare. La mancata previsione di un titolo che disponga in tal senso non impedisce la sussistenza dello stesso *ipso iure et facto*.

L'esistenza del supercondominio prescinde di fatto dall'attribuzione del codice fiscale, mediante cui l'ente regolarizza la posizione dei compartecipanti verso la pubblica amministrazione tributaria.

L'evoluzione giurisprudenziale relativa al concetto di "supercondominio" sembra essere stata pienamente recepita dalla riforma. Tuttavia, è importante notare che la disciplina condominiale è richiamata solo nella misura in cui sia compatibile con la situazione di condivisione tra più edifici.

Questo limite potrebbe essere utile per evitare sovrapposizioni tra gli adempimenti richiesti per ciascun edificio e quelli relativi alle parti comuni condivise.

Si può sostenere che il regime del condominio è stato esteso solo alle parti comuni definite dall'articolo 1117 c.c., e quindi solo a quei beni privi di autonomia funzionale in quanto destinati dalla legge al servizio delle singole unità immobiliari. Di conseguenza, il rinvio operato dall'articolo 1117-bis c.c. non dovrebbe incidere sulla disciplina dei beni che hanno una chiara autonomia in base alla loro struttura e destinazione.

La riforma ha introdotto una disciplina specifica, delineata nell'articolo 67, III e IV comma, delle disposizioni attuative, per i casi in cui i partecipanti al condominio superino la soglia di sessanta. L'obiettivo evidente è semplificare il processo di convocazione e deliberazione dell'assemblea, ma solo per quanto riguarda la gestione ordinaria. In questo contesto, ogni edificio deve designare un rappresentante che parteciperà e voterà nell'assemblea esclusivamente per conto del proprio condominio.

Pertanto, nel caso di un supercondominio con più di sessanta partecipanti, si configura un'assemblea in cui partecipano solo i rappresentanti dei singoli condomini, limitatamente alla gestione ordinaria e alla nomina dell'amministratore. Tale norma non è suscettibile di deroghe attraverso il regolamento di condominio, nemmeno se quest'ultimo è di natura contrattuale, poiché l'articolo 72 delle disposizioni attuative richiama specificamente e integralmente il precedente articolo 67.

La nomina del rappresentante di ciascun condominio richiede una delibera dell'assemblea con una maggioranza altamente qualificata, ai sensi dell'art. 1136, V comma, c.c. (maggioranza degli intervenuti pari ad almeno due terzi del valore dell'edificio). Questo potrebbe apparire incongruo rispetto al quorum richiesto per altre decisioni, come la nomina dell'amministratore, dove è sufficiente la metà del valore dell'edificio. Tuttavia, è importante considerare che il rappresentante è l'unico autorizzato a esprimere, nell'assemblea supercondominiale, la volontà del proprio edificio, con effetto vincolante per i partecipanti al condominio da lui rappresentato. Pertanto, la posizione assunta dal rappresentante determina l'orientamento dell'intero edificio, con i partecipanti da considerarsi unitariamente favorevoli, contrari, astenuti o assenti in base alla sua presa di posizione nell'assemblea supercondominiale.

Il potere di rappresentanza non può essere soggetto a condizioni o restrizioni. Qualora l'assemblea imponga eventuali limiti, questi devono essere considerati completamente inesistenti in conformità con una specifica disposizione di legge (art. 67, IV comma, disp. att. c.c.).

La legge non stabilisce la durata dell'incarico del rappresentante, ma sembra suggerire che l'incarico non venga rinnovato ad ogni singola assemblea supercondominiale. Secondo il processo pre-assembleare delineato dalla riforma, come indicato nell'art. 67, IV comma, disp. att. c.c., l'assemblea del supercondominio di solito viene convocata mediante un avviso con l'ordine del giorno inviato direttamente a ciascun rappresentante (chiaramente già designato), il quale ha il compito di informare l'amministratore in modo che quest'ultimo possa relazionare durante l'assemblea condominiale.

Si è sollevato il quesito se il rappresentante possa coincidere con l'amministratore del condominio. Giurisprudenza consolidata nel contesto precedente tendeva a escludere tale possibilità. All'art. 67, V comma, disp. att. c.c., il legislatore ha anche introdotto una restrizione generale, precludendo all'amministratore la possibilità di ricevere deleghe per partecipare a qualsiasi assemblea.

La preclusione disciplinata nel suddetto articolo si riferisce esplicitamente al conferimento di deleghe, chiaramente indicando la rappresentanza che ciascun condòmino può concedere per una specifica assemblea già programmata. Tuttavia, non vi è alcuna menzione specifica riguardante la rappresentanza dell'intero condominio, derivante non da deleghe singole, ma da una deliberazione assembleare. Pertanto, la preclusione sembra essere giustamente limitata ai singoli condòmini (che non possono delegare l'amministratore), non estendendosi all'intero condominio per quanto riguarda la selezione del soggetto più idoneo a ricoprire il ruolo di rappresentante al supercondominio.

Come già accennato, la disciplina speciale riguardante il supercondominio si applica solo alla gestione ordinaria e alla nomina dell'amministratore, mentre la gestione straordinaria è regolata dalle norme generali del condominio. Questo significa che, mentre la gestione ordinaria è soggetta a regole specifiche per il supercondominio, la gestione straordinaria segue le disposizioni generali previste per i condòmini (artt. 1117 e ss c.c.), pur nel rispetto della struttura particolare del supercondominio. Inoltre, in caso di gestione straordinaria, viene sottolineato il diritto inderogabile di ogni condòmino di partecipare alle assemblee e di prendere parte alle decisioni.

In materia fiscale, al supercondominio si applicano i medesimi adempimenti previsti per il condominio.

Il supercondominio, tramite il proprio rappresentante legale, ogni anno dovrà effettuare i pagamenti delle ritenute d'acconto tramite modello F24 e predisporre l'invio telematico della Certificazione Unica, oltre che redigere e trasmettere il modello 770 all'Agenzia delle Entrate.

Lo stesso è tenuto, inoltre, a versare le imposte dovute (Imu, Tasi, Tari) per eventuali locali di proprietà comune a tutti gli edifici che compongono il supercondominio.

Nel caso in cui nel supercondominio ci sia anche il portiere, conseguentemente il super-amministratore dovrà compiere ogni relativo atto come l'assunzione, la retribuzione, il pagamento dei contributi e l'eventuale recesso del contratto.

Quando il Supercondominio deve sostenere delle spese per eseguire degli interventi di ristrutturazione edilizia o riqualificazione energetica negli spazi

comuni a più edifici, come per esempio la sostituzione della centrale termica comune a tutti gli edifici, i condòmini hanno diritto ad un'agevolazione fiscale e potrebbero detrarre il 50% della spesa sostenuta, il super-amministratore provvederà a riscuotere le quote relative a tale intervento dai singoli condòmini, a effettuare tutti i pagamenti degli interventi effettuati dalla ditta esecutrice dei suddetti lavori e a trasmettere le relative certificazioni degli interventi agevolati sia ai condòmini che all'Agenzia delle Entrate.

Il supercondominio ripartisce e successivamente certifica la spesa in virtù dei criteri di ripartizione con i quali si è sostenuta la spesa. Giurisprudenza di legittimità, sul tema ripartizione spese del supercondominio, afferma che *"laddove esiste un supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali... La prima riguarda i millesimi supercondominiali, e stabilisce la spartizione della spesa non tra i singoli condomini, ma tra gli edifici che costituiscono il complesso... La seconda tabella è quella normale interna ad ogni edificio"* (Cass., Sez. II, sent. n. 19939 del 14 novembre 2012).

Partendo dal suddetto principio, una volta individuato l'importo della spesa attribuibile ad ogni singolo edificio, lo stesso verrà ripartito ai rispettivi condomini in base alla propria tabella millesimale.

Riprendendo come esempio la spesa inerente alla sostituzione della centrale termica e rapportandolo con l'edificio A, nel caso in cui il totale della spesa per la riqualificazione della centrale termica del supercondominio ammontasse a Euro 100.000,00, l'edificio A sosterebbe la spesa nella quota dei 300/1000. Quindi la quota parte di 30.000,00 della spesa totale, verrebbe poi ripartita con la tabella millesimale dell'edificio A.

Conseguentemente il rappresentante legale del supercondominio, nell'anno successivo a quello in cui si è sostenuta la spesa, in considerazione dei criteri di ripartizione di cui sopra, dovrà trasmettere all'Agenzia delle Entrate un'unica comunicazione comprendente i dati relativi agli interventi, con il dettaglio delle spese attribuite a tutti i condòmini del supercondominio.

Dunque, sarà lo stesso super-amministratore a trasmettere l'attestazione degli interventi agevolati, contenenti i dati di cui sopra, ai singoli condòmini di ogni singolo edificio.

Nell'eventualità in cui nel corso dell'anno dovessero effettuarsi sia interventi di ristrutturazione edilizia o risparmio energetico negli spazi comuni del supercondominio, che, nel contempo, ulteriori lavori che interessano gli spazi comuni di ogni singolo edificio, non vi sarà solo un'unica certificazione da parte del super-amministratore bensì perverrà ai singoli condòmini anche la certificazione prodotta dall'amministratore del proprio edificio.

In presenza sia dei pagamenti degli interventi che interessano gli spazi comuni del supercondominio, effettuati dal super-amministratore, sia di quelli che interessano gli spazi comuni dei singoli edifici, effettuati dai singoli amministratori, ciascun soggetto (supercondominio e condominio) invierà una comunicazione all'Agenzia delle Entrate ed ai condomini di pertinenza, riportando i dati relativi agli interventi per i quali ha effettuato i relativi pagamenti, con il dettaglio delle spese attribuite a tutti i condòmini del supercondominio/condominio.

È bene specificare che il motivo di questa duplice comunicazione deriva dall'impossibilità di ritenere gli enti, quali supercondominio e condominio, autonomi. Gli ermellini al riguardo affermano: *"il supercondominio non è un ente di gestione che accorpa gli altri enti di gestione, cioè i condòmini, ma è una comunione qualificata di cui fanno parte direttamente i condòmini accomunati dal vincolo funzionale che ricorre tra parti comuni a più unità immobiliari o a più edifici ovvero a più condòmini di unità immobiliari ex art. 1117-bis c.c."* (Cass., sez. II, ord. n. 22954 del 22 luglio 2022). Gli stessi titolari del bene comune agli edifici si identificano quindi gli stessi condòmini, e non i condòmini che concorrono al supercondominio. L'amministratore del condominio, quale rappresentante "unico" di una pluralità di condòmini, gode di una scarsa rappresentanza all'interno del supercondominio: *"l'amministratore è legittimato a rappresentare i condòmini nei rapporti con i terzi nelle sole controversie che riguardano interessi comuni al condominio, e non già nei rapporti che i singoli condòmini possono direttamente intrattenere con il supercondominio, di cui i condòmini sono partecipanti"*. (Cass., sez. II, ord. n. 22954 del 22 luglio 2022).

Il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c. è limitato alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni dell'edificio amministrato e non a quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condòmini, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del supercondominio, ove sia stato nominato (Cass., Sez. II, sent. n. 2279 del 28 gennaio 2019).

Discorso analogo varrebbe per la riscossione degli oneri condominiali relativi ad ordinaria gestione e al rilascio, da parte del super-amministratore e dell'amministratore del singolo stabile, dell'attestazione dei pagamenti.

Esaminiamo il caso di un Condominio facente parte, insieme ad altri fabbricati, di un Supercondominio. Con una delibera del Supercondominio si decide che le quote del supercondominio vengano rimosse dagli amministratori dei singoli Condòmini. Due di questi amministratori si rifiutano, dall'inizio del 2024, di eseguire direttamente la riscossione degli oneri. Motivo principale di uno degli amministratori è che, allorquando dovesse essere richiesta (come già successo), l'attestazione dei pagamenti, il Supercondominio non avrebbe contezza della regolarità dei pagamenti del richiedente suddetta attestazione, proprietario anche di quote relative al Supercondominio. Pertanto, l'amministratore del Supercondominio, deve rilasciare l'attestazione per il singolo Condòmino, e non, come già fatto in passato, l'attestazione sulla regolarità dei pagamenti del Condominio.

Il Condominio è dotato di una propria regolamentazione, con alcuni richiami al complesso immobiliare che costituisce nel suo insieme il Supercondominio. In sede di assemblea, nell'anno 2020, si è stabilito, all'unanimità dei presenti, di attribuire all'amministratore condominiale la riscossione degli oneri relativi al Supercondominio:

1. Decisioni in merito alla tipologia di riscossione delle rate condominiali: ai singoli condomini o alle sei palazzine. Valutazioni e delibere in considerazione della attuale situazione morosità

L'assemblea all'unanimità delibera di ripristinare la riscossione delle quote del Supercondominio direttamente con la richiesta alle singole sei palazzine, in ottemperanza al regolamento di condominio, nello specifico Titolo II articolo 5.

Sembrerebbe quindi che la prassi fosse già stata adottata in passato, ma risulterebbe improprio il richiamo al Titolo II articolo 5 del Regolamento di Supercondominio, che recita: *"Ogni partecipante è tenuto ed ha l'obbligo di concorrere alle spese del Supercondominio in base ai millesimi di caratura - costituenti le quote rispettive di partecipazione al Supercondominio - attribuiti al suo immobile secondo la tabella allegata sotto la lettera "B", elaborata in base percentuale in proporzione alla volumetria edificata di proprietà di ciascun partecipante come risultante dalla planimetria allegata al presente sotto la lettera "A". Ogni edificio ripartirà la sua quota di Supercondominio tra i suoi condòmini secondo la rispettiva quota millesimale di proprietà dei singoli partecipanti al condominio stesso. Il Supercondominio in esecuzione di conforme delibera del Consiglio di Amministrazione potrà richiedere ai partecipanti acconti delle spese in proporzione alle rispettive quote millesimali, fatto salvo l'obbligo della ripartizione finale delle spese in base i millesimi di caratura attribuiti a ciascun socio per come da tabella allegato "B".*

È evidente, dunque, sulla base di quanto riportato, che il Condominio è tenuto solamente ad effettuare ripartizioni interne delle somme di partecipazione al Supercondominio, ma non riscossioni degli oneri, che sono rimesse invece al Supercondominio, secondo quanto disposto dal Titolo VI articolo 22 del Re-



golamento di Supercondominio (*"Tutti i partecipanti al Supercondominio sono tenuti a versare i propri contributi a qualsiasi titolo dovuti entro e non oltre 20 (venti) giorni dalla richiesta - a mezzo lettera raccomandata AR - fattane dal Consiglio di Amministrazione e per esso dal Presidente del Supercondominio"*).

Il singolo Condominio effettua quindi la ripartizione (che è fondata sui millesimi di cui alle tabelle relative) ma la richiesta degli oneri di partecipazione al Supercondominio va effettuata dal Consiglio di Amministrazione e Presidente del medesimo.

È necessario però a questo punto comprendere la valenza della delibera assembleare del 2020: accettando l'incarico di Amministratore del Condominio, il professionista si sottopone sia al Regolamento del Condominio, che a quello del Supercondominio per le parti collegate. L'articolo 1 Titolo Primo del Regolamento di Condominio R3 - D impone ai proprietari di contribuire alle spese del comprensorio (*"Il condominio dell'edificio dovrà obbligatoriamente partecipare alle spese per l'uso e l'amministrazione delle infrastrutture comuni a tutti gli edifici del Comprensorio, comprendente i Comparti R2-R3-R4. Tutti i proprietari del Comparto R3, indistintamente, dovranno contribuire in proporzione alle quote millesimali fissate nel regolamento che dovrà disciplinare l'intero comprensorio"*).

Nessun dovere sembra invece sussistere, tra quelli elencati dall'articolo 4 Titolo Quarto, per la riscossione di oneri inerenti al Supercondominio. Resta quindi il solo dovere di ripartire la somma tra i partecipanti una volta che il Supercondominio ne abbia fatto richiesta.

Il successivo compito di riscossione e verifica del versamento non può quindi essere imposto all'amministratore del Condominio, tanto meno a mezzo di delibera assembleare che non vede la partecipazione del professionista in questione e la sua accettazione, nonché, a sua discrezione, una remunerazione, in quanto l'accettazione comporterebbe delle evidenti responsabilità (esempio l'articolo 63 disp. att. c.c.).

Risulterebbe pertanto chiara la logica espressa dall'articolo 5 Titolo II del Regolamento di Supercondominio, il quale impone un dovere di collaborazione ai singoli Condomini, consistente nella ripartizione delle somme che solamente l'amministratore del Condominio ha possibilità di svolgere.



* Amministratori del Gruppo Giovani ANACI Roma

1° Premio Carlo Parodi 2024

