

Può capitare che un gruppo di edifici strutturalmente autonomi abbiano in comune alcuni beni e servizi come cortili, giardini, impianto di riscaldamento, vasche di raccolta acqua ecc. Tali beni e servizi sono soggetti alla disciplina che il Codice Civile prevede per il Condominio. Ci si troverà di fronte, pertanto, ad un duplice condominio: quello formato dagli edifici autonomi e dai beni e servizi esclusivi del singolo edificio e quello formato dal complesso degli edifici che riguarderanno beni e servizi comuni a tutti gli edifici. Per evitare che ciascun condominio debba partecipare a due assemblee (quella del proprio edificio e quella del super-Condominio) è possibile e giuridicamente corretto che il regolamento del singolo Condominio preveda una delega a rappresentarlo rilasciata all'Amministratore. Perché però l'assemblea del super-Condominio sia correttamente tenuta occorre che tutti i regolamenti di Condominio dei singoli edifici prevedano una tale possibilità di rappresentanza all'Amministratore.

La normativa sul condominio viene dunque estesa, in quanto compatibile, al supercondominio (istituto finora riconosciuto dalla giurisprudenza), ossia alla situazione in cui più unità immobiliari o più edifici, o più condomini di unità immobiliari o di edifici, hanno parti che servono all'uso comune, quali aree, opere, installazioni e manufatti di qualunque genere.

Se i condomini sono complessivamente più di 60, ciascun condominio deve designare, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 667/1000, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. Se l'assemblea non riesce a deliberare, ciascun condomino può chiedere al giudice di nominare il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, alla nomina provvede il giudice su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida e il ricorso all'Autorità Giudiziaria devono essere notificati al condominio cui si riferiscono, in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde secondo le regole del mandato e deve comunicare tempestivamente all'amministratore l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini, l'amministratore riferisce in assemblea.