

CORTE DI CASSAZIONE — Sez. III — 29 gennaio 2003 n. 1277 — Pres. Nicastro — Est. Durante — P.M. Schirò (concl. diff.) — Laterza (avv. Testa, D'Alena) c. Consorzio Comunità Pin Pen (avv. Bianco).
(Cassa Trib. Bari 1° marzo 2000).

[1812/96] Consorzi - Natura giuridica - Consorzi costituiti tra proprietari di immobili per la gestione di parti e servizi comuni - Norme applicabili - Partecipazione alla costituzione del consorzio e adesione al consorzio già costituito - Sufficienza della forma tacita - Condizioni.
(C.c., art. 36, 1100, 1117).

Il consorzio tra proprietari di immobili in zona residenziale non rientra in nessuna delle categorie disciplinate dal codice civile o dalle leggi speciali e va assimilato ad una associazione non riconosciuta, rimanendo regolato in via primaria dagli accordi tra associati ed in via suppletiva o integrativa dagli art. 36-42 c.c. nonché dalle altre norme applicabili alle associazioni prive di personalità giuridica. Ne consegue che, salvo che la legge o lo statuto richiedano la forma espressa o addirittura quella scritta, la volontà di partecipare alla costituzione del consorzio o di aderire al consorzio già costituito può assumere la forma tacita e desumersi da presunzioni o fatti concludenti (1).

(Omissis). — 1. I ricorsi sono proposti contro la medesima sentenza e, a norma dell'art. 335 c.p.c., vanno riuniti.

2. Precede per ragioni di ordine logico l'esame del secondo motivo del ricorso principale, con il quale si lamenta essenzialmente che il tribunale ha operato un radicale mutamento della *causa petendi* in quanto ha accolto la domanda sul rilievo che con il contratto di acquisto la Laterza si è obbligata a partecipare alle spese comuni, mentre era stato chiesto che la predetta venisse condannata al pagamento della quota fissata dal consiglio di amministrazione del consorzio in relazione alla sua partecipazione al consorzio medesimo.

2.1. Il motivo è fondato.

2.2. Occorre premettere che si ha violazione dell'art. 112 c.p.c. anche quando il giudice, esorbitando dai limiti della mera qualificazione della domanda, sostituisca la *causa petendi* dedotta in giudizio con altra basata su fatti diversi da quelli dedotti. In tale caso, a differenza di quello in cui viene lamentata erronea interpretazione della domanda, si deduce un vizio in procedendo e la natura del vizio comporta estensione del sindacato di legittimità al fatto con esame diretto degli atti da parte della Corte di cassazione (*ex plurimis*, Cass. 2 maggio 1997 n. 3782; Cass. 28 agosto 2003 n. 11199).

Tale esame conferma che il tribunale ha sostituito la *causa petendi* dedotta dal consorzio (obbligazione discendente dall'essere la Laterza consorziata) con altra (obbligazione assunta con l'atto di compravendita a favore del consorzio ancora da costituire) e siffatta sostituzione concreta violazione dell'art. 112 c.p.c.

3. Rimane assorbito il primo motivo del ricorso principale, con il quale si denuncia violazione dell'art. 2932 c.c., sostenendosi che dopo avere ricondotto la fattispecie al contratto a favore di terzo, il tribunale avrebbe dovuto considerare che « la sottoscrizione di un rapporto obbligatorio, successivamente disatteso, non comporta l'eseguibilità della mancata prestazione *ipso iure*, ma a seguito di ordine del giudice ».

4. Si rende a questo punto necessario l'esame del ricorso incidentale condizionato all'accoglimento di quello principale.

5. Con l'unico motivo di tale ricorso si deduce che, come avrebbe dovuto considerare il tribunale, il contratto, con il quale si costituisce il consorzio tra proprietari di immobili in zona residenziale, è a forma libera ed aperta con la duplice conseguenza che, salvo il caso in cui sia prevista la forma scritta *ad substantiam*, l'adesione ad esso può esprimersi attraverso la volontà contenuta nell'atto di acquisto o l'utilizzazione dei servizi comuni ed intervenire progressivamente mano a mano che vengono acquisite le singole proprietà delle unità

immobiliari; si aggiunge che la ratifica del contratto associativo costituisce niente altro che « la conferma della volontà e delle obbligazioni già assunte, a nulla rilevando l'eventuale mancata sottoscrizione del patto associativo di riproduzione in forma pubblica di obbligazioni *aliunde* assunte ».

5.1. Il motivo non può essere accolto.

5.2. Il consorzio tra proprietari di immobili in zona residenziale non rientra in nessuna delle categorie tipiche disciplinate dal codice civile o dalle leggi speciali e va assimilato ad un'associazione non riconosciuta, rimanendo regolato in via primaria dagli accordi degli associati ed in via suppletiva o integrativa dagli art. 36-42 c.c. nonché dalle altre norme applicabili alle associazioni prive di personalità giuridica (Cass. 14 marzo 2001 n. 3665, in motivazione).

Questa Corte ha ritenuto che neppure quando la finalità del consorzio è la pura e semplice conservazione o gestione dei beni comuni la partecipazione ad esso è conseguenza diretta ed immediata della qualità di condomino, richiedendosi anche in questo caso la manifestazione della volontà della parte (sentenza 18 luglio 1984 n. 4199).

Il principio vale a maggior ragione quando la finalità del consorzio è la gestione di servizi comuni, in cui la qualità di condomino non rileva; esso è stato giustificato, considerando che il condominio negli edifici ed il consorzio costituito per la gestione delle parti e dei servizi comuni, nonostante le numerose analogie, presentano caratteristiche diverse che non ne consentono una completa parificazione concettuale.

Questa Corte ha peraltro recentemente affermato (sentenza 14 marzo 2001 n. 3665) che al consorzio costituito tra proprietari di immobili per la gestione delle parti e dei servizi comuni di una zona residenziale si possono applicare le disposizioni in materia di condominio, anche se il consorzio appartiene alla categoria delle associazioni, in quanto non esistono schemi obbligati per la costituzione di tali enti ed assume, perciò, rilievo decisivo la volontà manifestata dagli stessi consorziati con la regolamentazione contenuta nelle norme statutarie.

Salvo che la legge e lo statuto richiedano la forma espressa o addirittura quella scritta, la volontà di partecipare alla costituzione del consorzio o di aderire al consorzio già costituito può assumere la forma tacita e desumersi da presunzioni o fatti concludenti, come la consapevolezza di acquistare immobile compreso in un consorzio oppure l'utilizzazione in concreto dei servizi posti a disposizione dei consorziati.

La partecipazione al consorzio può formare oggetto di obbligazione posta a carico degli acquirenti di determinati beni o quote di essi dall'atto di acquisto o da quello costitutivo del consorzio, ma in tale caso l'obbligazione è incoercibile, sostanziando per la sua connessione con il bene una fattispecie di obbligazione *propter rem*, che in quanto nascente da atto di autonomia privata invece che dalla legge non è produttiva di effetti (*ex plurimis*, Cass. 23 agosto 1978 n. 3931; Cass. 8 luglio 1981 n. 4477, in motivazione).

Soltanto dalla partecipazione al Consorzio può derivare l'obbligazione di versare la quota stabilita dagli organi statutariamente competenti, legittimando la pretesa di pagamento; le spese sostenute per la conservazione ed il godimento delle cose comuni possono essere pretese sulla base delle norme concernenti la comunione sia che esse forniscano la disciplina suppletiva o integrativa di quella consortile sia che prevalgano su di essa e quelle afferenti alla gestione dei servizi comuni a titolo di indebito arricchimento, difettando altro tipo di azione.

Nella specie il giudice di primo grado ha escluso che la volontà di partecipare al consorzio sia stata manifestata in forma tacita mediante l'utilizzazione dei servizi comuni (non essendovi prova che la Laterza ne abbia beneficiato) o mediante la sottoscrizione dell'atto di acquisto (essendo anteriore alla costituzione del consorzio) e sul punto si è formato il giudicato, come è possibile rilevare di ufficio (avendo il consorzio lamentato con l'atto di appello che il giudice non ha considerato che dal disciplinare facente parte integrante dell'atto di acquisto è dato desumere che « fin dall'acquisto la Laterza era a conoscenza che entrava a fare parte di una associazione poi trasformatasi in consorzio »), con effetti preclusivi del riesame sollecitato con il ricorso incidentale.

6. In conclusione, il secondo motivo del ricorso principale va accolto; il primo motivo dello stesso ricorso rimane assorbito; il ricorso incidentale va rigettato.

7. La sentenza impugnata va cassata senza rinvio in quanto viziata di extrapetizione e, d'altra parte, non si lamenta omissione di pronuncia in ordine ai motivi di appello. (*Omissis*)

(1) [1812/96] **Il consorzio residenziale: una normativa in bilico tra comunione e condominio.**

1. È stato affermato in dottrina in relazione al c.d. « consorzio residenziale » che l'interprete si trova oggi costretto a porre in altrettante caselle — gli art. 1117-1139 c.c. — tutte le nuove realtà che, in tema di condominio, vengono a delinearsi in quanto « carenza di spazi, alti costi e l'aumento del numero dei condomini impongono nuove forme che si allontanano sempre di più dall'istituto del condominio tradizionale » (1).

A ben vedere il sorgere di difficoltà ermeneutiche che l'operatore di giustizia incontra nella catalogazione di nuove e più articolate realtà residenziali — espressione sovente di una più raffinata nozione di « abitabilità » — rappresenta un mero effetto settoriale del più generale fenomeno di inadeguatezza (o di non completa adeguatezza) del codice civile a recepire tutte le variegate esigenze socio-economiche proprie di una paese a capitalismo avanzato. Tutto ciò ha portato — come è stato autorevolmente sottolineato — alla formazione nell'ambito del sistema normativo di numerosi ordinamenti settoriali con proprie autonome logiche (leggi sul rapporto di lavoro, leggi sui contratti agrari, leggi sulle locazioni di immobili urbani, ecc.) capaci di mettere in dubbio la stessa validità del codice civile come diritto generale (2), e che più specificamente ha determinato, anche attraverso la sedimentazione di regole dettate dalla giurisprudenza, all'affermazione nella realtà fattuale dei c.d. « nuovi contratti » (3).

Ciò premesso, non può sottacersi che i dubbi sempre riscontrabili — come detto — nella classificazione di fenomeni emergenti risultano particolarmente accentuati nella materia in esame, in ragione degli scarsi interventi giurisprudenziali e del fatto che, al di là di alcuni pur utili contributi (4), la dottrina non ha riservato un'attenzione adeguata alla rilevanza della suddetta materia (5).

Un iter motivazionale che voglia seguire un ordine logico nell'approccio alla problematica riguardante i consorzi costituiti tra i proprietari di immobili per la gestione delle parti e dei servizi comuni di una zona residenziale non può che partire dalla doverosa distinzione tra detti consorzi, da un lato, e tutti quelli, dall'altro, che, diversamente dai primi, risultano espressamente contemplati dal codice civile (consorzi tra proprietari: a scopo di ricomposizione fondiaria, art. 850 c.c.; di bonifica, art. 862 c.c.; di miglioramento fondiario, art. 863 c.c.; consorzi riguardanti l'uso delle acque, art. 914-921 c.c.) (6), ed anche dalla legislazione speciale urbanistica (c.d. « consorzi urbanistici », previsti — in tema di formazione dei comparti, costituenti unità fabbricabili con speciali modalità di

(1) Cfr. in tali sensi TERZAGO, *Il condominio*, Milano 1998, 1017, che evidenzia anche come, a fronte di una concezione tradizionale del condominio quale edificio nel suo sviluppo verticale, la realtà odierna porti « alla costruzione di grandi complessi residenziali, caratterizzati da un territorio più o meno ampio, su cui sorgono diversi edifici, legati tra loro da una ampia comunione dei servizi, del suolo e di infrastrutture di ogni genere » sì da essere in presenza « di un condominio atipico o quasi condominio con una necessaria commistione con il campo societario ».

(2) In tali sensi cfr. IRRI, *L'età della decodificazione*, in *Dir. soc.*, 1978, 629, il cui pensiero è più ampiamente espresso in ID., *L'età della decodificazione*, Milano 1999.

Sul ruolo del codice civile nella società odierna cfr. SACCO, *Codificare: modo superato di legiferare?*, in *Riv. dir. civ.*, 1983, I, 117 ss.; GIORGIANNI, *La morte del codice ottocentesco*, ivi, 1980, I, 52 ss.

(3) Sui c.d. « nuovi contratti » (*leasing, franchising, engineering, brokeraggio, sponsorizzazione* ed altri ancora) v., per tutti: BIGLIAZZI GERI, BRECCIA, BUSNELLI, NATOLI, *Diritto civile, III. Obbligazioni e contratti*, Torino 1999, 623 ss., i quali sottolineano tra l'altro che le ragioni principali dell'affermarsi della nuova contrattazione « sono da ricercare nella maggiore complessità organizzativa del mondo degli affari e nella ricerca di strumenti economicamente efficienti, ossia capaci di ridurre i costi e di accrescere i benefici della produzione e della distribuzione in serie » (p. 625).

(4) V., in argomento: RUSSO, *Consorzio tra proprietari di immobili e obbligo di pagamento di contributi consortili*, in questa *Rivista*, 1985, I, 76, cui *adde*, più ampiamente, VINCENZI, *Comunione residenziale*, Padova 1995.

(5) Per le poche pronunzie giudiziarie e per una epitome delle opinioni dottrinarie, cfr. TERZAGO, *loc. cit.*, che parla di giurisprudenza « scarsa » e di dottrina « latitante ».

(6) In argomento, per una puntuale ricostruzione storica e per una completa ricognizione dei

costruzione — dall'art. 870 c.c. ed a cui hanno fatto riferimento anche l'art. 23, comma 2, l. 17 agosto 1942 n. 1150, e successivamente l'art. 13, comma 6, l. 28 gennaio 1977 n. 10) (7), e che presentano tutti, in ragione degli interessi tutelati, più accentuati caratteri pubblicistici (8).

L'indirizzo che — trascurando le differenze sul piano ontologico — tende a riconoscere a questi ultimi consorzi, come a quelli residenziali, la natura di associazioni non riconosciute, che la sentenza annotata mostra di volere seguire, suscita consistenti dubbi (9).

Ed invero, come è stato perspicuamente osservato, la differenza specifica dei consorzi nei confronti delle associazioni, va ricercata nel fatto che la partecipazione dei singoli all'ente non è consentita a tutti, ma è collegata alla qualità di proprietario o di possessore dei terreni compresi nel perimetro consortile (10).

Inoltre un ulteriore elemento di discriminazione è stato ravvisato nello scopo perseguito. Al riguardo si è messo in luce che, contrariamente a quanto accade nel consorzio, l'associazione non riconosciuta è caratterizzata da un fine che trascende l'interesse particolare degli associati, con la conseguenza che il godimento è solo il mezzo per il perseguimento del fine per cui si sono

precedenti legislativi, cfr. ACROSSO, *Consorzi in agricoltura*, in *Enc. dir.*, IX, Milano 1961, 389 ss., cui *adde*, in epoca più recente, BIANCA C.M., *Diritto civile, I. La norma giuridica. I soggetti*, Milano 1987, 250 ss.

(7) Sui consorzi di urbanizzazione cfr.: BENACCHIO, *I consorzi urbanistici*, in *Vita not.*, 1985, 62; DE ANGELIS, *I consorzi per l'edificazione delle aree e il recupero del patrimonio edilizio esistente*, in *Riv. dir. civ.*, 1983, II, 457; CACCIAVILLANI, *Il consorzio di strumento e il consorzio di comparto*, in *Riv. giur. edil.*, 1982, II, 345.

(8) Cfr., al riguardo, ACROSSO, *op. cit.*, 402, che, a conferma dei caratteri pubblicistici dei consorzi fondiari, ricorda come nel 1942, momento in cui ebbe luogo il riordinamento dei consorzi, lo Stato mirasse a controllare al massimo l'organizzazione produttiva nazionale sia per finalità belliche, sia per il suo completo inquadramento dell'ordinamento corporativo. In argomento, pure BIANCA C.M., *op. cit.*, 385, che sottolinea come sia concessa la personalità giuridica di diritto pubblico per i consorzi di bonifica e, secondo l'importanza, per quelli di miglioramento fondiario.

In giurisprudenza, Cass. 3 febbraio 1994 n. 1125, in *Foro it.*, 1994, I, 2798, pur inquadrando i consorzi urbanistici nell'ampio *genus* dei consorzi volontari, e pur assoggettandoli al regime della comunione in ragione dell'argomento testuale fornito dall'art. 920 c.c. (secondo cui si applicano ai consorzi volontari le norme stabilite per la comunione), sottolinea — con ciò attestando il carattere pubblicistico degli interessi che detti consorzi sono deputati a garantire — che la convenzione stipulata con i comuni per la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio (con i quali i privati interessati si impegnano ad eseguire, entro i termini stabiliti, il progetto approvato con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a cedere al comune alcune di esse), debba classificarsi nella più ampia categoria dei contratti ad oggetto pubblico « in quanto fattispecie a struttura contrattuale, attraverso la quale l'amministrazione realizza le finalità inerenti ai suoi scopi istituzionali ».

(9) Per la statuizione che i consorzi costituiscono associazioni non riconosciute vedi, oltre alla annotata sentenza, Cass. 14 marzo 2001 n. 3665, in *Vita not.*, 2001, I, 805, secondo cui l'appartenenza alla categoria delle associazioni del consorzio per la gestione delle parti comuni di una zona residenziale non impedisce l'applicazione delle disposizioni in materia condominiale, non esistendo schemi obbligati per la costituzione del consorzio stesso ed assumendo, invece, rilievo decisivo la volontà manifestata dagli stessi consorziati con la regolamentazione contenuta nelle norme statutarie, cui *adde* Cass. 3 febbraio 1994 n. 1125, *cit. ed.*, in epoca più risalente, Cass. 18 luglio 1984 n. 4199, cui si richiama l'annotata sentenza, nonché Cass. 16 settembre 1976 n. 4252.

Contra, Cass. 12 settembre 1968 n. 2924, in *Foro it.*, 1969, I, 411.

Per la distinzione tra una comunione di godimento (riscontrabile anche nei consorzi residenziali) ed impresa commerciale, Cass. 6 agosto 1979 n. 4558, in questa *Rivista*, 1980, I, 2256, con nota di SPADA, *Note sull'argomentazione giuridica in tema di impresa*, secondo cui « il criterio di discriminazione fra comunione e società di godimento consiste non tanto (o non soltanto) nello scopo di guadagno — che può sussistere anche nella prima, senza che ciò comporti necessariamente il suo inquadramento nello schema societario — quanto nella presenza dell'impresa, nel senso che si ha comunione quando l'attività dei comproprietari si esaurisca nel godimento dei beni, cioè sia svolta in funzione di questi, mentre si configura la società se lo scopo lucrativo sia perseguito attraverso una attività imprenditrice che si sostituisca o si affianchi al mero godimento ed in funzione della quale vengano adoperati in tutto o in parte i beni comuni, che vanno perciò a costituire il fondo comune dell'organismo sociale ».

(10) In questi esatti termini: ACROSSO, *op. cit.*, 389 s. Parla però della mutevolezza dei componenti come di un carattere non essenziale dell'associazione BIANCA C.M., *op. cit.*, 349.

associati (11); e nella stessa ottica si è anche precisato che, diversamente di quanto è dato riscontrare in tutti gli «enti di gestione» volti a disciplinare una situazione già di fatto esistente, nella associazione invece tutti gli associati si vincolano a perseguire un fine che prima non esisteva nella sua sostanzialità (12).

Ma la tesi che identifica istituti ontologicamente diversi si presenta anche priva di qualsiasi utilità ai fini pratici non fornendo all'interprete possibilità ricostruttive della disciplina applicabile ai consorzi residenziali. È stato detto, sulla base di quanto si evince dai lavori preparatori (13), che il legislatore del 1942, convinto della «inferiorità delle associazioni non riconosciute», le ha rilegate ai margini di una normativa incentrata sulla disciplina delle associazioni riconosciute, ritenute di gran lunga più importanti (14). Conseguenza di una siffatta convinzione è stato l'apprestamento di una regolamentazione del tutto circoscritta (artt. 36-38 c.c.) che, per la sua riconosciuta inadeguatezza, mal si presta a fungere da parametro normativo per la risoluzione delle molteplici e rilevanti problematiche derivanti dalla gestione, nei complessi residenziali, dei beni e dei servizi comuni.

2. Le argomentazioni svolte portano a guardare alla disciplina relativa alla comunione di beni (art. 1100-1116 c.c.) ed a quella atinente al condominio degli edifici (art. 1117-1139 c.c.) come alle normative maggiormente idonee per la loro completezza a dare una soddisfacente sistemazione teorica alle numerose questioni presentatisi con il diffondersi dei complessi residenziali.

Proprio su di una migliore praticabilità di discipline alternative a quella sull'associazionismo trovano supporto sia l'indirizzo che — attraverso il richiamo all'art. 920 c.c. sui consorzi volontari (15) o all'art. 2298 c.c. sulla comunione a scopo di godimento (16) — privilegia, nella materia in esame, l'applicazione, appunto, delle norme sulla comunione, sia l'indirizzo che, invece, patrocina una estensione delle norme del condominio, previa una identificazione sostanziale del consorzio con il supercondominio (17), con il corollario, quindi, di una possibile utilizzazione dei risultati cui la dottrina è da tempo pervenuta nello studio di quest'ultimo istituto (18).

In questo quadro dottrinario una propria autonomia e specificità assume l'opinione che assegna al consorzio residenziale una ambito applicativo del tutto limitato potendosi ricorrere alla sua formazione unicamente allorché si intenda conseguire uno scopo mutualistico o di lucro, come, ad esempio, è dato riscontrare nel caso della gestione, all'interno della struttura immobiliare, di un ristorante o di un supermercato ad esclusivo vantaggio dei partecipanti (ovvero nel caso in cui si introduca un servizio di navetta diretto al collegamento degli immobili con una spiaggia privata o con il centro urbano) (19).

L'espresso richiamo, a seguito della l. 17 febbraio 1992 n. 179 (c.d. «legge Botta-Ferrarini»

(11) Così testualmente TERZAGO, *op. cit.*, 1025.

(12) Per tale considerazione cfr. MARINO, *Osservazioni in tema di consorzio residenziale*, in *Riv. not.*, 1977, I, 358.

(13) V., al riguardo, Relazione al progetto preliminare, n. 748.

(14) In tali termini, BIGLIAZZI GERI, BECCIA, BUSNELLI, NATOLI, *op. cit.*, 196 ss., che non mancano però di rilevare come le previsioni legislative siano state clamorosamente sconfessate dal successivo evolversi della realtà sociale in quanto «mentre le associazioni riconosciute risultano sostanzialmente circoscritte a taluni settori di tale realtà (perseguendo per lo più finalità culturali, assistenziali e caritative), le associazioni non riconosciute si sono diffuse in vari settori (ricreativo, sportivo, studentesco, religioso ecc.) e, soprattutto, hanno imprestato la loro struttura organizzativa a due formazioni sociali che sono venute assumendo una importanza preminente nella moderna società civile: le associazioni sindacali e i partiti politici».

(15) Per tale orientamento, cfr. Cass. 3 febbraio 1994 n. 1125, cit.

(16) In questi sensi TERZAGO, *op. cit.*, 1025, il quale, rispetto alla normativa sull'associazione non riconosciuta, ritiene più consona alla fattispecie del consorzio residenziale «la normativa sulla comunione, integrata, se del caso, da quelle norme sul condominio, che meglio si attagliano ad ogni singola fattispecie».

(17) Cfr. al riguardo DOGLIOTTI, FIGONE, *Il condominio*, Torino 1992, 489, che sotto la veste e la forma del consorzio residenziale ravvisano «una palese situazione di condominio, anzi, di supercondominio».

(18) Sul supercondominio, v., per tutti, in dottrina: TRIOLA, *Beni, proprietà e diritti reali*, t. 3. *Il condominio*, in *Trattato di diritto privato* diretto da BESSONE, VII, Torino 2003, 6 ss.; VIDIRI, *Il condominio nella dottrina e nella giurisprudenza*, Milano 1999, 421 ss., cui adde FERRARI, *Il supercondominio*, Padova 1992.

(19) Per tale opinione, cfr. CORONA, *Il supercondominio negli edifici, complessi immobiliari ed edifici complessi*, Milano 1985, 45.

dal nome dei primi firmatari, contenente « norme per l'edilizia residenziale pubblica », ai consorzi (tra proprietari delle parti comuni di più unità immobiliari o tra condomini di un immobile composto da dette unità) in tema di contributi da parte degli enti regionali proprio per il « risanamento di parti comuni degli immobili » (art. 12) — nonché alla « assemblea consortile » in materia di interventi di recupero (art. 15) ed ancora ai « soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio » quali possibili interlocutori dei comuni nei programmi integrati di intervento (art. 16) — attestano la presa d'atto a livello legislativo di una realtà fattuale caratterizzata da una estesa diffusione dei consorzi volontari in linea con la tendenza, riscontrabile anche in altri settori ordinamentali, di conferire maggiore flessibilità ai tradizionali istituti codicistici al fine di renderli maggiormente permeabili alle pressanti ed attuali esigenze espresse da un contesto socio-economico in costante e veloce evoluzione (20). Da qui la riconosciuta utilizzabilità del consorzio, oltre che per finalità ad esso da sempre attribuite (mutualistiche, di coordinamento della produzione e dello scambio), come una delle figure classiche (insieme ad altre: quali, ad esempio, servitù, società di fatto, comunione) attraverso cui i suoi partecipanti, negli spazi di autonomia negoziale ad essi devoluti, possono regolamentare i rapporti supercondominiali.

In questo versante il consorzio può qualificarsi, seppure con quei limiti di approssimazione connotati ad ogni tentativo di definizione di fenomeni complessi, come « ente di gestione » che, senza acquisire la personalità giuridica, opera con la propria organizzazione al fine di amministrare e gestire — in rappresentanza e nell'interesse comune dei suoi componenti ed in applicazione delle norme regolamentari da questi predisposte — tutti i beni facenti parte di un complesso residenziale, necessariamente funzionali alle singole unità immobiliari o dotati invece di una propria autonomia (e destinati in qualche modo a migliorarne la vivibilità), senza potere però interferire in alcun modo sui diritti dominicali autonomi individualmente spettanti a ciascun dei partecipanti al consorzio stesso (21).

3. Come è noto, anche con riferimento al supercondominio, si è discusso se i rapporti tra partecipanti debbano qualificarsi e, conseguentemente, disciplinarsi in termini di comunione o invece di (ulteriore) condominio. L'accoglimento della prima opinione è stato giustificato sulla base della lettura del dato normativo, e precisamente sulla base degli art. 61 e 62 disp. att. c.c. (perché la prima disposizione parlando di « scioglimento » dell'originario condominio e la seconda di cose che « restano in comune » sembrano evocare l'instaurarsi di un fenomeno di comunione) — nonché degli art. 1117 e ss. c.c. (perché la suddetta normativa per come voluta ed attuata dal legislatore si è detto che non lascia dubbi di sorta: l'amministrazione, l'assemblea ed il riparto di spese sono state dettate per il condominio in sede verticale) (22).

(20) Emblematica del generale e progressivo fenomeno dell'erosione del codice civile è, nell'area del diritto commerciale, l'evoluzione della disciplina delle società per azioni, con l'allontanamento per molti versi dagli abituali schemi delle società di capitali e con l'alterazione della sua stessa originaria funzione, come è dimostrato dalla circostanza che alla suddetta società si è fatto ricorso tutte le volte che si è inteso assicurare la soddisfazione di interessi di natura superindividuale facenti capo a vaste categorie di cittadini — la cui tutela ha comportato il ricorso ad una legislazione speciale (come è avvenuto, ad esempio, per l'attività bancaria, assicurativa, editoriale di quotidiani e periodici) — e sinanche quando si è voluto improntare l'attività imprenditoriale a finalità ideali, depurandola da ogni intento lucrativo, come è avvenuto con le società sportive per effetto del disposto dell'art. 10 l. 23 marzo 1981 n. 91 nel periodo antecedente alle modifiche apportate a detta disposizione dalla l. 18 novembre 1996 n. 586. Per tali considerazioni, v., *amplius*, VIDIRI, *Profili societari ed ordinamentali delle recenti modifiche alla l. 23 marzo 1981 n. 91*, in *Riv. dir. sport.*, 1997, 3 ss.; ID., *Le società sportive tra normativa speciale e disciplina codicistica*, in *Soc.*, 1991, 750 ss.

(21) Per la considerazione che la giurisprudenza, con indirizzo ormai costante, usi con riferimento al condominio la definizione « ente di gestione » proprio per oggettivizzare un interesse autonomo del condominio stesso, di natura superindividuale e considerato prevalente sulle determinazioni dei singoli partecipi, cfr. VIDIRI, *Il condominio*, cit., 32 s.

Per l'assunto, invece, che « nella giurisprudenza della Suprema Corte, da un lato viene esclusa la personalità giuridica del condominio, che, dall'altro contraddittoriamente viene definito ente di gestione » cfr. TRIOLA, *op. cit.*, 5.

Alla suddetta definizione si mostrano sostanzialmente favorevoli, cfr. ROVELLI, CAVIGLIONE, *Il condominio negli edifici*, Torino 1978, 10, per la sua capacità di far emergere le esigenze derivanti dal complesso unitario nel quale le singole unità condominiali trovano possibilità di utilizzazione e godimento.

(22) Per l'applicazione delle norme sulla comunione cfr., per tutti: DITTA, *Sulla disciplina*

Una seconda opinione prende atto che nella generalità dei casi nei c.d. « supercondomini » si riscontra la presenza di beni non omogenei, per essere alcuni di essi necessariamente e funzionalmente collegati alle singole unità immobiliari con una relazione di stretta accessorietà (ad esempio: cancelli, servizi di portierato, viali di accesso, parcheggi comuni, ecc.) ed altri, di contro, ontologicamente autonomi, suscettibili come tali di separato godimento (parchi giochi per bambini, campi per la pratica sportiva, piscine, centri di riunione ecc.); e in relazione a tale diversità la stessa opinione rivendica una soluzione « a doppio regime », sostenendo l'applicabilità alla prima categoria di beni delle disposizioni codicistiche sul condominio ed alla seconda quelle, invece, sulla comunione (23).

La soluzione ora esposta risulta fonte di incertezze perché è indubbio che essa — anche se presenta il merito di parametrare la disciplina applicabile sulle caratteristiche dei singoli beni e di meglio garantirne la funzionalità sulla base della normativa propria — importa il rischio di sovrapposizioni di discipline (24), e disvela le difficoltà che non di rado si incontrano nel tracciare con portata generale un discrimine netto tra ciascuna categoria di beni, stante anche l'estrema variabilità che di fatto caratterizza i supercondomini (25). Dubbi ed inconvenienti del resto riconosciuti anche da chi, pur sostenitore della tesi del doppio regime, ne raccomanda un superamento ed una scelta tra le due possibili normative applicabili (comunione e condominio) in ragione del principio della « prevalenza », alla cui stregua valutare e stimare la rilevanza economica e l'importanza complessiva assunte, nell'ambito del complesso immobiliare, dai diversi beni e servizi (26).

Orbene, il ricorso nella materia in esame all'istituto consortile — con il consequenziale rispetto della forma scritta e della specifica indicazione dell'oggetto dell'attività consortile (cfr. art. 2603 c.c.) (27) — risponde alla funzione, legittimata dagli spazi di cui gode l'autonomia negoziale (cfr. art. 1322 c.c.), di devolvere alla volontà delle parti quella scelta sulla normativa applicabile, che in relazione al supercondominio si è visto essere nella generalità dei casi compito precipuo dell'interprete, e di individuare per tale via, di volta in volta, la disciplina più adeguata alle caratteristiche del singolo complesso residenziale, configurandosi un interesse certamente meritevole di tutela nel fatto che — a fronte di più fattispecie di estrema diversità tra loro — gli stessi proprietari degli immobili vengano chiamati ad individuare la normativa più rispondente alle loro specifiche esigenze. È evidente, però, che l'autonomia negoziale non può spingersi sino al punto di violare — per quanto

applicabile al complesso immobiliare costituito da più edifici (il c.d. « supercondominio »), in Arch. locazioni, 1995, 860; GALLETTO, Appunti sul condominio complesso o « supercondominio », in Riv. giur. edil., 1983, II, 336; PERETTI, GRIVA, Il condominio di case divisi in piani, Torino 1960, 336.

(23) Al riguardo, v., tra gli altri: CORONA, *Supercondominio*, in *Enc. dir., Aggiornamento*, I, Milano 1997, 955; ID., *Il supercondominio negli edifici*, cit., 24 ss.; BASILE, *Nomina dell'amministratore per le infrastrutture in un complesso edilizio*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1990, I, 201; DE TILLA, *Qual è la normativa applicabile nel caso di spazi o beni comuni a più edifici costituenti autonomi condomini: comunione, supercondominio o condominio complesso?*, in questa *Rivista*, 1990, I, 1088.

(24) Per una sottolineatura di tale incertezza VDIRI, *op. ult. cit.*, 423; FERRARI, *op. cit.*, 34, il quale osserva come l'applicazione del doppio regime comporti nella prassi una maggiore complessità, dovendosi i proprietari degli immobili in proprietà individuale organizzarsi in un duplice modo per la gestione e l'amministrazione dei diversi beni, con la conseguenza che tale duplicazione non può che produrre rallentamenti e difficoltà nella gestione, là dove l'interesse di fondo e il complesso da amministrarsi rispondono, in ultima analisi, ad un'unica esigenza di utilizzazione.

(25) Osservano BIGLIAZZI GERI, BRECCIA, BUSNELLI, NATOLI, *op. cit.*, II, *Diritti reali*, 1988, 341, che la tesi del « doppio regime » risulta fonte di « complicazioni indubbie » perché ingenera situazioni di incertezza nella comparazione del grado di — maggiore o minore — funzionalità tra i beni o servizi comuni.

(26) Cfr. al riguardo CORONA, *Il supercondominio negli edifici*, cit., 64 ss., il quale puntualizza come debba essere condotto il processo logico di individuazione dei beni prevalenti, assumendo che esso debba seguire « i seguenti criteri, in ordine successivo: a) il numero ed il valore delle cose comuni; b) l'importanza di esse; c) la loro funzione per caratterizzare il complesso ». Sul punto, v. ancora: FERRARI, *op. cit.*, 35.

(27) È opportuno rilevare, infatti, sulla scia di quanto già evidenziato, come nel disegnare l'organizzazione e la struttura del consorzio per la gestione dei beni e servizi comuni, ai proprietari degli immobili possa risultare ben più utile del richiamo alla sintetica normativa delle associazioni non riconosciute l'utilizzazione della disciplina dei consorzi (art. 2602 ss. c.c.), attesa la sua ben più estesa articolazione anche se va subito aggiunto che detta disciplina necessita di un doveroso adattamento in ragione della natura non imprenditoriale dell'attività oggetto del consorzio residenziale.

riguarda i beni accessori e funzionali alle singole unità immobiliari — le norme indisponibili dettate in materia condominiale, e di derogare — per quanto attiene ai beni suscettibili di separato godimento — alle disposizioni cogenti riguardanti la comunione. In altri termini, i partecipanti al consorzio residenziale possono definire — nell'ampia area lasciata alla loro discrezionalità — la regolamentazione dei loro rapporti scegliendo la normativa sul condominio o, di contro, quella sulla comunione; possono assoggettare i rapporti stessi ad un « regime misto » con una diversa graduazione delle suddette normative; possono ancora — allo scopo di limitare, nella gestione e nell'amministrazione dei beni, difficoltà e ritardi, privilegiando, di contro, speditezza decisionale e snellimento degli adempimenti — usufruire degli spazi di flessibilità riconosciuti dall'assetto codicistico in tema di organizzazione e di rappresentanza degli interessi della collettività dei condomini.

In un tale contesto — che, in un'ottica diversa da quella propria della annotata decisione, porta a ritenere vincolati alla predisposta disciplina i successori (a titolo universale o particolare) degli originari partecipanti al consorzio, e ad assolvere, invece, da ogni obbligazione coloro che non hanno inteso aderire alla costituzione del consorzio — il ruolo dello studioso e dell'interprete muta radicalmente perché non si concretizza più, come è sinora accaduto per il supercondominio, nell'individuazione della disciplina applicabile, ma soltanto in una mera attività di ricognizione di non consentiti sconfinamenti dell'autonomia negoziale. Non potrà, in ogni caso, nell'assolvimento di una siffatta incombenza, non tenersi conto degli arresti giurisprudenziali in tema di comunione e condominio e, specificatamente — nonostante la loro scarsità — di quelli sul supercondominio (28), in ragione della maggiore omogeneità delle relative problematiche con quelle proprie del consorzio residenziale (29).

GUIDO VIDIRI