

Una sentenza del Tribunale di Milano fa chiarezza sul funzionamento dell'assemblea

Supercondominio limitato

Esclusa la possibilità di revoca dell'amministratore

Pagina a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

L'assemblea del supercondominio può soltanto provvedere alla nomina dell'amministratore e non anche alla sua revoca, materia che non rientra nella propria competenza, vista la specialità della disposizione normativa che ne regola l'attività. Questa la decisione del Tribunale di Milano contenuta nella sentenza n. 9844 dello scorso 30 agosto 2016, nella quale viene fatta maggiore chiarezza sulle modalità di funzionamento dell'organo deliberativo del supercondominio.

Il caso concreto. Nella specie l'amministratore di un supercondominio aveva ricevuto da parte di alcuni condomini una richiesta di convocazione assembleare avente a oggetto la revoca del suo incarico, la nomina di un nuovo amministratore e quella di un revisore dei conti ai sensi del nuovo art. 1130-bis c.c.

L'amministratore in questione si era adoperato in tal senso, come previsto dall'art. 66 disp. att. c.c., inviando però gli avvisi di convocazione non ai soli rappresentanti dei singoli edifici condominiali dei quali si componeva il supercondominio, come richiesto dai predetti condomini istanti, ma all'intera compagine condominiale. I condomini istanti, per tutta risposta, avevano provveduto ad autoconvocare una distinta assemblea ristretta ai soli rappresentanti dei predetti edifici. Le due diverse assemblee si erano così riunite entrambe.

Alla prima riunione, nonostante ci fossero molti dei condomini convocati, era stato ammesso al voto soltanto l'unico rappresentante di palazzo ivi presente, il quale aveva votato per la revoca dell'amministratore del supercondominio, la nomina di un sostituto e l'incarico a un revisore dei conti. Alla seconda riunione, alla quale erano presenti soltanto i rappresentanti dei singoli edifici condominiali, si era quindi provveduto alla ratifica delle predette deliberazioni con il voto del medesimo rappresentante di palazzo che aveva partecipato alla precedente assemblea e nonostante il voto contrario degli altri rappresentanti.

I condomini che avevano chiesto la convocazione dell'assemblea avevano quindi impugnato tutte le

Come si forma la volontà del supercondominio

L'amministratore del supercondominio convoca l'assemblea annuale per la gestione ordinaria delle parti comuni ai vari condomini e per la nomina dell'amministratore: la convocazione deve essere indirizzata a tutti i condomini, per fare in modo che gli stessi possano riunirsi in assemblea per designare il proprio rappresentante di palazzo.

L'assemblea del singolo condominio provvede alla nomina del proprio rappresentante di palazzo (è richiesta la maggioranza degli intervenuti che rappresentino i due terzi dei millesimi).

La nomina di ogni rappresentante di palazzo viene comunicata all'amministratore del supercondominio, in modo che quest'ultimo possa comunicare a ognuno di essi (e questi a propria volta all'amministratore del proprio stabile) l'ordine del giorno e la data della convocanda assemblea del supercondominio.

Gli amministratori dei singoli condomini provvedono allora a convocare le rispettive assemblee perché i condomini possano fornire le istruzioni ai rispettivi rappresentanti di palazzo in ordine agli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea del supercondominio.

Una volta terminata l'assemblea del supercondominio, ogni rappresentante di palazzo informa l'amministratore del proprio stabile delle decisioni ivi assunte.

Gli amministratori dei singoli condomini provvedono allora a riferire ai propri condomini le decisioni assunte in sede di assemblea del supercondominio (da questa data decorrono i termini di cui all'art. 1137 c.c. per l'impugnazione delle relative delibere da parte di ciascun condomino).

predette delibere dinanzi al Tribunale di Milano che, con la sentenza in questione, ha provveduto a dichiararne l'inesistenza e la nullità sulla base di un'ampia e articolata motivazione.

Il supercondominio. Con gli artt. 1117-bis c.c. e 67 disp. att. c.c. la riforma di cui alla legge n. 220/2012 ha, da un lato, espressamente esteso al supercondominio l'applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 1117 ss. del codice civile in materia condominiale e, dall'altro, ha disciplinato in maniera specifica alcuni aspetti del fun-

zionamento dell'assemblea del supercondominio. È stato infatti stabilito che, qualora i partecipanti al supercondominio siano complessivamente più di 60,

ciascun condominio debba designare il proprio rappresentante per la partecipazione all'assemblea del supercondominio per la gestione ordinaria delle parti comuni ai singoli condomini di cui lo stesso si compone e per la nomina dell'amministratore. I predetti rappresentanti rispondono in base alle regole del mandato e sono tenuti a comunicare tempestivamente agli amministratori dei singoli condomini l'ordine del giorno e le decisioni assunte in sede assembleare.

Detta disciplina è apparsa fin da subito eccessivamente stringente e ha sollevato

propria attività con quella delle assemblee e degli amministratori dei singoli condomini. Nella sentenza in questione il Tribunale di Milano ha quindi provato a esemplificare quelle che dovrebbero essere le varie fasi di formazione della volontà del supercondominio (si veda la relativa tabella).

Le competenze dell'assemblea del supercondominio. L'argomento centrale preso in esame dal tribunale meneghino è stato però quello della competenza di tale assemblea. Si tratta, infatti, di stabilire se quest'ultima, vista la sua particolare composizione, per così dire ristretta, possa occuparsi solo delle materie espressamente individuate dal legislatore nell'art. 67 disp. att. c.c. (gestione delle parti comuni e nomina dell'amministratore), oppure se tali competenze possano essere allargate in via analogica.

Il Tribunale di Milano si è pronunciato negativamente su tale questione, traendo spunto proprio dalla natura speciale della predetta disposizione normativa.

Poiché si tratta di una previsione affatto speciale

za, «costituisce un vistoso vulnus al principio di democrazia partecipata in seno al condominio, che vede quali protagonisti unicamente i condomini e non soggetti delegati», la stessa non è infatti applicabile al di fuori dei casi espressamente previsti.

Posta questa premessa, il giudice meneghino si è quindi occupato della questione se il potere di revocare l'amministratore del supercondominio potesse per così dire considerarsi ricompreso nel potere di nomina espressamente attribuito dalla legge alla competenza dell'assemblea del supercondominio. La difesa dei condomini che aveva impugnato le predette deliberazioni assembleari aveva sul punto evidenziato, tra le altre cose, come la nomina di un nuovo amministratore non richieda la previa formale revoca di quello in carica atteso che, vertendosi in tema di mandato, la nomina di un nuovo mandatario equivale a una revoca tacita di quello precedente, come previsto dall'art. 1724

Il Tribunale di Milano ha provveduto a dichiarare l'inesistenza e la nullità delle delibere impugnate, poiché i rappresentanti dei singoli condomini non avrebbero avuto la competenza a revocare l'amministratore del supercondominio, trattandosi di delibera di contenuto straordinario, come tale riservata all'assemblea che riunisce tutti i partecipanti al supercondominio

c.c. Il tribunale del capoluogo lombardo, in maniera per certi versi discutibile, non ha però fatto propria questa interpretazione, ritenendo sostanzialmente di doversi attenere al disposto letterale di cui all'art. 67 disp. att. c.c. che, come detto, parla soltanto di nomina, e non anche di revoca, dell'amministratore del supercondominio.

Per quanto sopra il Tribunale di Milano ha provveduto a dichiarare l'inesistenza e la nullità delle delibere impugnate, poiché i rappresentanti dei singoli condomini non avrebbero avuto la competenza a revocare l'amministratore del supercondominio, trattandosi di delibera di contenuto straordinario (come tale riservata all'assemblea che riunisce tutti i partecipanti al supercondominio), come parimenti avvenuto in relazione alla nomina del revisore dei conti ex art. 1130-bis c.c.

RICORDO CHE PER FARE UNO SCONTRO DI CIVILTÀ CE NE VOGLIONO ALMENO DUE



zionario dell'assemblea del supercondominio.

È stato infatti stabilito che, qualora i partecipanti al supercondominio siano complessivamente più di 60,

numerosi problemi interpretativi, non essendo del tutto chiaro come l'assemblea del supercondominio e i rappresentanti dei singoli edifici debbano raccordi