

SENT. N° 9844/16
REP. N° _____

N. R.G. 12148/2015



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
SEZIONE TREDICESIMA CIVILE.

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Giacomo Rota
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. r.g. 12148/2015 promossa

DA

Silvia Maria Repetto (C.F.: RPTSVM61D47F2050) e Mara Calembò (C.F.:
CLMMRA77B53F205J), con il patrocinio dell'avv. Davide Sarina, elettivamente
domiciliate presso il suo studio in Milano, Corso di Porta Vitoria n. 50

ATTORI

CONTRO

Supercondominio [redacted] in Pieve Emanuele in persona dell'amministratore
pro tempore [redacted] con il patrocinio degli avv. [redacted]
[redacted] elettivamente domiciliato presso il loro studio in Milano, [redacted]
[redacted]

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione di delibere assembleari

Conclusioni: come da fogli allegati agli atti di causa

1/6

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

I fatti del presente giudizio possono così essere riassunti:

- 1) In data 8 ottobre 2014 l'amministratore del Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele [REDACTED] riceveva da un grappolo di condomini una richiesta di convocazione assembleare ex art. 66 disp. att. c.c. avente ad oggetto, tra l'altro, la richiesta di revoca dell'amministratore del predetto Supercondominio, la richiesta di nomina del nuovo amministratore e la richiesta della nomina dei revisori ex art. 1130 bis c.c. (doc. n. 1 fascicolo parte attrice): il predetto amministratore pertanto provvedeva a convocare l'assemblea per la data del 10 novembre 2014 inviando l'avviso non ai rappresentanti del Supercondominio come richiesto dai condomini che avevano sollecitato la convocazione dell'assemblea ma a tutti i condomini facenti parte del Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele (doc. n. 3 fascicolo parte attrice), e ciò dopo avere ricevuto, su sua espressa richiesta, l'invio delle firme dei condomini richiedenti (doc. n. 2 fascicolo parte attrice);
- 2) Devesi sottolineare come l'amministratore del Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele [REDACTED] avesse indirizzato l'avviso di convocazione assembleare per la data del 10 novembre 2014 a tutti i condomini facenti parte del Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele e non ai rappresentanti del Supercondominio per il fatto che, a suo dire, gli argomenti posti all'ordine del giorno oggetto della convocanda assemblea, aventi natura straordinaria, afferivano a materie non rientranti nella competenza dell'assemblea dei rappresentanti dei palazzi ma tra quelle di spettanza dell'intera collettività condominiale;
- 3) I condomini che avevano inoltrato la richiesta di convocazione assembleare ex art. 66 disp. att. c.c. di cui al punto precedente, una volta ricevuto l'avviso di convocazione della predetta assemblea che, come detto, era stata indirizzata a tutti i condomini facenti parte del Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele e non ai rappresentanti dei singoli palazzi, provvedevano ad

autoconvocare distinta e diversa assemblea dei rappresentanti del Supercondominio [redacted] in Pieve Emanuele per la successiva data del 28 novembre 2014: l'autoconvocazione veniva comunicata a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento a tutti i rappresentanti di palazzo (doc. n. 18 fascicolo parte convenuta), e di tale iniziativa veniva altresì data notizia all'amministratore del Supercondominio [redacted] in Pieve Emanuele [redacted] [redacted] con missiva del 28 ottobre 2014 (doc. n. 8 fascicolo parte attrice);

- 4) Nonostante la missiva inoltrata dall'amministratore del Supercondominio [redacted] in Pieve Emanuele [redacted] ai singoli rappresentanti di palazzo volta a diffidarli dal celebrare la seconda assemblea del 28 novembre 2014 (doc. n. 9 fascicolo parte attrice), si tenevano due distinte assemblee, una in data 10 novembre 2014 (doc. n. 10 fascicolo parte attrice) e la seconda il successivo 28 novembre 2014 (doc. n. 13 fascicolo parte attrice);
- 5) In occasione della prima si deliberava la revoca dell'amministratore del Supercondominio [redacted] in Pieve Emanuele [redacted], la nomina al suo posto della [redacted] quale nuovo amministratore, ed infine la nomina di un revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c. (doc. n. 10 fascicolo parte attrice): tali decisioni non venivano prese dai condomini facenti parte del Supercondominio [redacted] in Pieve Emanuele cui era pervenuto l'avviso di convocazione ma dall'unico rappresentante di palazzo ivi presente, nella persona di [redacted], riportante la maggioranza qualificata delle teste e dei millesimi ex art. 1136, secondo comma, c.c. e, in quanto tale, abilitato ad assumere tutte le decisioni di cui all'ordine del giorno;
- 6) In occasione della seconda adunata del successivo 28 novembre 2014 si deliberava la ratifica delle statuizioni aventi ad oggetto sia la revoca dell'amministratore del Supercondominio [redacted] in Pieve Emanuele [redacted] sia la nomina del nuovo amministratore [redacted] sia infine la nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c., statuizioni già prese in occasione della pregressa adunata del 10 novembre 2014: tali decisioni

venivano prese con il voto favorevole del rappresentante di palazzo [REDACTED] [REDACTED] avente la maggioranza qualificata delle teste e dei millesimi ex art. 1136, secondo comma, c.c. e, in quanto tale, abilitato ad assumere tutte le decisioni di cui all'ordine del giorno, e con il voto contrario degli altri rappresentanti di palazzo (doc. n. 13 fascicolo parte attrice);

- 7) con atto di citazione regolarmente notificato Silvia Maria Repetto e Mara Calemo, premesso di essere condomine del Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele, hanno impugnato l'intero deliberato delle assemblee straordinarie del predetto Supercondominio tenutesi in seconda convocazione in data 10 novembre 2014 e 28 novembre 2014 rilevando plurimi profili di illegittimità delle predette delibere tra cui, con riferimento a quella del 10 novembre 2014, l'inesistenza delle statuizioni oggetto di deliberazione stante il radicale difetto di composizione dell'organo collegiale che aveva assunto le decisioni e la nullità del deliberato con riguardo alla revoca dell'amministratore di Supercondominio e alla nomina di un revisore dei conti in quanto materie non ricomprese tra quelle per le quali era prevista, ai sensi dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile, la nomina del rappresentante di palazzo e la costituzione dell'assemblea dei rappresentanti di condominio in luogo dell'intera collettività dei condomini, e, con riferimento a quella successiva del 18 novembre 2014, l'inesistenza delle statuizioni oggetto di deliberazione stante la mancanza di un'autonoma richiesta di convocazione ex art. 66 disp. att. c.c. che ne abbia preceduto la convocazione, la nullità del deliberato con riguardo alla revoca dell'amministratore di Supercondominio e alla nomina di un revisore dei conti in quanto materie non ricomprese tra quelle per le quali è prevista, ai sensi dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile, la nomina del rappresentante di palazzo e la costituzione dell'assemblea dei rappresentanti di condominio in luogo dell'intera collettività dei condomini, ed infine l'annullabilità del deliberato in quanto in occasione della predetta assemblea del 28 novembre 2014 era stato

modificato, prima dell'inizio della discussione, l'originario ordine del giorno sottoposto al vaglio assembleare;

8) si è costituito il convenuto Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele contestando in fatto e in diritto il merito delle pretese fatte valere dalla parte attrice ed instando per il rigetto dell'avversa impugnazione: in particolare il convenuto ha evidenziato la piena legittimità dell'operato dell'assemblea dei rappresentanti di Supercondominio a cui unicamente spettava la competenza a decidere sia con riguardo alla revoca dell'amministratore di Supercondominio che con riguardo alla nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c., ed ha inoltre sottolineato come la successiva assemblea totalitaria dei rappresentanti Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele, tenutasi in seconda convocazione in data 26 marzo 2015, avesse ratificato all'unanimità dei consensi tutte le delibere assunte in occasione delle precedenti assemblee del 10 novembre 2014 e del 28 novembre 2014 oggetto della presente impugnazione con riguardo alla revoca dell'amministratore del Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele nella persona di [REDACTED], alla nomina del nuovo amministratore [REDACTED] ed infine alla nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c. (per reperire il relativo verbale vedi il doc. n. 20 fascicolo parte convenuta), e ciò con ogni conseguenza di legge ai fini della intervenuta cessazione della materia del contendere stante l'efficacia sanante della predetta delibera del 26 marzo 2015.

Instaurato il contraddittorio tra le parti di causa, non veniva svolta alcuna istruttoria, essendo il giudizio di natura documentale: quindi la causa era successivamente trattenuta in decisione dopo il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Questi i fatti di causa, reputa questo Tribunale che le domande azionate dagli attori Silvia Maria Repetto e Mara Calembò siano da accogliere per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare: per comodità di esposizione si procederà a trattare le doglianze riferite alle delibere oggetto di lite per paragrafi separati.

1. Delibera dell'assemblea straordinaria datata 10 novembre 2014

Il primo elemento che balza agli occhi è che il soggetto che ha assunto le decisioni in occasione della celebrazione dell'assemblea del 10 novembre 2014 sia stato l'unico rappresentante di Condominio ivi presente, vale a dire [REDACTED] [REDACTED] rappresentante del Condominio [REDACTED] [REDACTED] componente il Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele, e non l'intera collettività dei condomini del Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele che era stata all'uopo convocata ed a cui l'avviso di convocazione era stato spedito: ciò lo si evince dal testo del verbale assembleare prodotto agli atti (doc. n. 10 fascicolo parte attrice) che attesta l'avvenuta defenestrazione dei condomini all'uopo intervenuti cui è stata impedita la possibilità di partecipare alla discussione e di concorrere al voto sulla base dell'assunto secondo cui la convocazione della relativa assemblea era stato loro erroneamente indirizzata. Tale circostanza di per sé determina l'inesistenza dell'intero deliberato assunto in data 10 novembre 2014 per il fatto che l'assemblea avrebbe dovuto essere tenuta dai condomini del Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele a cui in origine era stato spedito l'avviso di convocazione e non dall'unico rappresentante di palazzo ivi presente, vale a dire [REDACTED] rappresentante del Condominio [REDACTED] [REDACTED] erano i condomini appositamente convocati che avrebbero dovuto discutere e votare sugli argomenti posti all'ordine del giorno e non [REDACTED] [REDACTED] rappresentante del Condominio [REDACTED] [REDACTED] e ciò a prescindere dalla questione circa la competenza a decidere in materia di revoca dell'amministratore del Supercondominio e di nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c., mentre in realtà le decisioni sono state prese unicamente da [REDACTED] [REDACTED] rappresentante del Condominio [REDACTED] [REDACTED] in assenza degli altri rappresentanti di palazzo a cui, tra l'altro, non è stata data prova della comunicazione della convocazione assembleare ad opera della difesa di parte convenuta.

Ma, ad avviso di chi scrive, il deliberato assembleare assunto in data 10 novembre 2014 è da ritenere oltre che inesistente anche affetto da radicale nullità con riguardo

alle statuizioni ivi assunte in materia di revoca dell'amministratore del Supercondominio e di nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c. atteso che tali argomenti all'ordine del giorno dovevano essere deliberati dai condomini e non dai rappresentanti di condominio.

Devesi premettere che l'istituto del Supercondominio è stato oggetto della recente riforma sul Condominio negli edifici approvata con legge n. 220 del 2012 che se ne è occupata sia con l'art. 1117 bis c.c. che con l'art. 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile: la prima norma ha esteso l'applicazione delle disposizioni degli artt. da 1117 a 1139 c.c., in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più Condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., mentre l'art. 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile ha disciplinato un particolare aspetto, sia pur rilevante, della vita del Supercondominio avendone previsto una peculiare modalità di composizione dell'organo assembleare allorché i partecipanti di esso superino le sessanta unità e sempre che l'assemblea debba deliberare in merito all'approvazione della gestione ordinaria del Supercondominio od alla nomina del relativo amministratore.

In particolare il disposto dell'art. 67 disp. att. cod. civ. ha previsto al comma terzo che *"Nei casi di cui all'articolo 1117 bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun Condominio deve designare, con la maggioranza di cui, all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini"*, mentre al successivo comma quarto ha previsto che *"Ogni limite o*

condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore riferisce in assemblea".

La riforma si è occupata in particolare di uno degli aspetti della disciplina del Supercondominio essendo intervenuta, per la verità in modo abbastanza stringato e foriero di possibili complicazioni, unicamente con riguardo alla composizione dell'organo assembleare ed alla individuazione dei membri che ne devono fare parte: ove il Supercondominio risulti formato da più di sessanta partecipanti che debbano statuire in merito alla gestione ordinaria ed alla nomina dell'amministratore, si prevede che ciascun Condominio debba riunirsi almeno una volta l'anno ai fini della nomina del rappresentante che dovrà rappresentare l'ente in seno all'assemblea supercondominiale, nomina che deve avvenire con l'elevata maggioranza di cui all'art. 1136, quinto comma, c.c. e che deve contenere le indicazioni di massima affinché il rappresentante che dovrà esternare la volontà del Condominio in seno all'assemblea supercondominiale possa esercitare il diritto di voto in conformità al mandato ricevuto dai condomini, e ciò anche se il successivo quarto comma dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile ha precisato che ogni limite o condizione al potere di rappresentanza stabilito a monte dai condomini mandanti si considera non apposto ai fini della valida esternazione del voto ad opera del rappresentante mandatario e, in definitiva, ai fini della validità della delibera presa in seno all'assemblea di Supercondominio.

La nuova disciplina del Supercondominio ha sollevato notevoli problemi applicativi a causa del testo normativo stringato e approssimativo sollevando vivaci discussioni in dottrina e tra i pratici che si sono cimentati per effettuare un'esaustiva ricostruzione della materia in esame.

L'art. 67 disp. att. cod. civ., ad esempio, non ha previsto adeguati meccanismi tramite i quali raccordare la convocazione dell'assemblea ai fini della nomina del rappresentante dei singoli plessi formanti il Supercondominio con la successiva assise

supercondominiale, in particolare non si capisce se alla nomina del rappresentante si debba provvedere in occasione dell'assemblea ordinaria annuale per l'approvazione del bilancio consuntivo per l'esercizio di gestione e per la nomina dell'amministratore del singolo Condominio oppure nel momento in cui viene esternato dall'amministratore del Supercondominio la volontà di convocare l'assemblea di quest'ultimo: la prima soluzione ha il pregio della "istituzionalità", nel senso che dovendosi celebrare obbligatoriamente l'assemblea di ciascun Condominio almeno una volta l'anno, in tale occasione l'ente ha la possibilità di dotarsi del rappresentante senza alcuna soluzione di continuità, mentre la seconda ha il pregio di dare ai condomini, dopo che questi abbiano ricevuto la convocazione dell'assemblea di Supercondominio, la possibilità di conferire al rappresentante un mandato assai stringente con riferimento agli argomenti posti all'ordine del giorno della convocanda assemblea ed alle scelte che dovranno essere ivi assunte.

Non risultano chiare poi le modalità attraverso le quali, una volta che si renda necessaria la convocazione dell'assemblea di Supercondominio per l'approvazione del bilancio annuale e per la nomina dell'amministratore, si dia inizio al procedimento di nomina del rappresentante in seno al singolo Condominio: oltre alla previsione del generico obbligo di nomina del rappresentante nei casi ivi contemplati, l'art. 67 delle disposizione di attuazione al codice civile ha unicamente disciplinato sia l'obbligo del rappresentante di comunicare all'amministratore del Condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea di Supercondominio, sia l'obbligo dell'amministratore del singolo Condominio di riportare queste ultime ai condomini riferendone in assemblea.

Provando ad ipotizzare una semplificazione si può dire che le fasi dovrebbero essere le seguenti:

- 1) l'amministratore del Supercondominio decide di convocare l'assemblea annuale per la gestione ordinaria e per la nomina dell'amministratore: la convocazione di essa deve essere comunicata a tutti i condomini affinché

- questi ultimi si riuniscano a loro volta in assemblea per nominare il proprio rappresentante;
- 2) l'assemblea del singolo Condominio provvede alla nomina del rappresentante al fine del conferimento del mandato: la convocazione dell'assemblea volta alla designazione del rappresentante è qualificata dall'art. 67, terzo comma, disp. att. cod. civ. come obbligatoria per legge;
 - 3) la nomina del singolo rappresentante viene esternata all'amministratore del Supercondominio affinché quest'ultimo possa a propria volta comunicare al legittimo destinatario l'ordine del giorno della convocanda assemblea di Supercondominio;
 - 4) ricevuto l'ordine del giorno ad opera dell'amministratore del Supercondominio, il singolo rappresentante deve comunicare tempestivamente all'amministratore del Condominio che lo ha nominato l'ordine del giorno della convocanda assemblea di Supercondominio;
 - 5) l'amministratore del singolo Condominio, una volta ricevuto l'ordine del giorno, convoca apposita assemblea affinché i condomini possano conferire il mandato al rappresentante con riguardo alle intenzioni di voto sulle singole questioni che dovranno essere trattate in seno all'assemblea di Supercondominio;
 - 6) avvenuta la celebrazione dell'assemblea di Supercondominio, il singolo rappresentante provvede a comunicare le relative decisioni agli amministratori dei Condominii che li hanno rispettivamente nominati;
 - 7) l'amministratore del Condominio riferisce ai condomini le decisioni assunte in seno all'assemblea di Supercondominio affinché i condomini, ove ritengano viziate le decisioni assunte in seno all'assemblea di Supercondominio, possano impugnarle in conformità all'art. 1137 del codice civile.

Controversa risulta poi la questione afferente la spettanza della legittimazione attiva a chiedere la revoca giudiziale dell'amministratore del Supercondominio nei casi in cui ciò sia consentito dalla legge nonché la individuazione della composizione

dell'organo chiamato a discutere su di essa nel caso di richiesta di revoca avanzata dai condomini: il potere di richiedere la revoca dell'amministratore dovrebbe spettare ai singoli compartecipanti al Supercondominio in quanto parti mandatarie che sono pertanto legittimati a dolersi di eventuali inadempienze contrattuali dell'amministratore di Supercondominio, mentre non è chiaro se l'assemblea chiamata eventualmente a decidere su di essa debba essere composta dai rappresentanti dei singoli Condominii o da tutti i compartecipanti al Supercondominio, potendo essere, nel silenzio serbato sul punto dal Legislatore, sostenute entrambe le tesi.

La difesa del Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele convenuto ha sostenuto la tesi del radicamento della competenza a decidere sulla revoca dell'amministratore di Supercondominio in capo all'assemblea dei rappresentanti dei singoli palazzi facendo leva sulle seguenti argomentazioni:

- 1) scopo del nuovo art. 67 disp. att. c.c. è quello di semplificare la vita del condominio attribuendo ad un unico rappresentante le prerogative, sia pur per le materie ivi indicate, spettanti ad una pleora di soggetti - i condomini - non facilmente convocabili: se ciò vale per la nomina dell'amministratore non si capisce perché non debba valere anche per la revoca di esso, anche in applicazione analogica dello stesso dettato di cui all'art. 67 disp. att. cod. civ.;
- 2) l'art. 1136, quarto comma, c.c., accosta nomina e revoca dell'amministratore ai fini della previsione del medesimo quorum deliberativo: tale accostamento, secondo tale ricostruzione, lega indissolubilmente le due tipologie di statuizioni di nomina e revoca dell'amministratore di Supercondominio allo stesso destino tra cui la composizione dell'organo che tali statuizioni è chiamato a decidere;
- 3) l'art. 1129, decimo comma, c.c. ha previsto che l'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore, il che corrobora viepiù l'accostamento dei destini di revoca e nomina dell'amministratore di Supercondominio che devono essere adottate dal

medesimo organo: la stessa Suprema Corte di Cassazione ha statuito, con sentenza n. 4269 del 1994, che la nomina e la revoca dell'amministratore sono frutto deliberazioni che hanno contenuto ad effetti giuridici identici;

- 4) la nomina di un nuovo amministratore non richiede la previa formale revoca dell'amministratore in carica atteso che, vertendosi in un rapporto di mandato, la nomina del nuovo amministratore equivale a revoca tacita del precedente ai sensi dell'art. 1724 c.c.: la nomina del nuovo amministratore ad opera dei rappresentanti di palazzo, in conformità a quanto stabilito dall'art. 67 disp. att. cod. civ., non richiederebbe pertanto una previa revoca del precedente amministratore e legittima pertanto un'eventuale statuizione adottata in tal senso ad opera dei rappresentanti convocati per la nomina del nuovo amministratore.

Questo Giudice però predilige la ricostruzione interpretativa che, al contrario, ha sostenuto la tesi della necessaria composizione dell'assemblea chiamata a decidere sulla richiesta di revoca dell'amministratore del Supercondominio nelle persone di tutti i condomini, e ciò sulla base delle seguenti considerazioni:

- 1) l'art. 67 disp. att. cod. civ. è norma di carattere eccezionale non applicabile al di fuori dei casi ivi previsti posto che costituisce un vistoso *vulnus* al principio di democrazia partecipata in seno al Condominio che vede quali protagonisti unicamente i condomini e non soggetti delegati: i rappresentanti dei palazzi deliberano in merito alla gestione ordinaria delle cose comuni ed in merito alla nomina dell'amministratore di Supercondominio e nulla più; è fuori luogo di conseguenza parlare, come fatto dalla difesa di parte convenuta, di applicazione analogica dell'art. 67 disp. att. cod. civ. al fine di ricomprendere tra le competenze dell'assemblea dei rappresentanti anche la revoca dell'amministratore di Supercondominio, e ciò per il semplice fatto che non si è in presenza di una lacuna normativa ma di una precisa scelta del Legislatore che ha menzionato tra le materie da demandare ai rappresentanti unicamente la

gestione ordinaria delle cose comuni ed la nomina dell'amministratore di Supercondominio e non anche la revoca di quest'ultimo;

- 2) mentre è comprensibile che il Legislatore abbia voluto semplificare il meccanismo di nomina dell'amministratore di Supercondominio avendo previsto la figura del rappresentante del palazzo posto che la difficoltà di provvedere alla nomina dell'amministratore determina gravi criticità nella gestione di complessi immobiliari che nel tessuto cittadino lombardo possono raggiungere dimensioni rilevanti, analoga preoccupazione non è data rinvenire con riguardo all'eventuale revoca dell'organo gestorio, revoca la cui eventuale mancata deliberazione per assenza dei necessari quorum di legge non determina alcuna vacanza e/o interruzione gestoria: ad avviso di chi scrive la delibera di revoca dell'amministratore di Supercondominio rientra tra gli atti di straordinaria amministrazione che devono essere assunti dai condomini appositamente convocati, atteso che la revoca denota momenti di fibrillazione della vita assembleare e del rapporto negoziale intercorrente tra amministratore e condomini la cui definizione deve essere demandata unicamente a questi ultimi;
- 3) il fatto che l'art. 1136, quarto comma, c.c., accosti la nomina e la revoca dell'amministratore ai fini della previsione del medesimo quorum deliberativo non cambia i termini della questione, valendo la predetta regola anche in ambito di Supercondominio ed a prescindere dalla composizione dell'organo assembleare;
- 4) del pari non rileva, ai fini che riguardano la questione in esame, la considerazione secondo cui l'art. 1129, decimo comma, c.c. abbia previsto che l'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni debba deliberare anche in ordine alla nomina del nuovo amministratore: lo scopo di tale norma risiede unicamente nel fatto di evitare vacanze di gestione in caso di programmate interruzioni del rapporto di mandato tra amministratore e condomini;

5) infine, ad avviso di chi scrive, il fatto che la nomina di un nuovo amministratore non richieda la previa formale revoca dell'amministratore in carica non sposta i termini della questione e non attribuisce ai rappresentanti la competenza a deliberare in tema di revoca dell'amministratore di Supercondominio in luogo dei condomini per il semplice fatto che il testo dell'art. 67 disp. att. cod. civ. è assolutamente chiaro nel delineare e restringere i compiti della nuova figura del rappresentante di palazzo, senza comunque sottacere che, a volere aderire alla tesi del Supercondominio convenuto, nulla vieta che i rappresentanti potrebbero in concreto provvedere a revocare l'amministratore e contestualmente omettere la nomina del nuovo, il che scolora l'argomentazione in esame.

In definitiva i rappresentanti del Supercondominio convenuto non avrebbero potuto revocare l'amministratore del Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele nella persona di [REDACTED] in quanto la delibera di revoca è da qualificare atto di straordinaria amministrazione non rientrante nel novero dei compiti assegnati ai rappresentanti dall'art. 67 disp. att. cod. civ.: ad analoga conclusione deve pervenirsi con riguardo alla nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c. in quanto del pari delibera da qualificare quale atto di straordinaria amministrazione non rientrante nel novero dei compiti assegnati ai rappresentanti dalla predetta norma, il che determina la radicale nullità del deliberato assembleare del 10 novembre 2014 in *parte qua*.

2. Delibera dell'assemblea straordinaria datata 28 novembre 2014

La delibera dell'assemblea straordinaria datata 28 novembre 2014 è stata assunta in via totalitaria alla presenza di tutti i rappresentanti di Condominio: ciò fa venir meno le doglianze prospettate dalla difesa di parte attrice con riguardo alla asserita inesistenza del deliberato per mancanza di previa richiesta di convocazione ex art. 66 disp. att. c.c. stante la natura totalitaria dell'assemblea in esame.

Come detto in precedenza, la predetta assemblea ha ratificato le statuizioni prese in occasione della pregressa adunata del 10 novembre 2014 aventi ad oggetto sia la revoca dell'amministratore del Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele

██████████ sia la nomina del nuovo amministratore ██████████, sia infine la nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c.: per i motivi esposti al punto precedente del pari deve affermarsi la nullità del deliberato in esame con riguardo esclusivamente alla revoca dell'amministratore del Supercondominio ██████████ in Pieve Emanuele nella persona di ██████████ ed alla nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c. in quanto delibere aventi natura straordinaria che avrebbero dovuto essere approvate dai condomini e non dai rappresentanti di condominio.

Esigenze di completezza inducono questo Giudice a affermare che la successiva delibera assembleare del 26 marzo 2015 con cui il Supercondominio convenuto ha ratificato all'unanimità dei consensi tutte le delibere assunte in occasione delle precedenti assemblee del 10 novembre 2014 e del 28 novembre 2014 oggetto della presente impugnazione con riguardo alla revoca dell'amministratore del Supercondominio ██████████ in Pieve Emanuele, nella persona di ██████████ alla nomina del nuovo amministratore ██████████ ed infine alla nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c. non ha determinato la sopravvenuta cessazione della materia del contendere con riferimento alle delibere gravate nella presente sede, atteso che la cessazione della materia del contendere si verifica soltanto quando la delibera che ha ratificato il contenuto di una precedente delibera viziata sia immune dal medesimo vizio che si è inteso emendare, circostanza non esistente nel caso al vaglio del presente giudizio per il fatto che le delibere per cui è lite sono state ratificate e confermate da una successiva deliberazione assunta da organo assembleare viziato nella sua originaria composizione.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno addossate, nella misura di cui al dispositivo, a carico del convenuto Supercondominio ██████████ in Pieve Emanuele.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

██████████

1. dichiara l'inesistenza della delibera assunta dall'assemblea straordinaria del Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele tenutasi in data 10 novembre 2014;
2. dichiara la nullità della delibera assunta dall'assemblea straordinaria del Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele tenutasi in data 28 novembre 2014 nella parte in cui ha approvato la revoca dell'amministratore del Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele nella persona di [REDACTED] e la nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c.;
3. condanna il Supercondominio [REDACTED] in Pieve Emanuele alla rifusione delle spese di lite sostenute dagli attori Silvia Maria Repetto e Mara Calemo, spese che si liquidano in Euro [REDACTED] per spese ed Euro [REDACTED] per compenso di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 15 %, I.V.A. se e in quanto dovuta e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano il 22 agosto 2016

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

