

11.4. Gli organi del supercondominio

11 IL SUPERCONDominio

11.4. Gli organi del supercondominio

Da quanto rilevato emerge la tipologia strutturale del supercondominio, sia se costituito *ab origine*, sia se conseguente allo scioglimento e/o divisione di una precedente struttura unitaria di condominio.

Ai fini della costituzione di un supercondominio, infatti, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere "*ipso iure et facto*", se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti (Cass. n. 32237/2019).

Il singolo proprietario, pertanto, si troverà a far parte di due distinte realtà organizzative: l'una riguardante la proprietà esclusiva rapportata all'edificio nel quale la stessa è situata, l'altra attinente al legame con i beni comuni afferenti alla struttura del supercondominio.

Questa forma di "dualità soggettiva" si proietta nella disciplina relativa al supercondominio dettata in materia di organi, di regolamento, di spese comuni, di tabelle millesimali e di rapporti tra condomini o tra condomini e terzi.

4.1- L'assemblea

Rif.: art. 67 disp.att.c.c.

La novità introdotta dalla riforma del condominio è rappresentata dall'art. 67 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, che ha disciplinato un regime speciale per lo svolgimento dell'assemblea in realtà condominiali complesse.

Il legislatore, infatti, preso atto che di norma i supercondomìni sono costituiti da un numero più che elevato di soggetti, cui consegue spesso l'impossibilità di deliberare per la mancanza del *quorum* costitutivo dell'assemblea, ha stabilito che in presenza di specifiche formazioni condominiali complesse, l'entità numerica dei condomini richieda una differente disciplina per lo svolgimento dell'assemblea.

In passato la giurisprudenza aveva dichiarato «la nullità, per contrarietà a norme imperative, della clausola del regolamento contrattuale di condominio prevedente che l'assemblea di un cd. supercondominio sia composta dagli amministratori dei singoli condomini o da singoli condomini delegati a partecipare in rappresentanza di ciascun condominio, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono, atteso che le norme concernenti la composizione e il funzionamento dell'assemblea non sono derogabili dal regolamento di condominio» (Cass. n. 15476/2001).

11.4. Gli organi del supercondominio

Decisione, questa, confermata successiva pronuncia, secondo la quale l'assemblea del supercondominio doveva essere composta dai comproprietari degli edifici e non dai singoli amministratori di condominio, riunitisi in collegio (Cass. n. 4340/2013).

Fermo restando che i meccanismi di convocazione della riunione sono rimasti invariati, il comma 3 del citato art. 67, con struttura non poco farraginosa, pone una serie di adempimenti per il **condominio complesso costituito da più di sessanta partecipanti**:

- ciascun condominio, con la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno i 2/3 dei millesimi (art. 1136, co. 5, c.c.), deve nominare un **rappresentante** in seno all'assemblea generale **per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii** (strade, giardini, luce, impianto fognario, portiere unico, ecc.) e per la **nomina dell'amministratore**;
- in caso di mancato accordo ciascun partecipante può rivolgersi all'autorità giudiziaria (tramite deposito di ricorso) chiedendo la nomina del proprio rappresentante in seno al condominio;
- quando alcuni dei condominii interessati non abbiano provveduto alla nomina del rappresentante, su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati provvede l'autorità giudiziaria;
- in questo caso il deposito del ricorso deve essere preceduto da diffida a provvedere entro un congruo termine;
- diffida e ricorso devono essere notificati al condominio destinatario in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.
- il rappresentante può essere persona estranea al (sub) condominio; l'incarico non può essere affidato all'amministratore e la sua durata è definita dall'assemblea del condominio di riferimento;
- il rappresentante non è soggetto a limiti o condizioni da parte dell'assemblea che lo ha prescelto e se fissati si considerano non apposti. Egli risponde, al condominio che lo ha eletto, secondo le regole del mandato;
- è dovere del rappresentante comunicare all'amministratore del (sub) condominio l'ordine del giorno relativo all'assemblea del supercondominio e le decisioni da questa assunte;
- l'amministratore deve riferire in assemblea di quanto deliberato in sede di assemblea generale.

La prima novità che emerge chiara è la **differenza tra gestione ordinaria/nomina dell'amministratore e gestione straordinaria**: nel primo caso all'assemblea partecipano i rappresentanti dei singoli condominii, nel secondo caso i condomini ai quali devono essere inviati gli avvisi di convocazione. Questi ultimi, ovviamente, si potranno fare rappresentare per delega, così come avranno diritto di impugnare le relative delibere.

La complessità espositiva della norma ha dato adito a due diverse interpretazioni della stessa.

11.4. Gli organi del supercondominio

La prima, strettamente collegata al dato testuale della disposizione, secondo la quale l'impossibilità di porre limiti o condizioni al potere di rappresentanza – come previsto dal quarto comma dell'art. 67 - si considera come un trasferimento integrale dei poteri, sempre nel terreno dell'ordinaria gestione, dall'assemblea al proprio rappresentante.

Infatti, è stato sostenuto che in ordine all'approvazione del rendiconto l'assemblea non può imporgli di non approvarlo, ovvero la stessa assemblea non può imporre al proprio rappresentante di indicare, come amministratore, un soggetto piuttosto che un altro.

Ove, invece, l'art. 67 dovesse essere interpretato secondo la *ratio* dello stesso, ovvero consentire che nel super-condominio formato da più di 60 partecipanti venga superata, per il gran numero di condomini, l'impossibilità di raggiungere il *quorum* costitutivo la soluzione logica dovrebbe essere la seguente:

- a) l'amministratore indice l'assemblea del supercondominio inviando l'avviso di convocazione solo al rappresentante dei (sub) condominii il quale, a sua volta, lo trasmette ai vari amministratori;
- b) l'amministratore convoca l'assemblea del condominio da lui amministrato, ponendo all'ordine del giorno gli stessi argomenti che saranno oggetto di discussione dell'assemblea del supercondominio alla quale parteciperanno i soli rappresentanti, che esprimeranno la volontà frutto delle singole delibere assembleari;
- c) l'eventuale violazione, da parte del rappresentante, delle volontà espresse dai singoli (sub) condomini può avere rilevanza solo ed esclusivamente nei rapporti interni tra mandante (sub-condominio) e mandatario, ma non incide nei confronti del supercondominio, rispetto al quale la delibera resta comunque valida.

E' stato, altresì, correttamente osservato in dottrina (Franco Petrolati, *Il supercondominio: gestione e problematiche*, Dossier Condominio n. 149/2015, pag. 11) che "il voto espresso da ciascun rappresentante "pesa", poi, in ragione della *consistenza, numerica e millesimale*, dei partecipanti al rispettivo (sub)condominio, nel senso, cioè che non vale "uno" nel computo delle teste in quanto l'incidenza deve, comunque, commisurarsi all'intera composizione soggettiva ed all'intera caratura millesimale del relativo edificio, senza alcuna distinzione tra le eventuali maggioranze e minoranze che si siano riscontrate nella designazione del rappresentante o nella formulazione delle direttive al medesimo imposte. Il rappresentante, infatti, partecipa all'assemblea supercondominiale in nome e per conto dell'intero (sub)condominio ed il voto espresso (o non espresso) determina univocamente anche la posizione di tutti i condòmini rappresentati".

Resta da ultimo osservare che non si comprende l'utilità di avere fissato il limite di 60 partecipanti per l'applicazione dell'art. 67, quando tutta la problematica, comunque, si pone anche nel caso in cui il supercondominio sia formato da un numero di condomini pari a 59.

11.4. Gli organi del supercondominio

4.2- L'amministratore

La nomina dell'amministratore del supercondominio è obbligatoria ai fini della corretta e tempestiva gestione della cosa comune. In mancanza di nomina, ciascuno dei condomini può adire l'autorità giudiziaria e chiedere la nomina dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129 c.c.

Si avrà, in questo caso, un delicato rapporto di coesistenza tra super amministratore e amministratori delle singole unità.

La nomina può essere effettuata in capo ad uno degli amministratori dei singoli fabbricati, così come sono ipotizzabili anche altre tipologie di scelta, quale la turnazione annuale o l'affidamento della carica gestionale ad un ente plurisoggettivo.

Sono riservate all'amministratore del condominio complesso tutte le prerogative previste per l'amministratore del condominio semplice, così come sono a suo intero carico gli oneri e le conseguenti responsabilità per una gestione non corretta e trasparente.

La durata dell'incarico è di un anno come previsto dall'art. 1129, co. 10, c.c., salvo la nomina e la revoca tramite l'autorità giudiziaria nei casi previsti dai commi 11 e 12.

Chi è legittimato a chiedere la revoca dell'amministratore del supercondominio?

Secondo una prima decisione di merito, la revoca dell'amministratore non può essere richiesta dai rappresentanti dei (sub) condomini, i quali sono legittimati, ai sensi dell'art. 67, co. 3, disp.att. c.c., solo ai fini della nomina e non della revoca dell'amministratore. Tale atto, infatti, rientrerebbe nell'ambito della gestione straordinaria e non ordinaria (*Trib. Milano 30 agosto 2016 n. 9844*). **Di diverso avviso altro giudice di merito (App. Palermo n. 867/2021).**

Nel condominio c.d. classico "la revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea con la maggioranza prevista per la sua nomina, oppure con le maggioranze previste dal regolamento di condominio" (art. 1129, co. 11), tuttavia alcuni interpreti osservano che la *ratio* ispiratrice dell'art. 67, ovvero quello di consentire di poter agevolmente arrivare alla nomina di un amministratore in tutte quelle realtà complesse in cui sarebbe difficile raggiungere, per il numero dei condomini, il *quorum* deliberativo, dovrebbe essere applicabile, per analogia, anche alla revoca dell'amministratore del supercondominio.

Va, invece, considerato che la natura dell'assemblea per la revoca del legale rappresentante del condominio complesso è di natura straordinaria, poiché ordinaria è, ai sensi dell'art. 66, co. 1, disp. att. c.c., quella che si tiene annualmente per le deliberazioni di cui all'art. 1135 c.c. Ciò, quindi, esclude che la revoca dell'amministratore rientri negli atti di gestione ordinaria.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014

11.4. Gli organi del supercondominio

Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello