

# Il supercondominio con oltre sessanta partecipanti: il potere dei rappresentanti di revocare l'amministratore

**Autore:** Giuseppe Bordolli

**In:** Giurisprudenza commentata

In merito al problema della semplificazione dello svolgimento dell'assemblea "supercondominiale" nei grandi complessi condominiali con una moltitudine di condomini, la giurisprudenza, senza offrire soluzioni, si è limitata a **negare la legittimità di una delega unitaria dei condomini all'amministratore o ad un gruppo di partecipanti al condominio.**

Così, nel verificare le competenze del regolamento condominiale contrattuale, la Suprema Corte ha escluso che vi rientri la facoltà di derogare alla composizione dell'assemblea, cui devono partecipare tutti i condomini.

In altre parole, al regolamento contrattuale non è stato consentito chiamare a far parte dell'assemblea del supercondominio, in luogo di tutti i partecipanti, gli amministratori dei singoli edifici.

Di conseguenza è stato considerato **contraria a norma imperativa quella norma regolamentare che preveda la sostituzione dell'assemblea dei condomini con il collegio degli amministratori** (Cass. civ., sez. II, 28/09/1994, n. 7894).

Si è voluto così garantire a ciascun partecipante del condominio complesso il diritto di intervenire alla riunione e di esprimere l'assenso o il dissenso sugli argomenti all'ordine del giorno e di votare in proporzione alla sua quota.

## La composizione delle assemblee con più di sessanta condomini

La legge di riforma ha cercato di introdurre **un meccanismo semplificativo della gestione delle assemblee con più di sessanta condomini** ma con limiti e soluzioni oggettivamente poco convincenti e, in talune ipotesi, assolutamente inique, oltre che contrarie ai principi generali dell'istituto condominiale.

In particolare, secondo il terzo comma dell'articolo 67 disp. att. c.c., nel caso ricorrano quelle ipotesi che

si inseriscono nell'ambito della figura del supercondominio ed i partecipanti siano complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma c.c., **il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii 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 condominii 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.

Il legislatore della riforma ha utilizzato, quindi, **l'istituto della delega a maggioranza qualificata, non solo introducendo** deroghe, in particolari situazioni, alle norme riguardanti **gli organi collegiali**, ma anche stabilendo che la partecipazione avvenga **attraverso delega a maggioranza qualificata** da conferire esclusivamente a rappresentanti eletti dalle assemblee dei singoli caseggiati.

## L'ambito di applicazione delle nuove disposizioni

Il particolare meccanismo previsto dall'art. 67 disp att. c.c. (comma 3) trova applicazione solo ogni qual volta i partecipanti del supercondominio siano complessivamente più di sessanta.

Pertanto, **fino al citato numero** (indipendentemente dal numero delle unità immobiliari), per lo svolgimento delle adunanze **occorrerà ricorrere alle "normali" disposizioni in materia di condominio**.

In ogni caso, nei supercondomini composti da oltre sessanta partecipanti, i predetti commi 3 e 4 trovano applicazione solo in due casi: la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e la nomina dell'amministratore del supercondominio.

Questo significa che, in ambito supercondominiale, **sono attualmente previste due diverse procedure per la convocazione dell'assemblea**, una che comporta il ricorso alle regole di convocazione ordinarie (quando il numero dei partecipanti è inferiore a 60 oppure superiore a 60 e si deve deliberare la straordinaria amministrazione) e un'altra che richiede l'applicazione delle nuove regole (quando il numero dei partecipanti è superiore a 60 e si delibera in materia relativa all'ordinaria amministrazione e nomina dell'amministratore).

**Quanto sopra comporta inevitabilmente convocazioni che prevedono all'ordine del giorno**

**questioni legate alle sole materie previste dalla nuova disciplina.**

## **La revoca dell'amministratore**

Secondo una parte della giurisprudenza **la deliberazione con cui l'assemblea dei rappresentanti dei singoli condomini componenti un complesso supercondominiale decida la revoca dell'amministratore deve ritenersi nulla poiché intervenuta su materia estranea alle sue istituzionali attribuzioni**; si nota infatti che l'art. 67, comma 3, disp. att. c.c., di carattere eccezionale e di conseguente insuscettibile di applicazione analogica, espressamente riguarda la sola gestione ordinaria delle parti comuni e la nomina dell'amministratore (App. Milano, 9 maggio 2018, n. 2321). Non può tuttavia condividersi la soluzione sopra detta atteso che, se l'assemblea dei rappresentanti dei condomini del supercondominio ha, ex lege, il potere di nominare l'amministratore di quest'ultimo, essa non può non avere anche il potere di revocarlo. Una recente decisione ha infatti sottolineato che secondo la Suprema Corte **la nomina di un nuovo amministratore del condominio non richiede neppure la previa formale revoca dell'amministratore in carica, atteso che, dando luogo l'investitura a un rapporto di mandato, essa comporta automaticamente, ai sensi dell'art. 1724 c.c., la revoca di quello precedente** (Cass. civ., Sez. II, 18/04/2014, n. 9082); di conseguenza la stessa decisione ritiene che l'assemblea del supercondominio, formata dai rappresentanti dei condomini singoli, possa deliberare **sia la revoca dell'amministratore in carica che la nomina del nuovo amministratore** (App. Palermo 27 maggio 2021 n. 867).

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/il-supercondominio-con-oltre-sessanta-partecipanti-il-potere-dei-rappresentanti-di-revocare-lamministratore/>