

All'assemblea di supercondominio dei rappresentanti non partecipano i singoli condòmini

di Matteo Rezzonico

Q

D

C

Nel supercondominio le modalità di formazione dell'assemblea dipende dagli argomenti all'ordine del giorno. Ed invero l'articolo 67 delle disposizioni di attuazione al Codice civile prevede una serie di **particolari adempimenti per la convocazione e lo svolgimento dell'assemblea nei supercondomini**. In particolare per il richiamato articolo 67 nei condomini con più di 60 condòmini ciascun condominio (facente parte del complesso supercondominiale) deve designare con la maggioranza di 666/1000 oltre a quella degli intervenuti **il proprio rappresentante per la gestione ordinaria** delle parti comuni a più condòmini e per la nomina dell'amministratore.

La più recente pronuncia

In tale contesto [il Tribunale di Milano, sentenza 1257 in data 9 febbraio 2021](#), ha chiarito che all'assemblea di supercondominio avente ad oggetto la nomina dell'amministratore e la gestione ordinaria, (tra cui la nomina dei consiglieri), devono partecipare soltanto i rappresentanti (e non tutti i condòmini). Quando viceversa **si discute di gestione/manutenzione straordinaria del supercondominio** – come per esempio nel caso di approvazione di nuove tabelle millesimali - **è necessaria la convocazione di tutti i condòmini** (e non dei soli rappresentanti). L'assemblea che violi tali principi deve ritenersi nulla (per illegittima composizione del collegio) e non soltanto annullabile.

Il caso

Nel caso esaminato dalla sentenza 1257/2021 un supercondòmino (ossia un condòmino proprietario di un immobile nel supercondominio), ha impugnato più delibere assembleari supercondominiali per violazione degli articoli 1117 bis del Codice civile e 67 comma 3 delle disposizioni di attuazione del Codice civile in quanto le assemblee erano costituite da tutti i partecipanti al supercondominio (e non dai soli rappresentanti dei condòmini che ne fanno parte). In giudizio **il supercondominio ha eccepito la mancanza delle tabelle millesimali** con la conseguente impossibilità di una corretta deliberazione in merito alla nomina dei rappresentanti dei condòmini; nonché la legittimità della nomina dell'amministratore; nonché il difetto di interesse all'azione ex articolo 100 del Codice di procedura civile del condòmino impugnante relativamente ad alcuni punti dell'ordine del giorno, **essendo le**

assemblee state superate da altre delibere successive aventi lo stesso oggetto.

La decisione

Il Tribunale di Milano ricorda che in presenza di vizi formali sussiste sempre l'interesse ad agire del condòmino (per tutte Cassazione 2999 del 2010) .

Quanto alla mancanza delle tabelle millesimali supercondominiali – a giudizio del Tribunale milanese - la questione non è rilevante, posto che il condòmino ha contestato l'illegittima formazione dell'assemblea (e non i quorum per l'approvazione dei punti all'ordine del giorno).Ciò premesso, l'articolo 67 comma 3 delle disposizioni attuative prevede che nei supercondomini «...**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 condòmini».

Quando è da ritenersi nulla la delibera

Una peculiare modalità di composizione dell'organo assembleare dunque è prevista quando l'assemblea debba deliberare in merito ad argomenti riguardanti la gestione ordinaria del supercondominio o la nomina del suo amministratore. Il mancato rispetto di quanto previsto dall'articolo 67 nel caso di delibera avente questi oggetti, comporta la nullità di **quanto deliberato dai condòmini del supercondominio** in luogo dei rappresentanti dei singoli complessi (sul tema specifico Tribunale Milano, 1368/2016 e Tribunale Milano, sentenza 30 agosto 2016).Nella specie gli argomenti all'ordine del giorno della delibera impugnata hanno natura ordinaria.

E ciò deve ritenersi anche con riferimento alla nomina dei consiglieri del supercondominio in quanto gli stessi - **quali soggetti preposti a funzioni consultive e di controllo dell'attività dell'amministratore** e – che vedono limitata la loro funzione alla gestione ordinaria del condominio e non certo a quella straordinaria che è demandata solo all'assemblea di tutti i supercondòmini.

Il Tribunale di Milano nella sentenza 1257/2021 ha anche chiarito che: - non poteva considerarsi rilevante la mancanza delle tabelle millesimali necessarie per la composizione dell'assemblea, tanto più che la nomina dei rappresentanti **poteva essere disposta giudizialmente a domanda di**

chiunque vi avesse interesse a norma dell'articolo 67 comma 3 delle disposizioni di attuazione del Codice civile; - che l'approvazione della tabella millesimale costituisce argomento “straordinario” che richiede, nel caso del supercondominio, la convocazione di tutti i supercondòmini (e non dei soli rappresentanti dei singoli edifici).