TRIBUNALE CIVILE DI MILANO SEZ. XIII, 4 MAGGIO 2016, N. 5602

EST. ROTA – RIC. BORRIERO ED ALTRI (AVV. SMEDILE) C. SUPERCONDOMINIO DALIA PRIMULA NINFEA DI VIA J.F. KENNEDY NN. 25/27/29 IN SAN DONATO MILANESE (AVV. GALLONE)

Amministratore | Prorogatio imperii | Disciplina | Supercondominio (condominio complesso) | Applicabilità | Sussistenza.

✎ **Il voto favorevole alla delibera di nomina dell'amministratore di supercondominio espresso dal rappresentante di un singolo condominio che aveva in precedenza rassegnato le proprie dimissioni dall'incarico non inficia la validità della relativa delibera di nomina, considerato che, in tal caso, il rappresentante ha agito in regime di prorogatio imperii, la cui disciplina è applicabile anche al rappresentante di supercondominio.** (*c.c., art. 1129*; *c.c., art. 67*) (1)

(1) La citata Cass. civ. 30 ottobre 2012, n. 18660, trovasi pubblicata in *questa Rivista* 2013, 641.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I fatti ad oggetto della controversia in esame possono essere così riassunti:

1) In data 8 ottobre 2014 il supercondominio Dalia Primula Ninfea situato in Via J. F. Kennedy n. 25/27/29 in San Donato Milanese ha indetto un'assemblea condominiale ordinaria e straordinaria all'esito della quale, tra l'altro, è stato nominato al punto numero cinque dell'ordine del giorno la s.a.s. Amministrazione Immobili di Fabio Stefanacci quale amministratore del predetto supercondominio con il voto favorevole dei due rappresentanti di Condominio Zampaglione e Scarlatti e degli altri condomini presenti (doc. n. 1 fascicolo parte attrice);

2) Mario Borriero, Vittoria Bianca Guidi e Rodolfo Quarneti Winternitz, condomini del Condominio di Via J.F. Kennedy n. 29 in San Donato Milanese (Condominio Ninfea) facente parte del supercondominio di cui al punto precedente, hanno impugnato la delibera assembleare di cui sopra in ragione del fatto che alla medesima aveva partecipato, nella veste di rappresentate del Condominio Ninfea, lo Zampaglione che aveva manifestato voto favorevole per la nomina, quale amministratore del supercodominio Dalia Primula Ninfea situato in Via J.F. Kennedy n. 25/27/29 in San Donato Milanese, della s.a.s. Amministrazione Immobili di Fabio Stefanacci nonostante il fatto che lo stesso avesse precedentemente comunicato le proprie dimissioni da rappresentante in occasione della precedente assemblea straordinaria del condominio Ninfea del giorno 9 giugno 2014 (doc. n. 2 fascicolo parte attrice);

3) Costituitosi in qualità di parte convenuta, il supercondominio Dalia Primula Ninfea ha rivendicato la validità della propria delibera assembleare attraverso le seguenti argomentazioni: a) il supercondominio Dalia Primula Ninfea non è mai venuto a conoscenza delle dimissioni del signor Zampaglione, né è mai stato informato del contenuto della delibera del condominio Ninfea del giorno 9 giugno 2014 con la quale erano state formalizzate le suddette dimissioni; b) si deve configurare in capo al rappresentante Zampaglione la disciplina della prorogatio, giacché all'assemblea del 8 ottobre 2014, con la quale è stato nominato il nuovo amministratore del supercondominio, lo Zampaglione anziché comunicare di aver precedentemente dato le proprie dimissioni aveva partecipato e regolarmente votato sui punti all'ordine del giorno senza che alcuno dei presenti ne avesse denunciato la carenza di rappresentanza, senza sottacere la circostanza che, con provvedimento del 10 novembre 2014, il Tribunale di Milano aveva successivamente nominato il nuovo rappresentante del condominio Ninfea nella persona di Vittoria Bianca Guidi a seguito di ricorso di volontaria giurisdizione presentato ad opera di alcuni condomini avanti il Tribunale di Milano (doc. n. 3 fascicolo parte attrice);

4) In risposta a quanto asserito dalla parte convenuta, gli attori hanno sottolineato che l'art. 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile prevede che la figura del rappresentate di condominio è soggetta alla disciplina del mandato, contratto quest'ultimo che non contempla la disciplina della prorogatio: lo Zampaglione avrebbe pertanto votato con assoluta carenza di potere, indipendentemente dalla conoscenza o meno di tali dimissioni da parte di terzi, giacché il mandato decade a seguito di rinuncia ad opera del mandatario cessando di produrre effetti negoziali e di abilitare il mandatario alla rappresentanza della parte mandante.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che l'impugnazione spiegata da Mario Borriero, Vittoria Bianca Guidi e Rodolfo Quarneti Winternitz sia da disattendere per i motivi di seguito indicati.

Nonostante lo Zampaglione abbia rassegnato le dimissioni dal ruolo di rappresentante del Condominio Ninfea durante l'assemblea straordinaria del 9 giugno 2014 il Tribunale, contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa di parte attrice, ritiene sussistente l'applicabilità in capo al medesimo della disciplina della prorogatio, con conseguente validità sia della delibera assembleare oggetto di controversia sia della nomina dell'Amministrazione Immobili s.a.s. di Fabio Stefanacci quale nuovo amministratore del supercondominio Dalia Primula Ninfea, in applicazione analogica della

giurisprudenza che ha ritenuto sussistente tale regime con riguardo alla disciplina dell'amministratore di condominio: la Suprema Corte di cassazione ha infatti statuito con sentenza n. 18660 del 30 ottobre 2012 che "In tema di condominio negli edifici, la prorogatio imperii dell'amministratore - che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione - si applica in ogni caso in cui il condominio rimanga privo dell'opera dell'amministratore e, quindi, non solo nelle ipotesi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, secondo comma, cod. civ. o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina. Ne consegue che l'amministratore condominiale, la cui nomina sia stata dichiarata invalida, continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, rimanendo l'accertamento di detta prorogatio rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non soggetto ad eccezione di parte, in quanto sia inerente alla regolare costituzione del rapporto processuale".

A confutazione della tesi della difesa di parte attrice si rileva che:

1) La normativa in tema di condominio estende al rappresentante del condominio, al pari che all'amministratore, la disciplina del rapporto di mandato, apparendo sul punto omogenee le disposizioni degli art. 1129 c.c. e 67 disp. att. c.c.: non si comprende perché se il regime della prorogatio imperii sia da applicare alla figura dell'amministratore di condominio - così come delineato dalla sopra citata pronuncia della Suprema Corte - non la si debba altresì prendere in considerazione con riguardo al rappresentante in materia di supercondominio;

2) Non osta a tale conclusione il richiamo posto in essere dalla difesa di parte attrice alla disciplina in tema di estinzione del mandato per rinuncia del mandatario di cui agli artt. 1722 e 1727 c.c. considerato che, nel caso in esame, tale disciplina cede il passo all'ordito codicistico in tema di condominio i cui principi e le cui disposizioni prevalgono sulla disciplina del mandato in generale in quanto normativa speciale: nel caso in esame le dimissioni dalla carica di rappresentante dello Zampaglione comunicate all'assemblea del proprio condominio nel giugno 2014 non hanno eliso il potere di nominare l'amministratore di supercondominio che lo stesso Zampaglione ha esercitato circa quattro mesi dopo allorché ha contribuito nell'ottobre del 2014 alla nomina della s.a.s. Amministrazione Immobili di Fabio Stefanacci quale nuovo amministratore del supercondominio Dalia Primula Ninfea;

3) Irrilevante si palesa, a confutazione delle precedenti argomentazioni, la considerazione evidenziata dalla difesa di parte attrice secondo cui l'art. 1129, ottavo comma, c.c., avendo esteso unicamente all'amministratore cessato dalla carica - e non anche al rappresentante di cui all'art. 67 disp. att. c.c. - l'obbligo di eseguire le attività urgenti per evitare pregiudizi ai condomini, avrebbe limitato l'operatività dell'istituto della prorogatio unicamente in capo all'amministratore e non anche in capo al rappresentante: la tesi non convince sol che si consideri che un obbligo di tal fatta sussiste anche in capo al rappresentante di condominio in applicazione del principio di buona fede oggettiva che deve connotare qualsivoglia rapporto contrattuale in essere tra le parti e che impone la salvaguardia della sfera giuridica delle parti negoziali nei limiti di un apprezzabile sacrificio;

4) Che le dimissioni dello Zampaglione non abbiano infine inciso sul suo potere di determinare la nomina della s.a.s. Amministrazione Immobili di Fabio Stefanacci quale amministratore del supercondominio Dalia Primula Ninfea sino alla nomina del successivo rappresentante lo si desume infine dal precetto di cui all'art. 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile ai sensi del quale "Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto": tale norma infatti, che sterilizza la delibera assunta in seno all'assemblea di supercondominio da qualsivoglia vizio relativo al conferimento del mandato al rappresentante ad opera dei condomini che lo hanno designato e che rende insensibili le statuizioni assembleari del supercondominio assunte con il voto concorrente di un rappresentante nominato a monte in assenza del quorum di legge o sulla base di una delibera invalida, pare potersi applicare anche nel caso in cui il rappresentante abbia espresso il voto in prorogatio imperii, come è appunto avvenuto nel caso in esame.

Infine non costituisce vizio della delibera gravata il fatto che, alla votazione ai fini della nomina dell'amministratore di supercondominio, abbiano partecipato oltre ai due rappresentanti Zampaglione e Scarlatti - unici soggetti abilitati ad esternare il voto - anche i condomini presenti in assemblea posto che, ad ogni buon conto, la delibera di nomina è avvenuta all'unanimità dei consensi palesati dai soggetti legittimati ad esprimere il voto, vale a dire dai condomini Zampaglione e Scarlatti, e che l'apporto dei rimanenti condomini in nulla ha influito sulla votazione finale.

Consegue il rigetto dell'impugnazione degli attori Mario Borriero, Vittoria Bianca Guidi e Rodolfo Quarneti Winternitz.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate a carico di Mario Borriero, Vittoria Bianca Guidi e Rodolfo Quarneti Winternitz nella misura di cui al dispositivo. (*Omissis*)

TRIBUNALE CIVILE DI TORINO 21 APRILE 2016

EST. ALOJ – RIC. G.S. C. P.R.

Contratto di locazione | **Ad uso abitativo** | **Registrazione** | **Omessa o tardiva** | **Conseguenze** | **Nullità del contratto** | **Azione di conformazione del contenuto del contratto ex art. 13, comma 6, L. n. 431/98** | **Applicabilità retroattiva.**

Contratto di locazione | **Ad uso abitativo** | **Omessa o tardiva** | **Conseguenze** | **Nullità del contratto** | **Rimedi esperibili dal conduttore.**

Contratto di locazione | **Ad uso abitativo** | **Registrazione** | **Omessa o tardiva** | **Conseguenze** | **Nullità del contratto** | **Azione di conformazione del contenuto del contratto ex art. 13, comma 6, L. n.**