

Corte d'Appello | Palermo | Sezione 2 | Civile | Sentenza | 27 maggio 2021 | n. 867

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 23 aprile 2021

Integrale

**Condominio - Nomina di un nuovo amministratore - Modalità - Rapporto di mandato - Effetti**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

la Corte di Appello di Palermo Seconda sezione civile composta dai sigg.ri Magistrati

dr. Giuseppe Lupo Presidente

dr. Cristina Midulla Consigliere

dr. Rita Paola Terramagra Consigliere

dei quali il terzo relatore ed estensore, riunita in camera di consiglio ha pronunciato la seguente

sentenza

nella causa iscritta al n. 1160 dell'anno 2018 del Ruolo Generale degli Affari civili contenziosi vertente

TRA

(...) (C.F. (...)), nata (...), (...) (C.F. (...)), nata (...), con il patrocinio dell'avv. BR.VI. e elezione di domicilio in Via (...) Palermo

parte appellante

CONTRO

SUPERCONDominio VIA (...) 224 DI PALERMO (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. CH.MO. e con elezione di domicilio in Villa (...), Palermo

parte appellata

OGGETTO: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione del 20 ottobre 2016, (...) e (...), premesso di essere comproprietarie di due appartamenti nello stabile di via (...) n. 222 in Palermo, facenti parte di un supercondominio, hanno impugnato la delibera condominiale del 20 giugno 2016 con la quale erano stati approvati i singoli articoli che compongono il regolamento dell'ente anzidetto diretti a regolare i rapporti inerenti ai beni comuni ai tre edifici.

Assumevano la violazione dell'art. 67 disp. att. c.c., avendo alcuni condomini fatto incetta di deleghe in numero superiore a quello previsto dalla norma citata; dell'art. 1136 c.c.: a) per avere il Regolamento attribuito a tutti i proprietari facenti parte del condominio complesso il diritto di parcheggiare nella zona retrostante al civico 206, riservata in via esclusiva ai proprietari dei civici 222 e 224, come da vincolo imposto dal costruttore; b) per l'omessa indicazione delle quote di comproprietà di ciascun edificio sulle parti comuni; c) per avere conferito ai soli delegati dei singoli condomini funzioni che dovrebbero spettare all'assemblea formata da tutti i proprietari.

Costitutosi, il Condominio ha chiesto il rigetto delle domande. Il Tribunale, con sentenza del 14 dicembre 2017, ha rigettato l'impugnazione e condannato le attrici al pagamento delle spese di lite. Con citazione notificata il 15 maggio 2018, (...) e (...) hanno interposto gravame, chiedendo la riforma della sentenza.

Il Condominio ha resistito all'impugnazione, chiedendone il rigetto. Il 18 dicembre 2020, la causa è stata posta in decisione all'esito della trattazione scritta ex art. 221 comma 8 D.L. 34/2020, convertito in L. 77/2020; 23 D.L. 137/2020 convertito in L. 176/2020, con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Motivi della decisione Con il quarto motivo di impugnazione, che per ragioni logiche va esaminato per primo, afferendo alla corretta formazione delle maggioranze assembleari, le appellanti lamentano che il Tribunale di Palermo abbia erroneamente rigettato la domanda di annullamento della delibera adottata dal Supercondominio di via (...) 206-222-224, in data 20.06.2016, basandosi sul falso presupposto che, nel caso di specie, non fossero stati superati i limiti ai poteri di rappresentanza imposti dall'art. 67 disp. att. c.c..

Allegano che alcuni condomini, presenti in proprio e per delega, rappresentavano più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale del singolo edificio; che il Tribunale aveva errato a computare le deleghe rapportandole al numero complessivo dei condomini di tutti e tre gli edifici che compongono il condominio complesso, anziché tenere conto del numero dei partecipanti al singolo edificio cui appartiene il condomino delegato; che la palese violazione dell'art. 67 aveva comportato l'irregolare costituzione dell'assemblea e della formazione delle maggioranze.

Il motivo è infondato.

Si premette che l'art. 1117 bis c.c., introdotto dall'art. 2 comma I della L. 220/2012, ha adeguato la disciplina civilistica alle nuove realtà edilizie ed esteso l'ambito applicativo della normativa del condominio al super-condominio, figura atipica caratterizzata dalla presenza di una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condominii, legati tra loro dall'esistenza di taluni beni comuni (impianti e servizi) in rapporto di accessorietà con gli edifici medesimi e appartenenti pro-quota ai proprietari delle singole unità immobiliari dei diversi fabbricati. Per tali complessi immobiliari, le cui unità sono strutturalmente separate, ma funzionalmente collegate, per effetto del richiamo operato dall'art. 1117 bis c.c., trova applicazione la disciplina specifica del condominio, anziché quella generale della comunione (Cass. 32237/2019). Poiché la normativa codicistica in tema di condominio trova completamento nelle disposizioni di attuazione del codice, in quanto diretta a disciplinare in modo specifico situazioni previste in via generale da questo, occorre richiamare, per quel che qui interessa, l'art. 67 disp. att. c.c., la cui interpretazione è stata oggetto di ampio dibattito tra le parti. Il primo comma di tale articolo regola la facoltà del singolo condomino di intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante munito di delega scritta.

Recita la norma che qualora i condomini siano più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale dell'edificio.

Nella fattispecie, il Supercondominio è costituito da tre fabbricati con accesso dai civici 206, 222 e 224, che hanno in comune ovviamente numerosi impianti e servizi.

Del primo (206), fanno parte trenta condomini e alle parti comuni l'edificio vanta un valore millesimale di 317,54; del secondo (222), fanno parte 51 condomini e il fabbricato ha un valore millesimale di 412,72; del terzo (224) fanno parte 49 condomini e l'edificio ha un valore millesimale di 269,74, per un totale di 130 condomini (tenuto conto che le parti considerano come unico condomino anche il soggetto che è proprietario di più unità immobiliari nel medesimo stabile).

Le appellanti lamentano che il delegato (...) (civico 206) abbia rappresentato in assemblea 8 condomini su trenta complessivi, superando il limite di un quinto dei condomini del suo edificio, pari a 6 (30:5), e che il delegato Chiappa per il civico 224, abbia rappresentato 16 condomini su 49, superando il limite di un quinto dei condomini, pari a 9,8 (49:5) (cfr. elenco dei partecipanti per delega o presenti personalmente, allegato al verbale assembleare), sancito dall'art. 67 cit..

Quindi, secondo la tesi delle appellanti, ai fini del computo delle deleghe non dovrebbe aversi riguardo al numero complessivo dei condomini che compongono il Supercondominio (130), quanto al numero dei condomini che sono proprietari di unità immobiliari nel singolo edificio. La tesi non convince.

Invero, l'espresso richiamo operato dall'art. 1117 bis c.c. alle norme sul condominio e, quindi, anche all'art. 67, non consente di aderire alla prospettata interpretazione della norma, disallineata rispetto alla sua ratio, che è quella di assoggettare il Supercondominio alla disciplina normativa del Condominio.

Il c.d. supercondominio costituisce un'entità distinta ed autonoma rispetto ai singoli condominii che lo compongono e, se non è disposto diversamente dal titolo, viene ad esistenza ipso iure et facto, cioè senza bisogno di specifiche manifestazioni di volontà dell'originario costruttore, dei proprietari delle unità immobiliari o di approvazioni assembleari di sorta (ex multis, Cass. civ. sez. II 17 agosto 2011, n. 17332 e Cass. civ. sez. II ord. 11 gennaio 2018, n. 497).

Avendo il legislatore assunto un'inequivoca posizione circa l'applicabilità anche al supercondominio delle norme del codice civile sul condominio in generale, viene di conseguenza ulteriormente confermato, anche da un punto di vista normativo, che il complesso di più condomini in parola è a tutti gli effetti un condominio ulteriore ed autonomo. Pertanto, poiché il Supercondominio ha una sua individualità, ai fini della sua organizzazione e formazione delle maggioranze assembleari occorre avere riguardo al numero complessivo dei condomini che lo compongono, nel presente caso di 130.

Ne segue che, nella concreta fattispecie, in sede di assemblea il numero massimo di deleghe per ciascun rappresentante è pari a 26. Né vale osservare che ragionando in siffatto modo, basterebbe che solo 5 delegati, muniti di 26 deleghe ciascuno (130:5), potrebbero costituire validamente l'assemblea e deliberare sull'ordine del giorno senza alcun dibattito collegiale sulle questioni, in palese spregio dei limiti sanciti dall'art. 67, che è stato opportunamente inserito proprio per evitare la concentrazione delle deleghe in capo ad un solo condomino e favorire ampia discussione.

Se anche ciò avvenisse la norma non sarebbe violata, in quanto sarebbe rispettato il limite di un quinto dei condomini previsto dal legislatore. Del resto, se il rispetto del limite di un quinto dei condomini da parte di un unico delegato vale per il condominio singolo, che non fa parte, cioè, di alcun complesso condominiale, purché abbia un numero di condomini superiore a 60, non si comprende perché, in ipotesi di supercondominio, non debba valere la stessa regola, che consente di computare il numero dei delegati rispetto alla totalità dei condomini che lo compongono, stante il principio della equiparazione normativa del supercondominio al condominio.

In conclusione, non si ravvisa alcuna violazione dell'art. 67 nel conferimento di una pluralità di deleghe ai condomini (...) e Chiappa. Con il primo e sesto motivo, che per l'evidente connessione meritano trattazione congiunta, le appellanti eccepiscono la violazione dell'art. 112 c.p.c. nella parte in cui il giudice di primo grado, avrebbe ommesso di pronunciarsi sulla domanda riguardante la violazione degli artt. 1123 c.c. commi 2 e 3 in relazione agli artt. 5,9 e 10 del regolamento del Super-condominio.

Allegano che il primo giudice avrebbe errato nel ritenere che la ripartizione delle spese tra i singoli edifici possa ricavarsi dalla sommatoria delle singole voci indicate nella tabella 1 allegata al Regolamento, in quanto nei complessi condominiali quali quello in esame, è necessaria la elaborazione di due distinte tabelle millesimali: una per le carature riguardanti il supercondominio e l'altra i singoli edifici che lo compongono. Chiariscono che le tabelle allegate al Regolamento non indicano le quote di comproprietà di ciascun edificio sulle parti comuni e che l'art. 5 rimanda del tutto genericamente al regolamento interno di ciascun condominio che non viene allegato e di cui si sconosce l'esistenza. Lo stesso articolo risulta del tutto generico e indeterminato in merito alle spese di esercizio che, oltre a non essere determinate, vengono demandate all'elaborazione di un soggetto giuridico di cui non si conosce l'esistenza. Il motivo è infondato.

Anche se in modo conciso, il Tribunale a pag. 4 ha affrontato la questione della ripartizione della spese fra i singoli edifici che costituiscono il complesso rilevando che, dalla sommatoria delle singole voci indicate nella tabella 1 allegata al regolamento prodotto dalla parte convenuta (condominio), si ricavano i valori millesimali dei singoli edifici che consentono di ripartire le spese tra ognuno di essi, sicché non è incorso nella denunciata violazione dell'art. 112 cp.c..

In ordine alla mancata allegazione al Regolamento del Supercondominio delle tabelle millesimali, si osserva che entrambe le parti hanno prodotto, unitamente al Regolamento, anche la planimetria generale dell'edificio nel suo complesso, definita Allegato A) e le carature millesimali, mediante documentazione denominata allegato B).

Dalla relazione di accompagnamento alle carature millesimali elaborate dal geom. (...) si ricava la composizione del complesso edilizio, che è costituito da due edifici denominati corpi B e C, che sono quelli che qui interessano e da due corpi bassi, denominati corpo 1 e corpo 2.

L'intero corpo B ha accesso dal civico 206, il corpo C trae accesso dai civici 222 e 224.

Segue poi il calcolo analitico dei volumi di ciascun corpo con le relative tabelle millesimali comprensive sia delle carature millesimali che riguardano le parti comuni ai tre edifici (allegato B. punto D5. Tabella I: tabella generale del complesso), sia delle tabelle relative ad ogni singolo edificio (allegato B).

Sotto il punto denominato D5.I - IA è specificato che si tratta della tabella generale del complesso; che vi partecipano tutte le unità e che serve alla ripartizione delle spese comuni a tutti, citando a mo' di esempio le spese di manutenzione (quota parte) della stradella interna R70. Con il numero 9a, è indicata la tabella a cui partecipano tutte le unità abitative, comprese quelle destinate a uffici e che serve per la ripartizione della quota parte della piscina.

Con il n. 10A, si indica la tabella per la ripartizione delle spese relative al parco giochi, a cui devono partecipare tutte le unità abitative.

Nelle singole tabelle millesimali prodotte agli atti, vengono poi riportate tali numerazioni al fine di indicare le spese per le parti comuni per ciascun edificio, accanto alle tabelle millesimali che regolano la ripartizione delle spese per il singolo fabbricato.

Le appellanti, nell'esprimere le doglianze, non hanno contestato né in modo specifico né generico le allegate tabelle millesimali, che non risultano impugnate né nel presente né in altri giudizi.

È evidente che dalla sommatoria delle singole voci è desumibile la caratura millesimale dei singoli edifici in rapporto alle parti comuni degli edifici: 317,54 per il corpo B (civico 206); 412,72 (per l'edificio C con accesso dal civico 222); 269,74 per l'edificio con accesso dal civico 224. La doglianza delle appellanti concernente la mancata produzione dei regolamenti interni dei singoli edifici, di cui adombrano l'inesistenza, è del tutto irrilevante, dal momento che il thema decidendum del presente giudizio investe il regolamento del Supercondominio. Ciò esimerebbe la Corte dal rilevare che, comunque, sono allegate le carature millesimali anche dei singoli edifici, in relazione alle quali può calibrarsi la ripartizione delle spese per ciascun condomino. Con lo stesso motivo, si censura il contrasto dell'art. 10 con i commi 3 e 4 dell'art. 67 disp. att. nella parte in cui legittima l'assemblea, composta dall'amministratore del Supercondominio e dai delegati, a deliberare su materie che competono a tutti i proprietari, "quali la manutenzione straordinaria e tutti gli argomenti di cui agli artt. 1122 e 1122 bis c.c. ecc."

L'art. 67 del testo novellato dalla riforma del 2013, nell'ottica di semplificare le procedure deliberative nelle realtà condominiali più complesse, come nei supercondomini, per l'elevato numero dei potenziali partecipanti all'assemblea, dispone che quando i partecipanti siano più di sessanta, ciascun condomino deve designare il proprio rappresentante alla assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni e per la nomina dell'amministratore, considerando l'edificio in Condominio un unicum. L'impugnata disposizione regolamentare contenuta all'art. 10 recita testualmente che "l'assemblea del Supercondominio è formata da tre rappresentanti per ciascun edificio per deliberare sugli argomenti indicati nell'art. 67 disp. att. c.c. (ordinaria amministrazione e nomina amministratore). Per tutti gli altri casi (manutenzione straordinaria, innovazioni, modificazione e tutela delle destinazioni d'uso, casi previsti dagli artt. 1122 e 1122 bis c.c. ecc), anche se il supercondominio è composto da oltre sessanta partecipanti, le assemblee si svolgeranno regolarmente senza l'applicazione, pertanto, dei commi 3 e 4 delle disp. att. c.c.. Essa è presieduta dall'amministratore del supercondominio o, in mancanza, dalla persona designata dagli intervenuti".

Ne segue che la previsione regolamentare è del tutto conforme alla norma citata.

Con il settimo motivo, le appellanti lamentano l'errore in cui sarebbe incorso il Tribunale nel ritenere legittimo l'art. 11 del regolamento, nella parte in cui attribuisce ai rappresentanti dei singoli edifici il potere di deliberare su materie che ineriscono alla gestione straordinaria del super-condominio e in quanto tali rientranti tra le attribuzioni dell'assemblea dei condomini formata da tutti i proprietari degli edifici. Deve osservarsi che entrambe le parti concordano nel ritenere che l'espressione adottata nella premessa dell'art. 11 "assemblea del super-condominio formata dai delegati dei singoli condomini" debba essere intesa come assemblea del supercondominio formata dai rappresentanti di cui all'art. 67 delle disp. att. c.c..

Occorre, quindi, verificare se le attribuzioni conferite ai rappresentanti rientrino nella previsione di cui all'art. 67, ovvero se sia fondata la tesi delle appellanti che denunciano, invece, il travalicamento dei limiti sanciti dalla norma.

Esaminando le competenze assegnate ai rappresentanti nella parte sub a) dell'art. 11, riguardanti la nomina e la revoca dell'amministratore, nulla quaestio in ordine alla nomina dell'amministratore. Quanto alla revoca, non appare condivisibile la tesi della parte appellante secondo la quale essa spetterebbe solo all'assemblea composta da tutti i partecipanti al supercondominio.

In disparte il rilievo dell'impasse che sarebbe causata dall'impossibilità, da parte della suddetta assemblea, una volta deliberata la revoca dell'amministratore in carica, di procedere alla nomina del nuovo, apparendo troppo macchinosa la convocazione contestuale, in un'unica riunione, delle due assemblee, quella dei (soli) rappresentati per la nomina e quella dei condomini (tutti) per la revoca, si osserva che, se l'assemblea dei rappresentanti del supercondominio ha, ex lege, il potere di nominare l'amministratore di quest'ultimo, essa non può non avere anche il potere di revocarlo.

Come osservato dalla Giurisprudenza della Suprema Corte, appare maggiormente coerente, oltre che imposto dal carattere fiduciario del rapporto che si instaura tra assemblea nominante e amministratore nominato, riservare all'organo collegiale la stessa competenza riguardo sia alla designazione sia alla revoca del mandatario dapprima incaricato, quantomeno alla luce del principio del *contrarius actus*.

Peraltro, secondo i giudici di legittimità, 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 (v. Cass. civ., sez. II, 18 aprile 2014, n. 9082, che richiama Cass. civ., sez. II, 9 giugno 1994, n. 5608). Come correttamente osservato in dottrina, qualora si precludesse alla suddetta assemblea il potere di revoca, non le si potrebbe impedire di procedere alla nuova investitura, e sembrerebbe incoerente considerare invalida la delibera che "esplicitamente" revoca il precedente amministratore e ritenere, invece, valida quella che, limitandosi a nominare il suo successore, comporta soltanto "implicitamente" il medesimo effetto risolutivo in capo all'amministratore in carica.

Ne segue che l'assemblea del supercondominio, formata dai rappresentanti dei condomini singoli, può deliberare sia la revoca dell'amministratore in carica che la nomina del nuovo amministratore. Ovviamente, può anche procedere alla sua retribuzione. Una volta concordato il compenso, la sua corresponsione non può che considerarsi come attività di ordinaria gestione.

Quanto ai controversi incarichi di cui alle lettere B) e C) dello stesso art. 11, riguardanti rispettivamente: 1) l'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e la relativa ripartizione tra i condomini; 2) l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e l'impiego del residuo attivo della gestione - che il primo giudice ha ritenuto rientrare tra i poteri dei rappresentanti - è di tutta evidenza che tali poteri sono espressamente menzionati dall'art. 1135 c.c., di cui l'articolo impugnato ricalca pedissequamente la dizione.

Ritiene la Corte che l'opzione interpretativa seguita dal primo giudice sia condivisibile, dal momento che tali attività, limitate alle spese ordinarie comuni a tutti gli edifici, con esclusione di quelle straordinarie, non esautorano l'assemblea dei condomini dei suoi poteri.

Con il primo, secondo e quinto motivo, che meritano trattazione congiunta in quanto articolazioni di un'unica doglianza, le appellanti lamentano che il Tribunale abbia fatto malgoverno delle prove documentali che, ove correttamente valutate, avrebbero portato all'accoglimento della domanda di annullamento della delibera per violazione dell'art. 1136 c.c. in riferimento all'art. 3 del Regolamento, nella parte in cui è stato deliberato che i proprietari delle unità immobiliari ubicate nell'edificio B possano parcheggiare nelle aree scoperte, che sarebbero invece riservate ai soli proprietari dell'edificio C) secondo l'atto di compravendita del 6 giugno 1982, versato in atti, e il foglio allegato alla delibera del 18 aprile 2013 prodotto con la memoria ex art. 183 c.p.c..

Chiariscono che ai proprietari dell'edificio B è riservato solo il parcheggio nello scantinato dell'edificio.

Si dolgono, inoltre, che il giudice non abbia attribuito valore di prova ai fatti non contestati. Il motivo è infondato.

Il Tribunale ha correttamente interpretato il titolo contrattuale in premessa, che, a pag. 7, testualmente recita: "Le strade di viabilità interna, sottoposte a vincolo di destinazione a parcheggio, sono in comproprietà a tutti i proprietari delle varie unità immobiliari che compongono l'intero complesso immobiliare". La previsione è chiara.

Poiché il complesso è composto dagli edifici B (civico 206) e C (civici 222 e 224) non vi è dubbio che tutti i condomini titolari di unità immobiliari nei detti edifici, quindi anche i proprietari di unità immobiliari nell'edificio B, abbiano diritto a parcheggiare nelle aree interne vincolate a parcheggio.

Inutile è il richiamo delle appellanti alla seconda parte della previsione contrattuale che esclude il diritto dei proprietari delle unità immobiliari che compongono l'edificio C a parcheggiare nello scantinato destinato al parcheggio dei soli proprietari di immobili ubicati nell'edificio B (civico 206).

Il fatto che l'edificio B goda di un parcheggio interno riservato non esclude la possibilità, prevista dal titolo contrattuale in favore dei suoi condomini, di parcheggiare anche nelle aree esterne vincolate a parcheggio. Ciò anche in forza della disciplina cogente che impone il vincolo di destinazione delle aree destinate a parcheggio in favore di tutti i comproprietari degli edifici in favore dei quali il vincolo medesimo è sorto. Nessun pregio riveste il documento allegato alla delibera del 18 aprile 2013, sottoscritto verosimilmente dai Condomini dell'edificio C, contenente, tra l'altro, una richiesta rivolta all'Amministratore del supercondominio di invitare i condomini del civico 206 a non utilizzare le aree destinate a parcheggio, ma ad avvalersi del cantinato del loro edificio.

Tale missiva non può fondare alcuna pretesa giuridica di esclusione di alcuni condomini dalle aree destinate a parcheggio, in quanto non sorretta da titoli contrattuali che la supportino. L'appello è quindi infondato.

La perdurante soccombenza delle appellanti comporta che anche le spese del presente grado siano poste a loro carico e vanno liquidate in complessivi Euro 2.775,00, oltre rimborso spese generali, cpa e iva. Poiché l'appello è stato rigettato, si ravvisano le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte delle appellanti, in solido, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione rigettata.

P.Q.M.

La Corte d'Appello, lette le note conclusive depositate dalle parti; rigetta l'appello proposto da (...) e (...) nei confronti del Supercondominio di via (...), con citazione notificata il 18 maggio 2018, avverso la sentenza resa dal Tribunale di Palermo in data 14 dicembre 2017.

Condanna le appellanti al pagamento, in favore dell'appellato, delle spese del presente grado di giudizio, liquidate in Euro 2.775,00, oltre accessori di legge.

Dà atto della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte delle appellanti dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione rigettata.

Così deciso in Palermo il 23 aprile 2021.

Depositata in Cancelleria il 27 maggio 2021.

#### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 23 aprile 2021

Massima redazionale

### **Condominio - Nomina di un nuovo amministratore - Modalità - Rapporto di mandato - Effetti**

---

In materia condominiale la nomina di un nuovo amministratore 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. Qualora si precludesse all'assemblea il potere di revoca, non le si potrebbe impedire di procedere alla nuova investitura, e sembrerebbe incoerente considerare invalida la delibera che "esplicitamente" revochi il precedente amministratore e ritenere, invece, valida quella che, limitandosi a nominare il suo successore, comporti soltanto implicitamente il medesimo effetto risolutivo in capo all'amministratore in carica.