



TRIBUNALE ORDINARIO di CAGLIARI
COLLEGIO SECONDA SEZIONE CIVILE
SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Il Tribunale composto dai Magistrati:

dott.ssa Matria Grazia Cabitza	Presidente
dott.ssa Elisabetta Murru	Giudice relatore
dott.ssa Monica Mascia	Giudice

nel procedimento iscritto al n. 2700 del registro della volontaria giurisdizione per l'anno 2024 promosso da

Parte_1 (C.F. *P.IVA_1*), in persona del Presidente
Parte_2

nonché dai proprietari:

Parte_3 (C.F. *C.F._1*), *Parte_4* (C.F. *C.F._2*),
Parte_5 (C.F. *C.F._3*), *Parte_6* (C.F. *C.F._4*), [...]
Pt_7 (C.F. *C.F._5*), *Parte_2* (C.F. *C.F._6*),
Parte_8 (C.F. *C.F._7*),

tutti rappresentati e difesi dagli avvocati Maurizio Voi e Mattero Carcereri

ricorrente

contro

Controparte_1, (C.F. *C.F._8*), elettivamente domiciliato in Cagliari, via San
Lucifero, 90, presso lo studio dell'Avv. Ilaria Pacchieni,

resistente

pronuncia la seguente

ORDINANZA

A IL RICORSO

L *Parte_1* in persona del Presidente pro tempore, nonché i
multiproprietari indicati in epigrafe hanno agito per la revoca dell'amministratore della comunione
denominata *Parte_9*” e la nomina di un amministratore giudiziario, ai

sensi degli artt. 1105, comma 4, c.c., 1129, comma 11, c.c. e 64 disp. att. c.c. della comunione Multiproprietà, nonché del condominio ove sono allocate le unità immobiliari in multiproprietà.

A sostegno delle istanze hanno allegato:

A.1. Quanto alla legittimazione delle parti ricorrenti:

- Che l'associazione **Parte_1** " si è costituita il 5.7.2016 e consta di 66 associati tutti multiproprietari nel residence **Parte_1** di Palau (doc. 1);
- Che l'art. 2 dell'atto costitutivo indica come scopo (tra gli altri) quello di: *"(..) operare in ambito della tutela e difesa dei diritti di: comproprietà, uso, possesso delle parti comuni, servizi, gestione ed amministrazione delle situazioni giuridiche di "Comunione", "Condominio", "Multiproprietà" nel "Residence Capo d'Orso Marina";*
- Che il consiglio direttivo dell'associazione, nella riunione del 15.2.2024, ha deliberato di procedere con l'azione di revoca giudiziale dell'amministratore (doc. 2);
- Che il ricorso è comunque proposto anche dai singoli consiglieri, multiproprietari, titolari del diritto di proprietà turnario di diversi appartamenti;
- Che sono pendenti, davanti al Tribunale di Tempio Pausania, tra gli odierni ricorrenti e la **Parte_9**, due azioni giudiziarie per l'impugnazione della comunicazione della delibera del 2023 (RG:533/2023) (doc. 3) e del 2024 (RG: 266/2024) (doc. 4);

A.2. In Fatto:

- Che il Residence **Pt_9 Parte_9** di Palau è costituito da 10 gruppi di edifici **di cui il Gruppo M (6 blocchi di edifici per un totale di 88 appartamenti) è costituito da immobili in multiproprietà (o godimento turnario)** (doc. 5);
- Che il gruppo in multiproprietà è regolato dal c.d. "Regolamento di comunione delle unità in comproprietà a godimento turnario" (doc. 6);
- Che **il complesso in multiproprietà è amministrato da lungo tempo dal dott. [...]** **CP_1** con studio in Cagliari, Via Lucifero n.90 presso cui ha anche il domicilio fiscale la Multiproprietà;
- Che da alcuni anni sono in essere contestazioni tra un gruppo di multiproprietari (i più attivi e che hanno a cuore la gestione della Multiproprietà e la tutela della loro proprietà) e l'amministratore;
- Che i punti controversi riguardano: la corretta amministrazione del residence; la corretta presentazione dei bilanci; le forti morosità; la gestione dei servizi comuni, la mancata convocazione delle assemblee anche dei condominii ove sono allocate le unità immobiliari, i mancati versamenti del Tributo IMU, la mancanza di delibera di autorizzazione a resistere in giudizio nelle cause ordinarie;

- Che quantomeno dal 2022 (periodo qui preso a riferimento) le assemblee della Comunità dei multiproprietari, irrualmente convocate e i cui voti vengono ottenuti per corrispondenza, non ottengono la maggioranza minima prevista dall'art.1105 II° co. c.c., sia per quanto riguarda l'approvazione del bilancio consuntivo, che preventivo, sia per la nomina dell'amministratore, come risulta dalle comunicazioni dell'amministratore (docc. 7, 8, 9);
- che l'amministratore, pur gestendo anche le parti comuni condominiali, non ha mai effettuato un accesso agli atti presso il Comune di Palau per verificare i versamenti del Tributo IMU, tanto che è emerso che: nonostante gli attori abbiano versato l'IMU e l'importo sia stato inserito nella ripartizione del bilancio consuntivo (doc.10 -doc.10bis e doc.11) l'imposta, come attesta il Controparte_2, non è stata versata dall'amministratore per gli anni dal 2019 al 2023 (doc.12);
- che non è stato possibile procedere all'analisi per il 2023 poiché l'amministratore non ha inviato né l'elenco dei movimenti né la situazione di cassa come previsto dall'art. 1130bis c.c.;
- che non è veritiera la comunicazione del 2.1.2024 ove si afferma che il debito IMU è spiegato nei bilanci;
- che per quanto riguarda l'imposta IMU il soggetto passivo è il contribuente e vi è la solidarietà fra tutti i proprietari turnisti relativamente all'unità immobiliare della quale sono comproprietari, mentre chi deve corrispondere il contributo all'Ente è l'amministratore (Decreto-legge del 6 marzo 2014 n. 16 e finanziaria 2020 comma 786);

A.3. in diritto

- che con la legge 11.12.2012 n.220 sono state modificate le norme sul condominio e l'art. 1117 I° co. e 1117bis c.c. estendono l'applicabilità di dette norme anche alla multiproprietà (art. 1117 I° comma c.c. *“Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole proprietà immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo...”*; art 1117bis c.c.” Ambito di applicabilità. *Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117”*);
- che pertanto la situazione giuridica della “multiproprietà” (cioè di godimento periodico di unità immobiliare), è regolata espressamente dalle norme sul condominio quanto meno dal 2012 e le norme di qualsiasi regolamento in contrasto con i principi del Capo II del Libro III del c.c., devono essere considerate nulle e sostituite di diritto dalle norme del codice civile (art.1419 II° comma c.c.);

- che l'amministratore Controparte_1 oltre ad amministrare la Comunione tra i multiproprietari, amministra anche le parti comuni ove sono allocate le unità immobiliari, che costituiscono condominio;

- che ciò si evince, sia dalla conformazione immobiliare (come rilevabile dalla piantina), sia dai bilanci consuntivi 2022 e 2023 ove le voci "manutenzione e palme" – "manutenzione straordinaria" riguardano i beni comuni ex art. 1117 c.c. a tutti gli edifici (doc.10 e 11), ma ancor più dall'ultima elencazione voci di spesa che risale al 2017 (doc.14); elencazioni esatte delle imputazioni delle spese anche condominiali;

- che l'articolo 1105 comma IV c.c. quando emergono gravi criticità nella gestione della Comunione prevede tre ipotesi per l'intervento del Tribunale in sede di Volontaria Giurisdizione: *a) Se non si prendono i provvedimenti necessari alla cosa comune; b) se non si forma una maggioranza; c) se la delibera adottata non viene eseguita;*

- che nel caso della Parte_10 in relazione alla fattispecie sub b): è provato dalle stesse comunicazioni dell'amministratore (senza contare la mancata prova della convocazione di tutti i multiproprietari per le delibere, art. 1105 III° co. c.c.) che non sono state mai raggiunte le maggioranze ex art. 1105 II° co. c.c. per l'approvazione dei bilanci consuntivo 2022 e 2023 nonché dei preventivi 2023 e 2024; è provato che anche la nomina dell'amministratore non ha ricevuto il quorum minimo della maggioranza delle quote; in relazione alla fattispecie sub c): è provato da atti amministrativi formali che l'amministratore doveva versare il Tributo IMU al Controparte_2, quanto meno per i proprietari virtuosi (richiesto, pagato e non versato) ma che, nonostante gli attori gli abbiano versato la loro quota, come richiesto a bilancio, questi nulla ha provveduto;

- che risultano pertanto provate le fattispecie richieste dalla norma in commento per procedere alla revoca dell'amministratore e la nomina di un amministratore giudiziario che provveda alla convocazione dell'assemblea dei multiproprietari, a far approvare i bilanci e al versamento del Tributo IMU al CP_2 nonché la nomina dell'amministratore, con le maggioranze di legge;

- che inoltre l'amministratore Controparte_1 nonostante la Controparte_3 da lui amministrata sia oggetto di due importanti azioni giudiziarie non ha mai ottenuto l'approvazione dell'assemblea per la nomina dell'avvocato e l'autorizzazione a resistere nei giudizi in corso, condotte che configurano grave irregolarità che giustifica la revoca;

- che le suddette gravi irregolarità giustificano la revoca *de plano* dell'amministratore CP_1 che ormai da molto tempo amministra sia la "Comunione dei multiproprietari" che il "Condominio" ove sono allocati gli immobili, senza mai convocare un'assemblea ex art. 1135 c.c. 66 disp. Att. Cod. civ. per l'approvazione delle spese di gestione del condominio;

- che per quanto riguarda la gestione diretta del condominio senza mai ottenere l'incarico dall'assemblea e senza mai convocare i proprietari per l'approvazione delle spese ordinarie e straordinaria, il **CP_1** "nasconde" dal 2016 ad oggi, tra le "pieghe dei bilanci", le spese condominiali, non indicando esattamente le relative voci di spesa per le parti comuni suddivise per palazzine;
- che è chiaro, anche da un punto di vista edile-architettonico, che le unità degli attori abbiano in comune le parti strutturali fondamentali indicate nell'art. 1117 c.c., come è provato dai documenti allegati;
- che ciò costituisce una grave irregolarità, oltre al fatto che, per le spese condominiali, non è stato aperto un conto corrente dedicato come prescrive l'art. 1129 c.c.

A.4 Sulla Competenza:

- la Competenza è del Tribunale di Cagliari poiché l'amministratore convenuto ha il suo domicilio in Cagliari e la **Parte_9**, non essendo persona giuridica, ha sede presso l'amministratore, inoltre l'art. 18 cpc indica il foro generale delle persone fisiche contro cui la domanda è rivolta. Infine l'art.11 del regolamento della Comunione, pag.18, indica come foro competente il Tribunale di Cagliari, e non può eccepirsi l'art. 23 cpc poiché esso regola solo le cause tra condomini.

A.5 Istanze:

Hanno pertanto richiesto che il Tribunale, ai sensi degli articoli: 1105 -1129 – 1130 c.c. – 64 disp. att. c.c., provveda in Camera di Consiglio, alla revoca dell'amministratore della **[...]** **Parte_11** e del Condominio ove sono allocate le unità in multiproprietà della **Parte_9** e, nel contempo, provveda alla nomina di un nuovo amministratore giudiziario del condominio ove sono allocate le unità immobiliari in multiproprietà.

*

B. LE DIFESE DEL CONVENUTO

Si è costituito il dott. **Controparte_1** al fine di contestare integralmente le avverse istanze.

Nello specifico ha dedotto:

- 1) che non risponde al vero che il convenuto si sia reso responsabile di gravi irregolarità fiscali;
- 2) che l' **Parte_1** non è comproprietaria e non fa parte della **Pt_10** – come si evince dai bilanci – ragion per cui vi è carenza di legittimazione attiva;
- 3) che sussiste incompetenza per territorio per la nomina dell'Amministratore dei condomini siti in Palau e costituenti parte del Villaggio di Capo d'Orso Marina;
- 4) che deve ritenersi illegittima la domanda di revoca giudiziale dell'amministratore della comunione per violazione delle norme sul mandato e per violazione delle norme del regolamento di comunione;

- 5) che le decisioni dei comproprietari votanti sono state tutte correttamente eseguite dall'Amministratore della Comunione e la gestione è regolare tanto più che gli stessi ricorrenti hanno fruito del proprio periodo di godimento turnario, pertanto, è parimenti illegittima anche per tali fatti la domanda di revoca dell'amministratore della comunione per la non corretta esecuzione delle delibere, nella denegata e non creduta ipotesi di ammissibilità di revoca con provvedimento del Tribunale adito dell'amministratore della comunione;
- 6) che l'Amministratore della Comunione secondo regolamento non ha necessità né obbligo di acquisire il benessere dei comproprietari per agire in giudizio nelle controversie che riguardano i comproprietari e l'Amministrazione o i comproprietari tra loro o anche terzi.
- 7) che i ricorrenti contestano l'applicazione e l'interpretazione del regolamento di comunione, ma sul punto il ricorso è inammissibile ed illegittimo in quanto esiste una clausola arbitrale in caso di contestazione sull'applicazione ed interpretazione del regolamento di comunione;
- 8) che non risponde al vero che il Dott. Controparte_1 abbia violato le norme sulla votazione per l'approvazione dei bilanci e sulla votazione per la conferma dell'amministratore della comunione contenute nel regolamento di comunione invece ben applicato ed interpretato.

B.1. quanto allo strumento giuridico azionato da controparte:

- che il ricorso di controparte è illegittimo e l'azione inammissibile, poiché volta a richiedere l'intervento del Giudice per ottenere la revoca dell'amministratore di una comunione nominato dalla maggioranza dei comproprietari votanti; tutti comproprietari che hanno diritto ad amministrare la cosa comune ma non l'obbligo, pertanto le decisioni prese dalla maggioranza dei comproprietari che esprimono il proprio voto vengono eseguite anche nei confronti dei dissenzienti o dei soggetti che non esprimono il proprio voto, come da regolamento;
- che nel caso in esame risulta chiaro ed evidente che non vi sono fatti idonei a sostenere la domanda per la revoca dell'amministratore della Comunione ex art. 1105 4° c. c.c. così come viene dedotta nel processo con l'atto introduttivo, infatti la "correttezza delle delibere" è *sub iudice* nanti il Tribunale di Tempio Pausania, le delibere dei comproprietari sono state tutte eseguite, ossia la conferma in carica dell'Amministratore per il triennio 2024-2026 e l'approvazione dei bilanci consuntivo e preventivo 2022-2023 nell'anno 2023 e l'approvazione dei bilanci consuntivo e preventivo 2023-2024 nell'anno 2024 e nei termini di legge, contrariamente ai ricorrenti che risultano inadempienti e morosi nei confronti delle suddette delibere legittime ed esecutive come da provvedimenti del Tribunale di Tempio Pausania agli atti (All. 8 – 11);
- che inapplicabili risultano l'art. 1129 c. 11 c.c. e l'art. 64 disp. att. c.c., sia quanto all'applicabilità all'istituto della comunione delle suddette norme sia quanto alla previsione della modalità in esse contenuta per la revoca dell'amministratore di condominio e non di comunione. Norma per la quale

ricorre il principio di specificità quella sul condominio e pertanto inapplicabile alla comunione (Pag. 10, Provv. Corte d'Appello di Cagliari RG. 230/2017).

B.2 In fatto:

- di essere amministratore della comunione costituita fin dal lontano 1995 dalla società costruttrice del complesso *de quo*, società P.A.IM. Srl, anch'essa attualmente comproprietaria/comunista;
- che, infatti, al momento dell'edificazione dei n. 3 blocchi che ospitano gli appartamenti dei gruppi "A", "B", "D", "E" ed "F", in tutto n. 88 appartamenti, per quel che in questa procedura ci occupa, questi ultimi venivano alienati parcellizzati in 52 quote ciascuno, corrispondenti a 27 periodi di godimento turnario nell'arco di un anno solare di 365 giorni (All. 1);
- che in particolare la società costruttrice è rimasta proprietaria dei periodi PT23, PT24, PT25, PT26, PT2, PT0 e PT1, che vanno dal 10 ottobre al 30 aprile di ciascun anno solare, difficilmente vendibili, in quanto trattasi di un residence estivo;
- che al momento della stipula dei contratti di compravendita venivano allegati n. 2 regolamenti, facenti parte integrante della compravendita: un regolamento di condominio (All. 2) ed un regolamento di comunione (doc. n. 6 di controparte);
- che si tratta di unità immobiliari inserite all'interno di edifici, che, *ex se ed ope iuris*, costituiscono un condominio, seppure non come generalmente inteso, formato da n. 3 blocchi di villette a schiera con un piano terra ed un primo piano, nei quali sono distribuiti gli 88 appartamenti;
- che gli appartamenti sono minuziosamente arredati e dotati anche di svariati elettrodomestici nonché dotati di qualsivoglia genere di utensile possa essere necessario durante un periodo di vacanza, oltre al diritto ad una serie di servizi che vengono forniti con il pagamento di un "forfait spese" da parte di ciascun comproprietario/comunista, per quanto in questa procedura interessa, oltre alla quota a titolo di spese per la gestione della comunione di tutti i suddetti beni;
- che quanto alla nomina giudiziale dell'amministratore dei Condominii in cui sono inserite le unità immobiliari per le quali è costituita comunione dei beni e servizi, deve eccepirsi a) la carenza di legittimazione passiva del resistente; b) l'incompetenza del Tribunale adito; c) la mancata integrazione del contraddittorio posto che il ricorso e il provvedimento di fissazione udienza andavano notificati a tutti i comproprietari/condomini vista la richiesta di nomina dell'Amministratore dei condominii e non notificato all'Amministratore della Comunione; pertanto, nella non creduta ipotesi di prosecuzione di tale domanda in siffatto giudizio, già illegittima per incompetenza territoriale, tra l'altro improcedibile e andrà necessariamente integrato il litisconsorzio;
- che in ogni caso tutti i comproprietari/comunisti che sono titolari di una quota di godimento turnario di uno o più di questi 88 appartamenti hanno la proprietà in comune ed indivisa di tutto

quanto arreda e correda l'appartamento compresa la fruizione dei servizi e ciò rientra nella gestione dell'amministratore della comunione costituita per convenzione al momento dell'acquisto; sono altresì proprietari pro quota dei beni comuni a norma dell'art. 1117 codice civile costituenti l'immobile in comunione di cui invece si deve occupare l'amministratore del condominio;

- che proprio per la gestione del corretto andamento dell'apertura della stagione estiva per tutti i comproprietari/comunisti è stato nominato l'amministratore della comunione che non interviene nelle competenze dell'amministratore del condominio ma deve partecipare a norma dei regolamenti alle spese da questi imposte anche per la parte condominiale di competenza dei comproprietari (Art. 5 Reg. Comunione). E quand'anche fosse intervenuto per necessità della Comunione nella risoluzione di disagi riguardanti il condominio, ciò non snatura la qualità di amministratore della sola comunione come ben precisato dal provvedimento della Corte d'Appello di Cagliari, RG. 230/2017 pag. 11, dovendosi ritenere eventualmente attività extra mandato (All. 4);

- che l'amministratore della comunione si occupa del check-in e del check-out, organizzando la consegna della chiavi degli appartamenti dei comproprietari/comunisti od ospiti/inquilini, in base al loro periodo di godimento, si occupa della verifica e manutenzione di tutti gli elettrodomestici, affinché siano funzionanti e pronti all'uso, si occupa di far trovare l'appartamento in ordine, pulito e dotato di tutto quanto necessario alla permanenza durante la settimana di proprietà dell' *Parte_12*, si occupa di gestire le locazioni del periodo su incarico del comproprietario/comunista, si occupa di fornire il cambio della biancheria da letto e da bagno, fornisce sdraio, ombrelloni e bombole del gas per l'utilizzo della cucina restando a disposizione durante per tutto il periodo che va dal 1 maggio al 10 ottobre di ciascun anno solare per rispondere a qualunque necessità dell'ospite o comproprietario/comunista;

- che l'incarico dell'Amministratore della Comunione non riguarda la proprietà indivisa degli immobili;

- che affinché tale complessa gestione di servizi sia efficiente in qualità di amministratore della comunione provvede a riscuotere le quote che di anno in anno vengono approvate dai comproprietari/comunisti a norma del regolamento di comunione; inoltre tiene i rapporti con il soggetto che amministra di fatto il condominio sia delle unità immobiliari in comproprietà sia delle unità di proprietà esclusiva, sempre all'interno del complesso, occupandosi di eseguire tutti gli adempimenti previsti a carico dei comproprietari/comunisti degli 88 appartamenti che in quanto anche condomini devono contribuire alle spese di manutenzione degli edifici e dell'intero complesso residenziale di *Parte_9* ;

B.3 In Diritto

- che a norma dell'art.4 Dlgs. 427/98 il legislatore per la disciplina della comproprietà a godimento turnario rimanda al regolamento di comunione che definisce la natura e le condizioni dell'esercizio del diritto (art.2 lett. a); l'uso dei servizi comuni ai quali l'acquirente avrà accesso (art.2 lett.e); la gestione e l'amministrazione (art. 2 lett. g); le regole da osservare per l'uso e l'utilizzazione delle parti comuni (art.2 lett. f);
- che la situazione della comproprietà *de qua* è inquadrata nello schema della comunione per quanto concerne i diritti e gli obblighi nell'uso dei beni comuni e l'art. 1100 c.c. gradua le norme applicabili riferendosi in primo luogo al titolo o alla legge e solo se essi non dispongono diversamente riporta alle norme dettate dal codice. Il "titolo" è la volontà dei costituenti la comunione che deve intendersi come la fonte principale per la disciplina del rapporto;
- che l'autonomia contrattuale ex art. 1322 c.c. prevede la libertà delle parti di determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge;
- che la dottrina è unanime nel prevedere che tali unità immobiliari in comproprietà a godimento turnario sono da ricondurre allo schema della comunione perlomeno per quanto riguarda proprio la gestione dei beni comuni, ove poi inserite all'interno di un condominio saranno intrattenuti anche i rapporti con l'amministratore del condominio;
- che il regolamento di comunione è applicato per ciascuno degli 88 appartamenti in comproprietà a godimento turnario per quel che concerne i rapporti tra comproprietari/comunisti della singola unità immobiliare, mentre il regolamento di condominio riguarda le parti comuni degli immobili per il quale esiste altra figura che è l'amministratore di condominio, e tale incarico non è stato affidato al Dott. *Controparte_1*
- che le norme sulla comunione essendo dispositive possono regolamentare la durata dell'incarico dell'amministratore e le modalità di votazione; così come avviene a norma dell'art. 8 del Regolamento di comunione;
- che le votazioni avvengono sempre per corrispondenza e solo se ne fa richiesta un numero di comproprietari pari ad un decimo del valore millesimale della comunione, l'amministratore deve convocare l'assemblea e applicare le norme del codice civile per le assemblee condominiali, questo è quanto dispone la norma del regolamento valida, legittima e sempre applicata;
- che trattasi di contenzioso già all'attenzione di altro Giudice (RG. 533/23 Tribunale di Tempio Pausania; RG 266/24 Tribunale di Tempio Pausania);
- che per giurisprudenza costante e secondo legge, non può essere richiesta la revoca dell'amministratore della comunione neanche qualora ricorressero i presupposti di cui all'art. 1129 c.c. che legittima la revoca giudiziale, infatti, la norma suddetta è norma speciale e come tale non

applicabile in via analogica, si ribadisce che l'amministratore del condominio è soggetto diverso dall'amministratore della comunione;

- che la controparte confonde l'intento del legislatore che non era quello di imporre ai comunisti/comproprietari di un appartamento, l'applicazione delle norme sul condominio alla gestione dei servizi e dei beni comuni che tra l'altro neanche rientrano tra l'elenco dettagliato di cui all'art. 1117 codice civile, quanto l'obiettivo di estendere la disciplina del condominio anche a quegli edifici che, per la loro struttura edilizia o perché edificati a blocchi o a schiera, ma nella maggior parte dei casi facenti parte di villaggi residenziali turistici, erano sottratti all'applicazione della disciplina del condominio perché non rientranti nello schema tipico previsto;
- che nel caso che ci occupa la comunione costituita per la gestione dei servizi dei soli appartamenti in comproprietà del Villaggio di Capo **Pt_9** non è soggetta all'applicazione degli art. 1117 c.c. e 1117bis c.c. o 1137 e 1136 c.c. pur se sottesi esistono decine di piccole quote del diritto di proprietà di cui sono titolari più persone sullo stesso immobile, diritti successivi nel tempo e sempre uguali a sé stessi per durata e periodo e che costituiscono una comunione forzata regolamentata nel dettaglio;
- che in ogni caso si contesta che siano state poste in essere gravi irregolarità fiscali, ragion per cui la domanda è illegittima;
- che sussiste incompetenza per territorio per la nomina dell'Amministratore giudiziario dei condominii siti in Palau e costituenti parte del Villaggio di Capo d'Orso Marina, dovendosi ritenere inderogabile l'applicazione dell'art. 23 c.p.c.;
- che per la nomina dell'Amministratore giudiziario della comunione essendo provvedimento di natura sostitutiva della volontà dei comproprietari vi dovrebbe essere un'inerzia dell'organo decisionale che invece ha validamente deliberato in base al proprio regolamento di comunione tanto che pende nanti il Tribunale di Tempio Pausania l'impugnazione dei bilanci 2022-2024 e l'impugnazione della conferma dell'amministratore della comunione;
- che è illegittima la domanda di revoca giudiziaria dell'amministratore della comunione per insussistenza di una giusta causa di revoca, posto che l'Amministratore della Comunione può essere revocato solo dalla maggioranza dei comproprietari votanti secondo la normativa che regola il mandato, in sede contenziosa, ma non in sede di volontaria giurisdizione, inammissibile l'applicazione dell'art. 1129 c.c.;
- che il ricorso è improcedibile in quanto esiste una clausola arbitrale in caso di contestazione sull'applicazione ed interpretazione del regolamento di comunione;
- che quanto al versamento IMU la vicenda è *sub iudice* nanti la Commissione Tributaria di Sassari, nella quale procedura il **Controparte_2** ha anche provveduto a costituirsi, RG 210/2024, in

quanto il **Controparte_2** ha compiuto numerosi errori nella procedura di accertamento e riscossione dell'imposta così da determinare un contenzioso;

- che la controparte rifiuta l'applicazione dell'art. 23 c.p.c. "...poiché esso regola solo le cause tra condomini" ma chiede la nomina dell'amministratore giudiziario per i condomini che sono formati dagli 88 appartamenti in comproprietà; così come richiama l'art. 11 del Regolamento di comunione per quanto riguarda il Foro, omettendo però di precisare che il Foro di Cagliari è eletto solo quale sede dell'arbitrato; infine rifiuta l'arbitrato perché sostiene che si tratti di una causa di natura cautelare-di volontaria giurisdizione, mentre è chiaro che vi è controversia tra alcuni comproprietari e l'amministrazione sull'applicazione ed interpretazione del regolamento di comunione ergo si applica l'art. 11 del regolamento di comunione.

B.4 Ha quindi così concluso:

1) In via pregiudiziale Dichiarare inammissibile la domanda formulata nel ricorso in quanto non è revocabile giudizialmente l'amministratore della comunione ma solo per volontà dei comproprietari che l'hanno eletto secondo le norme del mandato e per l'effetto rigettare il ricorso.

2) In via gradatamente pregiudiziale Accertare e dichiarare che si tratta di una controversia che ha ad oggetto l'interpretazione o applicazione del regolamento di comunione e per l'effetto dichiarare l'incompetenza del Tribunale di Cagliari a favore del Collegio arbitrale perché materia sottratta alla giurisdizione di questo Giudice per volontà delle parti che potevano disporre e devolverla al collegio arbitrale.

3) In via ulteriormente pregiudiziale Accertare e dichiarare la competenza del Tribunale di Tempio Pausania quale foro competente a conoscere della presente causa per le causali di cui alla superiore espositiva e relative alla nomina dell'amministratore dei condomini, e per l'effetto dichiarare l'incompetenza del Tribunale di Cagliari e dichiarare la competenza del Tribunale di Tempio Pausania.

4) In via preliminare Dichiarare improcedibile il presente procedimento in quanto non è stata esperita la procedura di mediazione obbligatoria, nella denegata ipotesi venga ritenuta materia condominiale e per l'effetto sospendere il giudizio e disporre l'esperimento della mediazione obbligatoria, dopo l'integrazione del litisconsorzio nei confronti di tutti gli altri comproprietari/condomini.

5) In via ulteriormente preliminare accertare e dichiarare la carenza di legittimazione passiva in capo all'Amministratore della Comunione per la nomina dell'Amministratore dei condomini e accertare e dichiarare l'improcedibilità per mancanza del litisconsorzio necessario e per l'effetto condannare controparte al pagamento delle spese di lite.

6) In via ancora preliminare Accertare e dichiarare la carenza di legittimazione attiva in capo all' **Parte_1** in persona del legale rappresentante pro tempore, con condanna al pagamento delle spese di lite.

7) nel merito, nella denegata e non creduta ipotesi che venga accertata e dichiarata l'applicabilità dell'art. 1129 c.c., accertare e dichiarare la legittimità dell'operato dell'amministratore della comunione Dott. **Controparte_1** per non aver violato l'art. 1129 c.c. per non essere lo stesso incorso in alcuna delle ipotesi di inadempimento che danno luogo alla revoca dall'incarico ex art. 1129 C.C. e per l'effetto rigettare tutte le richieste delle controparti in quanto infondate.

8) accertare e dichiarare la temerarietà della lite perché *per tabulas* infondata e condannare in solido con i ricorrenti, tutti, l'Avv. Maurizio Voi e l'Avv. Matteo Carcereri firmatari del ricorso in delega congiunta.

9) In ogni caso con vittoria di spese, competenze ed onorari della presente procedura.

*

C. All'esito dell'avversa costituzione le parti ricorrenti hanno così replicato:

1. Sulla legittimazione dell'associazione “ **Parte_1 ”**

- Doversi richiamare l'art.36 II° co. c.c. il quale dispone come le associazioni “*possono stare in giudizio nella persona di coloro ai quali, secondo questi accordi, è conferita la presidenza o la direzione*”, nonché i documenti che indicano la costituzione dell'associazione, lo scopo, i soci iscritti, la delibera del CdA di agire per la revoca dell'amministratore, quindi associazione stabile e connotata da un preciso fine comune;

- Che la Corte di legittimità con Ordinanza, 03/06/2024, n. 15407 ha statuito come “*Le associazioni non riconosciute sono dotate di soggettività giuridica in relazione a plurime situazioni giuridiche regolate da specifiche disposizioni di legge (ad esempio: artt. 38 c.c., 2659 c.c.), pur essendo prive della personalità giuridica derivante dall'iscrizione nel registro delle persone giuridiche; tali entità possono stipulare contratti ed acquisire titolarità nei rapporti obbligatori assunti dalle persone che le rappresentano*”

2. Sulla Competenza del Tribunale di Cagliari, ed esclusione della mediazione.

- che il procedimento di revoca dell'amministratore della Multiproprietà e Condominio, di volontaria giurisdizione, è promosso da 67 condomini (Associazione) verso l'amministratore personalmente;

- che in mancanza di norme specifiche per la Volontaria Giurisdizione per la revoca dell'amministratore deve aversi riguardo al luogo dove si trova la residenza o il domicilio del soggetto interessato al provvedimento;

- che si ribadisce la competenza indicata del Tribunale di Cagliari poiché l'amministratore ha qui studio e residenza e, in fine, l'assemblea richiesta della di nomina dell'amministratore, seppur con il contestato sistema del voto per corrispondenza, vede l'invio dei voti proprio presso lo studio dell'amministratore;

- che la presente controversia non rientra nell'ambito della "condizione di procedibilità" dell'art.5 Dlgs.28/2010 in quanto non trattasi di controversia propriamente condominiale e, in ogni caso, l'art.5 comma 4, lett. F) la esclude per i procedimenti in camera di consiglio e, in fine, richiamando dottrina e giurisprudenza di legittimità il procedimento *de quo* è contraddistinto dal "carattere eccezionale ed urgente" avendo la finalità di assicurare rapidamente un'efficacia tutela, superiore ai diritti dei condomini e dell'amministratore, ad una corretta gestione di fronte ad un pericolo di danno grave; conseguente, anche per questo aspetto, ex art.5 comma 5, il provvedimento cautelare è superiore alla mediazione;

3. Comunione (Multiproprietà) – Condominio – Supercondominio del complesso edilizio sito in Palau – Parte_1 .

- che il complesso edilizio sito a Parte_9 a Palau (SS) è composto da immobili mono proprietari, da condominii (quindi con unità ad uso esclusivo ed in piena proprietà) ed edifici - sempre in condominio - le cui unità sono state vendute in multiproprietà, cioè a godimento turnario precisamente indicato nelle settimane dell'anno;

- che come da doc.5 (piantina) gli edifici condominiali in multiproprietà sono indicati con i numeri da 1 a 6;

- che questi condominii in multiproprietà sono regolati da uno specifico regolamento (doc.6) ove dalla lettura dell'art.5 si comprende che le spese dovute dai multiproprietari possono essere suddivise **in tre macro aree**: quelle di natura **supercondominiale** (es: manutenzione e gestione del complesso, aree verdi- viabilità interna-illuminazione, pag.7 del regolamento); quelle di **natura condominiale** propriamente dette (es: rinnovo impianti, arredo parti comuni, strutture ex art.1117 c.c, pag.7-8 del regolamento); quelle relative alla **multiproprietà**, cioè gestione degli arredi interni e fruizione delle settimane (es: rinnovo arredi, energia elettrica interna pulizie, accoglienza, pag.7-8-9 del regolamento);

- che l'amministratore dott. Controparte_1 amministra la Multiproprietà **ma anche i condominii** ove le unità immobiliari in uso turnario sono inserite, e quindi, i condominii identificati con i nr. Da 1 a 6 della piantina allegata e mai smentita o contestata;

- che è lo stesso CP_1 che amministra e gestisce sia gli appartamenti in multiproprietà sia le parti comuni dei 7 condominii;

- che i documenti provenienti dal **CP_1** negli anni 2015/2016/2017 (doc.14) lo dimostrano inequivocabilmente: a) Nei lavori eseguiti **nell'anno 2015** ritroviamo tutta una serie di voci (seppur confuse con spese per singoli appartamenti) che si riferiscono a tutto i 7 condomini come: voce 7 “porte e finestre”; voce 10 “antenne”; “ristrutturazioni esterne”, “ulteriori interventi”; Lo stesso dicasi per il 2016 e il 2017; b) col bilancio 2017 il **CP_1** ha esposto i costi di manutenzione dei servizi comuni a tutti gli appartamenti che ammontavano ad €95.000;
- **che dopo il 2017 nessuna voce è stata più inserita o specificata nei bilanci inviati dal CP_1 e relativa alla gestione dei beni e servizi comuni dei 7 condomini ove i cui appartamenti sono utilizzati in multiproprietà e ciò in quanto** nel 2017 i ricorrenti hanno proposto l'azione di revoca del **CP_1** (respinta anche dalla Corte d'Appello di Cagliari) che, ad avviso della difesa non ha approfondito la differenza tra Condominio e **Parte_9** entrambi enti amministrati dal **CP_1**
- che il **CP_1** **amministra** sia i 7 condomini, sia le unità in multiproprietà ivi presenti

*

D. Controrepliche del convenuto:

Sulle caratteristiche del Villaggio di Capo d'Orso: esistono numerose realtà giuridiche: esiste il **supercondominio, o condominio orizzontale**, in quanto all'interno dell'area che costituisce il Villaggio vi sono numerosi edifici che costituiscono condomini autonomi, anche se non in tutti sono presenti unità immobiliari rientranti nella **comunione** delle unità immobiliari in comproprietà di cui è amministratore il Dott. **CP_1** come da piantina dell'intero villaggio allegata al Doc. 22, composta da tanti edifici. Inoltre ben evidenziate piscina, campo da tennis, teatro, bar, spiaggia, strade, giardini e parcheggi. Supercondòmini restano sempre i singoli proprietari, ed anche i proprietari delle unità immobiliari in comproprietà, costituenti per contratto la Comunione, in una prospettiva di socializzazione dell'abitare umano in un contesto così complesso come il Villaggio **Pt_9** d'**Pt_9**, mentre la comunione, quale soggetto giuridico dotato di codice fiscale proprio, o i tanti condomini esistenti all'interno del Villaggio, ciascuno dei quali è fornito di proprio codice fiscale non possono essere considerati supercondòmini.

Il supercondominio *de quo* nasce *ipso iure et facto*, come disposto dall'art. 1117bis c.c., se il titolo non dispone diversamente.

La pluralità di edifici che lo compone rimane strutturalmente distinta ed autonoma, anche sotto il profilo organizzativo, cosicché gli edifici singolarmente considerati, mantengono in comune solo alcuni beni o servizi all'interno del Villaggio Capo d'Orso.

Ogni condominio quindi avrà, ed alcuni hanno già, il proprio amministratore, e l'Amministratore del supercondominio si occuperà solo della gestione dei servizi e beni in comune tra tutti gli edifici.

Attualmente non è stato ancora nominato l'amministratore dell'intero supercomplesso, non corrisponde quindi al vero quanto affermato da controparte circa la nomina di un amministratore del supercondominio e non corrisponde al vero quanto affermato da controparte sul fatto che il Dott. **CP_1** non abbia fornito i dati anagrafici dei comproprietari, che sono anche supercondomini, di cui amministra la comunione, infatti, tale richiesta è stata rivolta alla società P.A.IM. dal Rag. **Pt_13** e solo relativamente al condominio "Gruppo B" asseritamente amministrato dal Rag. **Pt_13** all'interno del quale viene compreso l'appartamento 38/B, come da documento che si allega (Doc. 23).

I poteri e le incombenze che spetterebbero all'amministratore del supercondominio – non nominato - vengono svolti (i) **in parte dalla società costruttrice P.A.I.M. Srl**, in persona del legale rappresentante pro tempore, tanto è vero che all'art. 5 del Regolamento di comunione, rubricato "spese di competenza dei comproprietari" è ben specificato proprio l'utilizzo di questi servizi da parte di tutti i comproprietari anche per quanto riguarda le spese di competenza di ciascun supercondomino, sia comproprietario di un'unica unità immobiliare, sia comproprietario di più unità immobiliari, sia proprietario esclusivo di una o più unità immobiliari; (ii) **in parte dagli amministratori** nominati per alcuni dei condominii le cui unità immobiliari non fanno parte tutte parte della Comunione **Parte_1** e sono di proprietà esclusiva di altri soggetti; (iii) in parte dall'**Amministratore della Comunione**, Dott. **Controparte_1** secondo il già richiamato art. 5 del Regolamento di Comunione ed art. 9 del Regolamento di condominio.

Esistono **tanti condominii autonomi** di cui all'art. 1117, 1139 c.c. e 61 e 72 disp.att. c.c..

Ogni edificio presente all'interno del villaggio è suddiviso in tante unità immobiliari, alcune in proprietà di un singolo soggetto, o più, ma non rientranti nella Comunione, **altre** in comproprietà *pro-indiviso* tra numerosi soggetti, persone fisiche e persone giuridiche, **rientranti nella Comunione**.

L'Amministratore (o più amministratori diversi) dei condominii che ospitano gli appartamenti in comunione, come meglio indicati sopra, non è stato ancora nominato; ed è per questa ragione che si verifica che l'Amministratore della Comunione, in quanto trattasi di edificio (o edifici) che ospita (od ospitano) gli appartamenti in comunione, abbia eseguito dei lavori di manutenzione dell'edificio il cui costo è stato ripartito fra i comproprietari che alla fine se ne avvantaggiano, intanto perché atto urgente e secondo poi perché in attesa della nomina dell'amministratore del condominio era importante intervenire per non pregiudicare l'utilizzo degli appartamenti dei comproprietari interessati dall'intervento nel periodo di spettanza di ciascuno. Senza che queste azioni possano far dedurre l'esistenza di alcuna nomina di amministratore del

condominio in capo al Dott. **CP_1** e tanto meno che si possano alla comunione applicare le norme sul condominio.

OSSERVA

C: MOTIVI DELLA DECISIONE

C.1 Qualificazione delle istanze

Occorre fare chiarezza sulla natura delle molteplici istanze proposte in causa, posto che per ciascuna di esse occorrerà verificare *in primis* la fondatezza delle eccezioni preliminari, sia con riferimento alla competenza del Collegio arbitrale, sia con riferimento alla competenza per territorio.

I ricorrenti, come emerge dalla lettura del complesso ricorso, hanno inteso al contempo:

§ agire per la nomina di un amministratore della Comunione dei multiproprietari ex art. 1105 comma IV cod. civ., previa revoca dell'amministratore in carica;

§ agire al contempo per la revoca ex art. 1129 cod. civ. dell'amministratore del Condominio o dei Condominii di cui fanno parte gli appartamenti in multiproprietà, nonché per la nomina di un nuovo amministratore.

La vicenda in esame è già stata oggetto di una pluralità di procedimenti, come emerge dalla documentazione prodotta in atti, uno dei quali già deliberato dalla Corte di Cassazione che ha avuto modo di fare chiarezza in merito alla clausola arbitrale contenuta nel Regolamento di Comunione e sulla competenza per territorio delle questioni relative alla Comunione.

Occorre evidenziare che il complesso **Parte_1** di Palau è costituito da una pluralità di edifici e da una serie di impianti in comune tra tutti (come le strade interne al complesso, l'illuminazione, la piscina e altre aree comuni). Gli edifici sono distinti in blocchi e, mentre in alcuni stabili gli appartamenti sono stati acquistati da singoli proprietari (monoproprietari), in altri gli appartamenti risultano acquistati in multiproprietà (o godimento turnario).

Non vi è dubbio che tra i multiproprietari si sia instaurata una comunione atta alla gestione e turnazione degli immobili, comunione di cui pacificamente è amministratore il convenuto. Detta comunione risulta peraltro disciplinata da un regolamento di comunione che è stato versato in atti (doc. 6). Non può neppure dubitarsi che ciascuno degli immobili in multiproprietà faccia poi parte di un condominio composto dagli appartamenti dello stabile, con cui condivide le parti comuni (scale, solaio di copertura ecc.).

Così come non può dubitarsi che esista un supercondominio per le parti in godimento comune a tutti gli edifici (piscina, aree verdi ecc.).

Va da sé che l'amministratore della comunione degli appartamenti in multiproprietà **non coincide** necessariamente con l'amministratore dei condomini in cui detti appartamenti insistono: si tratta di due figure diverse, con poteri e responsabilità distinti: l'amministratore della comunione si occupa della gestione interna dei turni e dei rapporti tra comproprietari delle singole unità, mentre l'amministratore del condominio si occupa della gestione delle parti comuni dell'edificio (scale, tetto, impianti).

Nel caso in esame non è contestato che il **CP_1** svolga l'incarico di amministratore della **Pt_10** dei multiproprietari, mentre è contestato che svolga l'incarico di amministratore del Condominio (resta esclusa dal presente procedimento ogni questione relativa al supercondominio).

C.2 Sulla legittimazione attiva

Con riferimento alle istanze ex art. 1105 comma IV cod. civ. la norma attribuisce la legittimazione a qualunque partecipante alla comunione.

Con riferimento alle istanze ex art. 1129 cod. civ. la legittimazione è conferita dalla norma a ciascun condomino.

Con riferimento ad entrambe le ipotesi non può dubitarsi la legittimazione delle parti ricorrenti, posto che da un lato l'associazione è stata costituita da una pluralità di proprietari con la specifica finalità di *“operare in ambito della tutela e difesa dei diritti di: comproprietà, uso, possesso delle parti comuni, servizi, gestione ed amministrazione delle situazioni giuridiche di “Comunione”, “Condominio”, “Multiproprietà” nel “Residence Capo d'Orso Marina”* e, in ogni caso, il ricorso è stato proposto da singoli partecipanti alla comunione.

L'eccezione deve pertanto ritenersi del tutto destituita di fondamento.

C.3 Sulla disciplina applicabile alla Comunione e sull'ammissibilità dell'istanza di revoca dell'amministratore della Comunione.

Occorre chiarire che con riferimento alla Comunione tra multiproprietari non può ritenersi applicabile la disciplina del Condominio e, nello specifico, il disposto di cui all'art. 1129 cod. civ. La Corte di legittimità (Ord. 11172/2017) nello specifico ha chiarito che alla comunione non si applica la «revoca giudiziale» dell'amministratore prevista per il condominio all'articolo 1129 del Codice civile.

La precisazione è necessaria posto che a differenza di quanto avviene in ipotesi di condominio, laddove l'amministratore ex art. 1129 comma XI cod. civ. può essere revocato per gravi irregolarità o laddove non renda il conto della gestione, il disposto di cui all'art. 1105 comma IV cod. civ. consente di ricorrere al Giudice laddove non si adottino i provvedimenti necessari per

l'amministrazione della cosa comune o non si formi una maggioranza ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita.

Le istanze relative alla Comunione dovranno pertanto essere vagliate in ragione delle disposizioni generali in punto di comunione ex art. 1105 comma IV cod. civ. (Cass. Sez. 2, *Sentenza n. 18038 del 28/08/2020*).

Il disposto di cui all'art. 1105 comma IV cod. civ. consente di ricorrere al giudice in tre ipotesi: a) laddove l'assemblea sia debitamente convocata ma non provveda all'amministrazione, pur essendovene la necessità; b) non si riesce a formare la maggioranza; c) la delibera approvata incontri resistenze o non sia comunque portata ad esecuzione.

Si ritiene che in tali ipotesi le istanze rivolte al Tribunale possano avere ad oggetto, al fine di superare l'inerzia o comunque consentire la tutela dei diritti della comunione, ove necessario, anche la revoca dell'amministratore della Comunione purché funzionale alla specifica esigenza di amministrazione della cosa comune. In tal senso si è espressa la Corte di legittimità (Cass. Sez. 2, *Sentenza n. 14120 del 24/05/2021*) che ha chiarito che *“il provvedimento di revoca giudiziaria dell'amministratore della comunione ordinaria ha natura di atto di volontaria giurisdizione, ex art. 1105, comma 4, c.c. - in ogni tempo suscettibile, pertanto, di revoca o modificazione, ma non ricorribile per cassazione, ex art. 111, comma 7, Cost., salvo che, travalicando i limiti per la propria emanazione, abbia risolto una controversia su diritti soggettivi - non essendo configurabile un diritto dell'amministratore medesimo alla prosecuzione dell'incarico e potendo eventuali pretese dello stesso, analogamente a quanto avviene in ambito condominiale, in ipotesi di dedotta insussistenza della giusta causa di revoca, trovare tutela in forma risarcitoria o per equivalente nella sede propria del giudizio di cognizione”*

L'istanza deve pertanto astrattamente ritenersi ammissibile.

In ogni caso, per le ragioni che seguono, la citata eccezione dovrà essere deliberata dal Giudice competente per territorio.

C.4 Sull'eccezione di mediazione

L'eccezione di parte convenuta secondo la quale le istanze in esame sarebbero inammissibili poiché non precedute dal procedimento è del tutto infondata, posto che l'art. 5, comma 6, lett. f) del D.Lgs. 28/2010 esclude la mediazione per i procedimenti in camera di consiglio.

Se è vero, infatti, che l'art. 71 quater delle disp. att. cod. civ. prevede che *“Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'art. 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per*

l'attuazione del codice civile" e che la revoca di amministratore di condominio è contemplata dall'art. 64 disp. att. cod. civ., è poi lo stesso art. 5 lett. f) del d. lgs 28/2010 a escludere espressamente l'obbligatorietà della mediazione in relazione ai *"procedimenti in camera di consiglio"*, senza alcuna distinzione.

C.5 Sulla competenza degli arbitri

Come è noto prima di esaminare l'eccezione di incompetenza per territorio è necessario esaminare la fondatezza circa la competenza degli arbitri (Cass. Sez. 6 - 3, **Ordinanza n. 25254 del 25/10/2017**: *"La proposizione cumulativa, ad opera della parte convenuta, delle eccezioni pregiudiziali in rito di clausola per arbitrato rituale e di incompetenza territoriale, con specifica graduazione in tal senso del loro esame, vincola il giudice di merito all'osservanza dell'ordine indicato, in virtù sia del potere dispositivo della parte che del criterio di progressione logico-giuridica dell'esame delle questioni in rito, qual è ricavabile, relativamente alle questioni di competenza, da una interpretazione costituzionalmente orientata degli artt. 38, comma 1 e 3, e 819 ter comma 1, c.p.c., secondo i principi del "giusto processo" ex art. 111 Cost. e di effettività della tutela giurisdizionale ex art. 24 Cost."*).

Tanto premesso, l'eccezione del convenuto volta ad affermare la competenza del collegio arbitrale deve ritenersi infondata (a prescindere da ogni ulteriore questione in punto di validità e opponibilità della clausola).

Più precisamente l'eccezione può ritenersi pertinente soltanto con riferimento alle istanze proposte nei confronti dell'amministratore della comunione, posto che contenuta nel solo regolamento di comunione delle unità in multiproprietà (Doc. 6). Di contro l'ulteriore regolamento prodotto dalla parte convenuta è relativo al supercondominio che, come si è detto, non viene in rilievo nel caso in esame, di talché non vi è alcuna clausola arbitrale invocabile con riferimento al Condominio.

Tanto premesso, con riferimento alle istanze proposte ex art. 1105 comma IV cod. civ. l'eccezione deve ritenersi infondata avuto riguardo alla natura del procedimento azionato volto all'adozione, da parte dell'autorità giudiziaria, di provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune su presupposti di urgenza e inerzia gestionale. Poiché il giudice provvede in camera di consiglio con poteri gestori (es. nomina di un amministratore), si ritiene che tale funzione *amministrativa* non sia delegabile ad arbitri.

In ogni caso Cass. 25977/2025 che si è pronunciata sulla clausola compromissoria in esame ha chiarito che: *"in conclusione, la clausola di compromissione in arbitri contenuta (per quanto qui interessa) nel Regolamento di Comunione non può essere fatta valere nei confronti dei ricorrenti dalla* Controparte_4 *, perché nulla ex*

art. 33 lett. t) D.Lgs. cit. con riferimento ai contratti di compravendita di cui il Regolamento che la contiene è parte integrante: sussiste pertanto la competenza del Giudice Ordinario a conoscere della controversia introdotta dai ricorrenti, da confermare nel Tribunale di Tempio Pausania, Foro individuato in relazione al luogo in cui è sito il complesso immobiliare in multiproprietà-condominio sia ex art. 23 c.p.c., sia ex art. 21 c.p.c., ove si consideri che la controversia riguarda questioni riconducibili alla proprietà turnaria”.

C.6 Sulla competenza per territorio

Come si è detto, dovrà essere deliberata la competenza di Tribunale con riferimento alle differenti istanze ai sensi dell'art. 1105 e dell'art. 1129 cod. civ.

Ritiene il Collegio che con riferimento all'istanza di revoca dell'amministratore di condominio ex art. 1129 cod. civ. possa ritenersi competente il Giudice del luogo di residenza del convenuto. Deve infatti escludersi l'applicabilità dell'art. 23 c.p.c., poiché non può ritenersi instaurata alcuna controversia propriamente condominiale, secondo l'interpretazione fornita da Cass. civ. Sez. Unite, 18/09/2006, n. 20076, considerato inoltre che è pacifico che l'amministratore, convenuto in giudizio per la sua revoca, non rappresenta l'ente di gestione. Deve pertanto affermarsi la competenza di questo Tribunale quanto all'istanza di revoca dell'amministratore del Condominio (Tribunale Lecce sez. I, 21/04/2022, Cass. 29.3.1989, n. 1505; Cass. civ., sez. VI, 4 aprile 2017, n. 8656).

Deve di contro ritenersi che per la nomina di un nuovo amministratore la competenza per territorio spetti al Tribunale del luogo in cui si trovano gli immobili. Tale criterio segue la regola generale del foro speciale stabilito per le cause tra condomini dall'art. 23 c.p.c., applicabile anche ai procedimenti di volontaria giurisdizione relativi alla gestione comune. Al Tribunale di Tempio competente per territorio spetterà quindi ogni determinazione anche in punto di ammissibilità della citata istanza congiuntamente alla istanza di revoca dell'amministratore, senza aver dato modo all'assemblea di attivarsi all'esito della revoca.

*

Deve del pari declinarsi la competenza di questo Tribunale, in favore del Tribunale di Tempio, con riferimento alle istanze proposte ex art. 1105 comma IV cod. civ. in relazione alla Comunione composta dai multiproprietari. Dette istanze - di revoca e di nomina – non possono che essere deliberate congiuntamente, posto che come si è detto, la norma attribuisce al Tribunale il potere suppletivo di adottare i rimedi necessari a superare l'inerzia, rimedi che possono individuarsi anche nella revoca dell'amministratore, ma che debbono essere vagliati congiuntamente rispetto all'esigenza di amministrazione della cosa comune.

Tanto premesso, la competenza per territorio non può che determinarsi con riferimento al luogo in cui sono posti gli immobili e ciò sia che si ritenga applicabile il disposto di cui all'art. 21 c.p.c. – in tema di diritti reali – sia che si ritenga applicabile il disposto di cui all'art. 23 c.p.c.

Pertanto, come si è detto, la Corte di legittimità (Cass. 25977/2025) che si è pronunciata sulla clausola compromissoria in esame ha chiarito che: *“sussiste pertanto la competenza del Giudice Ordinario a conoscere della controversia introdotta dai ricorrenti, da confermare nel Tribunale di Tempio Pausania, Foro individuato in relazione al luogo in cui è sito il complesso immobiliare in multiproprietà-condominio sia ex art. 23 c.p.c., sia ex art. 21 c.p.c., ove si consideri che la controversia riguarda questioni riconducibili alla proprietà turnaria”*.

C.6 Nel merito dell'istanza ex art. 1129 cod. civ.

Questo Tribunale deve pertanto pronunciarsi sulla sola istanza di revoca dell'Amministratore del Condominio, unica per cui è competente per territorio, dovendosi su tutte le ulteriori istanze acclararsi la propria incompetenza in favore del Tribunale di Tempio.

Venendo all'esame dell'istanza di revoca ex art. 1129 cod. civ. occorre chiarire che l'assunto delle parti ricorrenti è che il CP_1 oltre che amministratore della comunione dei multiproprietari, sia anche amministratore del condominio o dei condomini di cui fanno parte le multiproprietà. La sussistenza di tale incarico è peraltro fermamente contestata dal convenuto. Sul punto occorre chiarire come pacificamente non sia mai stato conferito un formale mandato, tanto che le parti ricorrenti ritengono che si possa desumere la qualità di amministratore del/i Parte_14 [...] dagli appartamenti in multiproprietà dal contenuto dei bilanci di esercizio della comunione delle multiproprietà.

Ritiene il Collegio che tale assunto non possa essere condiviso.

Va chiarito che le stesse allegazioni di parte ricorrente paiono approssimative laddove nel ricorso si assume che gli immobili in multiproprietà (Gruppo M, 6 blocchi di edifici per un totale di 88 appartamenti) costituirebbero un unico condominio e nel proseguo del giudizio si afferma trattarsi di 7 distinti condomini, uno per ciascuno degli edifici in cui insistono le multiproprietà (“CP_1 che amministra e gestisce sia gli appartamenti in multiproprietà sia le parti comuni dei 7 condomini”). All'evidenza si tratta di ipotesi del tutto differenti che rendono evidente come la stessa parte ricorrente abbia avuto non poche difficoltà a ricostruire tale tesi. Non è neppure chiaro perché dovrebbe ritenersi costituito un unico condominio per i diversi stabili in cui insistono le multiproprietà e non singoli condomini, uno per ciascuno stabile in cui vengono condivise le parti comuni, posto che è pacifico che esista un supercondominio per le parti comuni a tutta la lottizzazione (quindi anche con riferimento agli immobili dei *monoproprietari*).

Tanto premesso, in ogni caso, non vi è prova che il CP_1 sia amministratore di uno o più condominii in cui insistono le multiproprietà.

Le stesse parti ricorrenti al fine di sostenere tale tesi fanno riferimento al contenuto di bilanci della Comunione fino al 2017 (*“i documenti provenienti dal CP_1 negli anni 2015/2016/2017 (doc.14) lo dimostrano inequivocabilmente: a) Nei lavori eseguiti nell’anno 2015 ritroviamo tutta una serie di voci (seppur confuse con spese per singoli appartamenti) che si riferiscono a tutto i 7 condomini come: voce 7 “porte e finestre”; voce 10 “antenne”; “ristrutturazioni esterne”, “ulteriori interventi”; Lo stesso dicasi per il 2016 e il 2017; b) col bilancio 2017 il CP_1 ha esposto i costi di manutenzione dei servizi comuni a tutti gli appartamenti che ammontavano ad €.95.000; che dopo il 2017 nessuna voce è stata più inserita o specificata nei bilanci inviati dal CP_1 e relativa alla gestione dei beni e servizi comuni dei 7 condominii ove i cui appartamenti sono utilizzati in multiproprietà e ciò in quanto nel 2017 i ricorrenti hanno proposto l’azione di revoca del CP_1 (respinta anche dalla Corte d’Appello di Cagliari) che, ad avviso della difesa non ha approfondito la differenza tra Condominio e Parte_9 entrambi enti amministrati dal CP_1).*

In tal senso si osserva che la Corte di Appello di Cagliari (Provvedimento del 4.6.2018, reso nel proc. RG 230/2017, prodotto dalla parte convenuta) ha già ritenuto che dal contenuto di quei bilanci non potesse evincersi che il CP_1 fosse amministratore del Condominio (*“Osserva, inoltre, la Corte che, anche a voler riconoscere che il CP_1 gestista beni comuni all’intero condominio [stradelli, illuminazione ecc], tale attività sarebbe svolta extra mandato e non legittimerebbe l’applicazione delle norme relative all’amministratore di condominio quanto alla sua revoca”*)

E, in ogni caso, si tratta di fatti risalenti a 7 anni prima della proposizione del ricorso, che comunque non sarebbero in grado di dimostrare l’attualità dell’incarico di amministratore del Condominio o dei Condomini del convenuto.

L’istanza di revoca dell’amministratore del condominio, per la quale questo Tribunale è competente, deve pertanto essere respinta nel merito, non essendovi prova che il CP_1 sia stato nominato o abbia comunque svolto di fatto il ruolo di amministratore di condominio in relazione agli stabili in cui insistono le multiproprietà costituenti la comunione di cui si è detto.

*

Le spese, vista la natura sostanzialmente contenziosa del procedimento, seguono la soccombenza e debbono essere poste a carico delle parti ricorrenti. Spese che si liquidano come in dispositivo (ovvero applicando i compensi medi previsti dalle tabelle professionali per i procedimenti di volontaria giurisdizione di valore indeterminato e complessità alta).

Deve di contro escludersi che sussistano i presupposti per la richiesta condanna ex art. 96 c.p.c., avuto riguardo alla complessità della vicenda in esame e alla manifesta infondatezza di una pluralità di eccezioni proposte dalla parte convenuta.

PER QUESTI MOTIVI

- 1) Rigetta l'eccezione di legittimazione attiva;
- 2) Rigetta l'eccezione di competenza del Collegio arbitrale;
- 3) Rigetta l'eccezione di improcedibilità per omesso espletamento della procedura di mediazione;
- 4) Rigetta l'istanza di revoca del convenuto proposta ex art. 1129 comma XI cod. civ. quale amministratore di condominio degli edifici in cui insistono le multiproprietà della lottizzazione *Parte_1* in Palau;
- 5) Accerta e dichiara la propria incompetenza per territorio a deliberare le istanze ex art. 1105 comma IV c.p.c. e 1129 comma I cod. civ. per essere competente il Tribunale di Tempio;
- 6) Dichiara tenuta e condanna la parte ricorrente a rifondere a *Controparte_1* le spese del presente procedimento, che si liquidano in € 3.329,00 per compensi professionali, oltre spese generali, IVA e accessori di legge.

Così deciso nella Camera di Consiglio del 12.12.2025

Il giudice estensore
dott.ssa Elisabetta Murru

Il Presidente
dott.ssa Maria Grazia Cabitza