

## L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

### 1. Le funzioni dell'assemblea

L'assemblea dei condòmini è l'organo deliberante (l'unico che ha questa funzione) del Condominio: è, cioè, l'organo che esprime e manifesta la volontà dei singoli partecipanti.

Le sue funzioni, così come le attribuzioni sono regolate dall'art. 1135 c.c.<sup>1</sup>, che ne elenca le facoltà e le materie di ambito, richiamando anche quanto previsto dai precedenti articoli dello stesso cpo del Codice Civile.

In ogni caso occorre specificare che, fatto salvo quanto elencato dall'articolo 1135 (che deve ritenersi non esaustivo, ma meramente esemplificativo) l'assemblea può adottare tutte quelle decisioni che rivestono interesse di carattere condominiale, purché la decisione rientri tra le materie non sottratte alla sua specifica competenza, come preciseremo meglio appresso.

Per ora sia sufficiente anticipare che sono assolutamente sottratte alla competenza assembleare tutte le decisioni inerenti ed incidenti sui singoli diritti individuali dei partecipanti, pena la nullità della delibera adottata (più avanti si dirà della nota SS.UU. 7 marzo 2005, n. 4806.<sup>2</sup>

La ratio è chiara: poiché in condominio vige il principio della maggioranza, l'assemblea non potrà a maggioranza (qualunque essa sia) adottare delibere che incidano sul diritto del singolo partecipante, poiché ciò esorbiterebbe dalle sue attribuzioni e competenze; una simile decisione dovrà, quindi, essere assunta con il **voto unanime** di tutti i comproprietari.

Pertanto, possiamo sinteticamente tratteggiare le seguenti competenze:

---

<sup>1</sup> Art. 1135 c.c. *Attribuzioni dell'assemblea dei condòmini*

Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condòmini provvede:  
1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;  
2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condòmini;  
3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione <sup>(2)</sup>;  
4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori <sup>(3)</sup>; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti;  
L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea <sup>(4)</sup>.  
L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato

<sup>2</sup> "...debbono qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condòmini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto. Debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto".

- decisioni in ordine alla manutenzione (ordinaria e straordinaria) delle parti comuni e del relativo fondo per l'adempimento (art. 1135 n. 4 c.c.)
- nomina, conferma dell'amministratore, con l'attribuzione del compenso
- approvazione dei rendiconti con i relativi piani di riparto
- adozione di tutte le decisioni inerenti la vita condominiale
- assunzione delle delibere nelle materie e nelle fattispecie previste dalla legge, ad esempio: in materia di tutela, modifica e destinazione d'uso delle parti comuni secondo il disposto degli articoli 1117 e 1117 ter; in ordine ad eventuali innovazioni ex art. 1120 c.c.; sugli impianti utili e necessari alle esigenze condominiali di cui agli articoli 1122 bis e ter c.c.; sulla ripartizione delle spese ex art. 1123 c.c.; sulla approvazione, formazione o modifica del regolamento condominiale ai sensi dell'art. 1138 c.c.; sull'approvazione delle relative tabelle (artt. 68 e 69 disp. att. c.c.); sullo scioglimento del Condominio ex art. 61 disp. att. c.c. .

## **2. La convocazione dell'assemblea**

La disciplina in merito alle modalità ed ai tempi di convocazione dell'assemblea condominiale è estremamente rigida ed è puntualmente disciplinata dall'art. 66 disp. att. c.c., che riportiamo:

*L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.*

*Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.*

*In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.*

*L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.*

*L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima. L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.*

## **2.1 I soggetti legittimati attivamente**

La prima questione che viene in rilievo è certamente quella dei **soggetti che sono legittimati** alla convocazione dell'assemblea: amministratore e singoli condòmini, con opportune differenze e precisazioni.

Essendo l'amministratore il soggetto delegato a rappresentare il Condominio (rectius il mandatario dei singoli condòmini) è, ovviamente, egli stesso il soggetto normativamente indicato e deputato a tale incombenza, con espresso riferimento all'attività ordinaria dell'assemblea.

La norma si è però premurata di prevedere che, in caso di inerzia di quest'ultimo l'adempimento possa essere svolto anche dai condòmini.

Anche in questo caso la ratio è piuttosto chiara: il Condominio non ha soggettività giuridica, rimanendo un mero ente di gestione ed il suo amministratore non è -perciò- un legale rappresentante in senso stretto. Egli rimane sempre e comunque un mandatario (essendo regolato il rapporto tra quest'ultimo ed i singoli partecipanti alla comproprietà condominiale dalle norme generali sul mandato, ai sensi degli artt. 1703 e ss. c.c.) e come tale il singolo mandante, nei suoi confronti, giammai perde i propri poteri e le proprie facoltà.

Soprattutto in casi di *straordinaria necessità* (come espressamente puntualizza l'art. 66 disp. att. c.c. al secondo comma).

L'articolo richiama immediatamente alla nostra attenzione la norma ex art. 1135 c.c., che però non rappresenta le uniche ipotesi; dobbiamo, infatti, porre mente anche agli articoli 1130, 1131, 1117 quater, 1129, 1120 e 69 disp. att. c.c., tutti contenenti ulteriori circostanze in cui l'assemblea deve essere convocata in maniera tale che la volontà della compagine condominiale abbia la possibilità di espressione.

Il legislatore, però, si è premurato di specificare che i singoli condòmini possono supplire alle funzioni dell'amministratore ed al suo potere di convocazione dell'assemblea solo in talune specifiche circostanze:

- a) quando, avendone fatta richiesta due condòmini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, questi non vi abbia provveduto entro dieci giorni;
- b) quando l'amministratore manchi del tutto, e quindi indipendentemente dalla caratura millesimale;
- c) quando ai sensi dell'art. 71 bis disp. att. c.c. l'amministratore abbia perduto i requisiti di professionalità ed onorabilità e debba quindi procedersi alla sua sostituzione.

## **2.2 I soggetti legittimati passivamente**

La questione è affrontata e risolta dagli artt. 1136 6° comma<sup>3</sup> e 67<sup>4</sup> disp. att. c.c.

Innanzitutto debbono essere convocati **“tutti gli aventi diritto”**, con il che sono ricompresi tutti coloro che hanno un diritto di natura condominiale.

Nel Condominio il rapporto è sempre con il proprietario-condòmino, ma nel caso della convocazione occorre meglio specificare la qualità dei destinatari, potendovi essere alcune situazione giuridiche meritevoli di tutela e più precisamente:

- 1) il comproprietario, il quale deve essere convocato singolarmente, anche nel caso vi siano più partecipanti alla comunione sul bene, così come espressamente indicato dall'art. 67 2° comma disp.

---

<sup>3</sup> L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

<sup>4</sup> Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice. Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condominii. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea. All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea. L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario. Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

att. c.c., i quali devono essere **tutti** convocati, per permettere ad ognuno di essere preventivamente informato dell'ordine del girono e di nominare –eventualmente- un rappresentante unico.

2) Il conduttore, il quale riveste una posizione particolare poiché ai sensi dell'art. 10 L. 392/78 *“il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. La disciplina di cui al primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio. In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini.”*. Ecco dunque che tale soggetto ha facoltà e diritto di intervenire alle assemblee condominiali, per votare in luogo del proprietario esclusivamente nelle materie a lui riservate dalla succitata legge. Tale partecipazione, però, deve avvenire su invito del proprietario-condòmino.

3) L'usufruttuario, il quale deve essere convocato per le assemblee che concernono l'adozione di delibere in ordine alla spese di godimento delle cose e dei servizi comuni e dell'ordinaria manutenzione, come recita il già richiamato art. 67 disp. att. c.c.: *“l'usufruttuario di un piano o porzione di piano di un edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle altre deliberazioni il diritto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'art. 1006 c.c. ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli artt. 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario che al nudo proprietario”*.

Anche in questo caso la logica giuridica della norma è palese: poiché l'usufruttuario è il reale fruitore del bene, a lui spetteranno tutte le spese per il godimento e la conservazione, mentre il nudo proprietario (unico proprietario del bene) avrà diritto di votare e, dunque, di esser convocato in riferimento alle delibere da assumere per le altre questioni, quali ad esempio la straordinaria manutenzione o le innovazioni.

## **2.3 L'ordine del giorno, luogo, data ed ora**

### **2.3.1 – Ordine del giorno**

Ancora una volta l'art. 66, comma 3, disp. att. c.c. precisa che *“l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione”*.

L'avviso di convocazione dovrà, quindi, contenere l'indicazione specifica dell'argomento o degli argomenti da trattare, in maniera tale che gli stessi siano comprensibili, intellegibili e che su di essi possa, di conseguenza, formarsi la corretta volontà in ordine alla decisione sul voto ed alle eventuali indicazioni che il condòmino, che non intenda o che non possa prender parte all'assemblea, può impartire al proprio delegato.

L'elencazione degli argomenti non deve necessariamente essere minuziosa, essendo sufficiente che gli stessi siano inseriti in maniera tale da essere analiticamente chiari, senza dover aggiungere troppi elementi che potrebbero addirittura risultare fuorvianti dell'esame obiettivo in merito alla delibera da assumere.

E' sufficiente richiamare in tal senso Corte di Cassazione n. 21449/2010 la quale precisa che *“ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che lo stesso elenchi specificamente sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, si da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia all'opportunità o meno di partecipare, sia in relazione alla eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti”*.

E', comunque, prescritto che l'ordine del giorno sia completo e che non si possa deliberare su quanto eventualmente non inserito specificatamente, perché in tal modo si impedirebbe –appunto- il corretto formarsi della volontà, soprattutto con riferimento alle eventuali indicazioni da impartire al delegato e/o rappresentante.

Inoltre, una simile fattispecie determinerebbe la violazione dell'art. 1105 c.c. in combinato disposto con l'art. 1139 c.c..

E' ormai un consolidato orientamento giurisprudenziale (**ex pluribus Cass. Sez. Un. 4806/2005**) quello secondo il quale sono **annullabili le delibere assembleari affette da vizi formali attinenti al procedimento di informazione dell'assemblea**.

Non può, dunque, risultare pregiudicato il diritto di informazione di ogni singolo condòmino o, ancor più grave, del delegato, il quale –certamente- non potrà procedere ad una consapevole votazione, sia in senso favorevole che contrario, non avendo piena conoscenza né dell'argomento, né delle specifiche istruzioni.

La Suprema Corte, con la sentenza **n. 14560 del 30.7.2004**, ha ritenuto infatti che *"in tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, ai fini della validità dell'ordine del giorno, occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condòmino di comprendere esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti"*.

Allo stesso modo alla convocazione dovranno essere allegati tutti i documenti necessari all'esame ed alla decisione sui punti all'ordine del giorno, in maniera tale che la volontà non possa mai risultare viziata da una carenza di informazione.

In senso conforme *Cass. n. 19210 del 21.9.2011, Cass. n. 12650 del 18.5.2008, Cass. n. 13350 del 11.9.2003*, decisioni con le quali è stata costantemente sancita l'annullabilità del deliberato assembleare rispetto al quale era stata impedita la preventiva visione della documentazione a completamento dell'ordine del giorno in capo al condomino, per violazione del diritto di informativa.

### **2.3.2 Luogo, data e ora dell'assemblea**

Nell'avviso di convocazione devono essere chiaramente indicati la data, l'ora ed il luogo in cui si svolgerà la riunione.

Ancora una volta l'art. 66 disp. att. c.c. deve essere considerato il faro: *"l'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima"*.

Pertanto non è data un'indicazione in positivo, bensì una prescrizione in negativo, prevedendo ciò che assolutamente non può essere contenuto nell'avviso.

A completamento di quanto appena ricordato, corre in soccorso l'art. 1136 c.c. che al 3° comma recita: *"se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima"*.

Ancora una volta ben chiara la ratio: si è voluto evitare che si eludessero le norme sui quorum costituiti e sulle maggioranze indicati nei 2/3 del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei

partecipanti al condominio con deliberazioni valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio per l'assemblea in prima convocazione, ed 1/3 del valore dell'intero edificio e 1/3 dei partecipanti al condominio con deliberazioni valide se approvate dalla maggioranza degli interventi con un numero di voto che rappresenti 1/3 del valore dell'edificio per quel che riguarda l'assemblea in seconda convocazione.

Ovviamente, non disponendo nulla la legge in ordine alla data (*ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*) la stessa può essere fissata in qualsiasi giorno dell'anno, perfino un giorno festivo: ciò è più vero se si considera che la fissazione di una giorno festivo per la riunione assembleare non può determinare annullabilità della stessa.

A totale precisazione di ogni fattispecie l'ultimo comma dell'art. 66 disp. att. C.c. prevede che *“l'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso, nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi”*.

Anche in ordine alla scelta del luogo, la legge lascia una certa discrezionalità all'amministratore, purché il luogo scelto risulti idoneo alla riunione e si trovi nel medesimo comune ove è ubicato l'edificio condominiale (Cass. 22 dicembre 1999 n. 14461).

In ogni caso luogo, data ed ora sono elementi essenziali dell'avviso di convocazione e se mancanti comportano l'annullabilità della relativa delibera: può essere omesso il luogo di convocazione dell'assemblea solo nel caso in cui questo sia prestabilito dal regolamento condominiale.

## **2.4 Termini e modalità dell'invio dell'avviso di convocazione**

Chiariti quali siano i soggetti destinatari, vediamo gli ultimi elementi necessari.

Ancora una volta, all'art. 66 disp. att. c.c è delegata la funzione di indicare anche i termini e le modalità di invio dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale.

*“L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati”*.



Il termine così come indicato deve essere calcolato partendo a ritroso dal giorno indicato per l'assemblea e produce i suoi effetti dal momento del ricevimento, non dal giorno dell'invio.

Infatti, la giurisprudenza ha ben chiarito che poiché l'avviso di convocazione è un atto unilaterale recettizio (e come tale spiega i suoi effetti soltanto quando perviene a conoscenza del destinatario) deve essere recapitato al condomino nel termine di 5 giorni dalla data fissata per l'adunanza assembleare e che eventuali ritardi nella consegna, seppure imputabili al servizio postale, non possono essere assunti a qualsivoglia giustificazione di sorta.

Il termine appena ricordato, poi, deve essere considerato *a giorni liberi*, senza tener conto, cioè, né del giorno della riunione né di quello del ricevimento.

Evidenziamo, inoltre, che un differente termine (MAGGIORE, MAI MINORE) può essere previsto dal regolamento condominiale, che prevarrà sul termine ex lege previsto.

Un termine minore determinerebbe l'annullabilità del deliberato assunto.

Anche le modalità, disciplinate dal medesimo articolo in esame, devono ritenersi tassative:

- a) posta raccomandata
- b) posta elettronica certificata
- c) fax
- d) consegna a mani (con ricevuta del ritiro dell'avviso da parte del condomino).

Questo affinché venga assicurata la certezza dell'invio, onere di prova che incomberà ai fini di un eventuale giudizio in merito alla regolarità e/o tempestività della convocazione graverà proprio sul Condominio (Cass. 5254 del 4.3.2011 *“qualora il condomino agisca per far valere l'invalidità di una delibera assembleare - incombe sul condominio convenuto l'onere di provare che tutti i condomini siano stati tempestivamente avvisati della convocazione (quale presupposto per la regolare costituzione dell'assemblea)”*).

## **2.5.Particolari modalità di convocazione**

Con la legge di riforma n. 220/2012 il legislatore ha voluto prevedere alcune modifiche al codice civile, tra cui l'introduzione dell'art. 1117 ter c.c. sulla possibilità di innovare e modificare la destinazione d'uso delle parti comune ed ha previsto per tale adempimento una particolare modalità di convocazione.

Infatti l'art. 1117 – ter c.c. , al secondo comma dispone che ***“ la convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggiore uso comune e negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione. La***

*convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso".*

Ed ancora l'art. 1120, comma 3, c.c., sempre in tema di innovazione, prescrive che nel caso in cui si debba procedere alle innovazioni di cui al secondo comma *"I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:*

*1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;*  
*2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;*

*3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.*

*L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni".*

Comprendiamo, quindi, l'importanza ed il ruolo fondamentale che svolge l'avviso di convocazione, tanto che il legislatore ha previsto rigide formalità, la cui inosservanza è punita con l'annullabilità del deliberato assunto in loro violazione.

*"L'intempestiva comunicazione al condomino della data fissata per l'assemblea implica un'ipotesi di contrarietà alla legge, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., della deliberazione assembleare, comportante l'annullamento della medesima a prescindere dal suo contenuto decisionale o meramente preparatorio o programmatico, risultandone viziato il processo formativo per violazione del diritto di intervento e di voto del condomino. Nè l'interesse del condomino*

*pretermesso a proporre l'impugnazione viene meno per il fatto che la delibera sia stata seguita da altra presa sullo stesso oggetto da assemblea ritualmente convocata" (Cass. n. 5084 del 29.4.1993).* In nessun caso, poi, il Condominio potrebbe invocare a sua difesa la c.d. *prova di resistenza*, meccanismo con il quale si è usi dimostrare che pur scomputando il voto ed i millesimi del condominio non convocato od irritualmente convocato si sarebbe comunque raggiunto il medesimo risultato.

### **3. Costituzione e maggioranze.**

Occorre prendere le mosse dall'articolo 1136 c.c. che testualmente recita: *"l'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.*

*Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.*

*Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.*

*Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.*

*L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.*

*Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore".*

Come abbiamo già visto, perché l'assemblea sia considerata validamente costituita è necessario che siano presenti, personalmente o per delega, un determinato numero di condòmini che rappresentino una certa percentuale di millesimi (**c.d. quorum costitutivo**).

Tale quorum varia a seconda che si consideri l'assemblea in prima od in seconda convocazione.

Ed infatti, l'art. 1136 c.. prevede che in prima convocazione debbano essere presenti, di persona o per delega, ***“due terzi del valore dell'edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio”***.

In mancanza di tale rappresentazione proporzionale si dovrà rinviare la trattazione dell'ordine del giorno ad una seconda assemblea che potrà ritenersi costituita con la presenza di tanti condòmini che rappresentino ***“almeno un terzo dell'edificio e un terzo dei partecipanti al condominio”***.

Come abbiamo già evidenziato, la seconda convocazione deve essere fissata per un giorno successivo alla prima, ma non oltre i dieci giorni da questa (art. 1136, comma 3 .c.c. ***“se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima”***).

In sede di seconda convocazione si dovrà precisare nel relativo verbale che non è stato possibile procedere alla prima assemblea per carenza del quorum costitutivo o deliberativo e che si è resa, dunque, necessaria una seconda riunione.

La mancata indicazione di tali circostanze comporta l'annullabilità dell'eventuale deliberato, anche in considerazione di quanto previsto dall'art. 1130, comma 1, n. 7, c.c ***“Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni delle assemblee (...)”***.

Precisiamo che l'art. 66 disp. att. C.c. prevede che ***“l'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso, nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi”***.

Anche per le successive riunioni il quorum costitutivo cui si dovrà fare riferimento rimarrà lo stesso dell'originaria prima riunione, anche se in quelle successive il numero dei partecipanti sia inferiore; è evidente infatti che con le successive riunioni si provvede alla prosecuzione della prima riunione, in seconda convocazione, anche ai fini della maggioranze deliberative.

### **3.1. Le deleghe**

Ciascun condòmino può intervenire in assemblea anche a mezzo di un rappresentante, a condizione che la delega sia scritta, a pena della validità della delega stessa.

Il principio è indicato nell'art. 67 disp. att. c.c.

Il condòmino potrà rilasciare la delega a qualunque soggetto: sul punto la Cassazione ha chiarito anche che qualora vi sia una regolamentazione (si badi bene, regolamentazione, non negazione) nel regolamento di condominio, questa è valida purché rappresenti limiti di carattere qualitativo (obbligo di conferire deleghe soltanto ad altri condomini del medesimo stabile) quantitativo (ad esempio la limitazione per il delegato di ricevere non più di tre deleghe).

In ogni caso, fatte salve le interpretazioni della Suprema Corte, è lo stesso codice, nel testo dell'art. 67 disp. att. c.c. che pone una serie di limitazioni:

***“se i condomini sono più di venti , il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei condomini e del valore proporzionale”;***

***“all'amministratore non possono essere conferite deleghe”.***

Lo stesso delegato, poi, può rappresentare più persone e votare in maniera difforme sullo stesso punto, secondo le diverse indicazioni ricevute.

In ogni caso precisiamo che la delega non può essere rilasciata dallo stesso soggetto a più persone e che il delegato non può a sua volta delegare.

La delega opera, infine, esclusivamente sui punti all'ordine del giorno e non su altri argomenti.

### 3.2 Svolgimento dell'assemblea

Perché l'assemblea possa avere validamente corso, occorre dare atto della regolare costituzione della stessa nel relativo verbale e, prima di iniziare i lavori, è necessario che vengano indicate due figure fondamentali per lo svolgimento e la direzione della stessa: presidente e segretario.

La presenza di tali figure è certamente mutuata dalla disciplina delle società, altra materia cui le norme del condominio si richiamano (per espressa previsione normativa) qualora siano applicabili (si pensi al c.d. conflitto d'interessi o all'art. 2377<sup>5</sup> c.c per l'annullabilità delle delibere) : infatti nessuna norma inserita nel Libro III, Titolo VII, Capo II del codice li prevedono.

---

<sup>5</sup> Le deliberazioni dell'assemblea, prese in conformità della legge e dell'atto sostitutivo, vincolano tutti i soci, ancorché non intervenuti o dissenzienti.

Le deliberazioni che non sono prese in conformità della legge o dello statuto possono essere impugnate [\(l. 2351, 2606\)](#) dai soci assenti, dissenzienti od astenuti, dagli amministratori, dal consiglio di sorveglianza e dal collegio sindacale.

L'impugnazione può essere proposta dai soci quando possiedono tante azioni aventi diritto di voto con riferimento alla deliberazione che rappresentino, anche congiuntamente, l'uno per mille del capitale sociale nelle società che fanno ricorso al mercato del capitale di rischio e il cinque per cento nelle altre; lo statuto può ridurre o escludere questo requisito. Per l'impugnazione delle deliberazioni delle assemblee speciali queste percentuali sono riferite al capitale rappresentato dalle azioni della categoria.

I soci che non rappresentano la parte di capitale indicata nel comma precedente e quelli che, in quanto privi di voto, non sono legittimati a proporre l'impugnativa hanno diritto al risarcimento del danno loro cagionato dalla non conformità della deliberazione alla legge o allo statuto.

La deliberazione non può essere annullata:

1) per la partecipazione all'assemblea di persone non legittimate, salvo che tale partecipazione sia stata determinante ai fini della regolare costituzione dell'assemblea a norma degli articoli [2368](#) e [2369](#);

2) per l'invalidità di singoli voti o per il loro errato conteggio, salvo che il voto invalido o l'errore di conteggio siano stati determinanti ai fini del raggiungimento della maggioranza richiesta;

3) per l'incompletezza o l'inesattezza del verbale, salvo che impediscano l'accertamento del contenuto, degli effetti e della validità della deliberazione.

L'impugnazione o la domanda di risarcimento del danno sono proposte nel termine di novanta giorni dalla data della deliberazione, ovvero, se

Il presidente ed il segretario vengono nominati con voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, senza che si debba tener conto dei millesimi.

Il compito del presidente è quello di verificare la regolare convocazione degli aventi diritto, la costituzione dell'assemblea con la presenza dei partecipanti secondo i quorum richiesti per la costituzione e per le relative deliberazioni: allo stesso è riservato il compito di dirigere l'assemblea.

Il segretario provvede alla corretta verbalizzazione di quanto accade.

Nulla si dice dell'amministratore, né alcun compito viene a lui assegnato.

In effetti non vi è alcuna prescrizione in merito alla presenza dell'amministratore, il cui ruolo ed intervento è solo propedeutico e prodromico all'assemblea.

Ogni condomino ai sensi dell'art. 1130 n. 6) c.c. ha diritto semplicemente a che vengano annotate le brevi dichiarazioni rese in sede assembleare.

All'esito della discussione di ogni singolo punto si provvede alla **votazione** dello stesso.

### **3.3 La votazione e le maggioranze.**

Abbiamo già visto che è proprio l'art. 1136 c.c. a prevedere le diverse possibilità di adozione a maggioranza delle delibere, specificandone i dati numerici necessari.

*“Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.*

*Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.*

*Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni*

---

questa è soggetta ad iscrizione nel registro delle imprese, entro novanta giorni dall'iscrizione [23, 25, 1109, 1445, 2391] o, se è soggetta solo a deposito presso l'ufficio del registro delle imprese, entro novanta giorni dalla data di questo.

L'annullamento della deliberazione ha effetto rispetto a tutti i soci ed obbliga gli amministratori, il consiglio di sorveglianza e il consiglio di gestione a prendere i conseguenti provvedimenti sotto la propria responsabilità. In ogni caso sono salvi i diritti acquistati in buona fede dai terzi in base ad atti compiuti in esecuzione della deliberazione [23, 2964].

L'annullamento della deliberazione non può aver luogo, se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge e dello statuto <sup>(2)</sup>. In tal caso il giudice provvede sulle spese di lite, ponendole di norma a carico della società, e sul risarcimento dell'eventuale danno.

Restano salvi i diritti acquisiti dai terzi sulla base della deliberazione sostituita.

*che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.*

*Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.*

*L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.*

*Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore”.*

Dobbiamo ricordare che il nostro ordinamento prevede la deliberazione e votazione con il c.d. sistema misto: occorre che sia raggiunta non solo la maggioranza millesimale, ma anche quella delle c.d. *teste*, ovvero rispetto al numero dei condòmini.

Tale sistema è stato appositamente previsto affinché vengano evitati soprusi in ambito condominiale dettati da eventuali carature millesimali di gran lunga superiori alla restante compagine condominiale in capo ad un unico condòmino, che determinerebbero, da sole, la maggioranza relativa o assoluta da parte di un unico soggetto

Alla votazione deve procedersi per alzata di mano o per appello nominale: questo perché solo in questo modo può essere correttamente individuata l'espressione della volontà in capo al singolo condòmino, di modo che si possa –in seguito- facilmente individuare l'eventuale contrario o astenuto, ai fini dell'impugnativa della delibera ex art., 1137 c.c.

In alcuni casi, ancora l'art. 1136 c.c. prevede alcune ipotesi particolari, in cui è richiesta una maggioranza maggiore o comunque diversa da quelle generali: *“Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo. Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.*

La norma prevede, pertanto, alcune specifiche maggioranze assembleari in relazioni a determinate materie, fermo restando che la previsione dei quorum deliberativi viene disciplinata ed indicata in maniera differente, in relazione ai singoli tipi di interventi.

Più precisamente l'art. 1136 c.c. prevede il quorum deliberativo, sia in prima che in seconda convocazione, della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno 500 millesimi allorquando si debba provvedere:

- alla nomina e la revoca dell'amministratore;
- alle deliberazioni di liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo;
- alle deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità ed a quelle di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma.

Ancora, l'art. 1136 c.c. prescrive un quorum deliberativo più alto, corrispondente al voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno i 2/3 dei millesimi nel caso in cui si debba deliberare:

- interventi innovativi di cui al comma 1 dell'art. 1120 c.c.;
- modificazioni della parti comuni di cui all'art. 1122- bis, comma 3, c.c.;

### **3.4 – Il verbale**

Di quanto accaduto nel corso dell'assemblea e delle relative votazioni deve, infine, redigersi un apposito verbale, secondo quanto disposto ancora una volta dall'art. 1136 c.c. e specificamente al comma 7 ***“Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.***

In buona sostanza il verbale assembleare indica:

- data, luogo e orario di apertura e di chiusura dei lavori assembleari;
- indicazione della circostanza riferita alla prima o seconda convocazione dell'assemblea, comprese le ragioni che non hanno permesso lo svolgimento in prima convocazione;
- elenco dei soggetti intervenuti, personalmente o per delega;
- indicazione di coloro che si allontanano o abbandonano l'assemblea, con scomputo dei relativi millesimi;
- trascrizione dell'ordine del giorno;
- nomina del presidente e del segretario con dichiarazione da parte del primo di valida costituzione dell'assemblea;



- sintetica indicazione delle discussioni e delle votazioni;
- lettura del verbale e chiusura della riunione con sottoscrizione finale del verbale ad opera del presidente e del segretario.

Il verbale così formato deve, poi, essere inoltrato e portato a conoscenza di tutti i condòmini.

Tale momento riveste un importante aspetto, atteso che dalla consegna o ricezione del verbale iniziano a decorrere i termini per l'impugnativa ex art. 1137 c.c. della delibera in esso ***“Le deliberazioni prese dall’assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l’autorità giudiziaria chiedendone l’annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti (...)”***

Se l'amministratore non provvede a tale comunicazione, il termine non inizia mai a decorrere e di conseguenza le delibera non diviene mai definitiva e vincolante, ma sempre impugnabile e dunque revocabile nel termine di 30 giorni in caso di vizi che ne determinino l'annullabilità.

Per la nullità ricordiamo, invece, che alcun termine è (ne può essere) previsto, essendo impugnabile in qualunque momento, proprio in considerazione della radicale nullità dell'atto

Osserviamo che l'art. 1137 c.c. non prescrive alcuna formalità per la comunicazione del verbale, anche se sarebbe preferibile un mezzo che consenta di risalire con certezza alla data di ricezione o consegna, per la decorrenza dei termini di cui all'art. 1137 c.c.

Spetta, infatti, al condominio provare che la comunicazione sia stata eseguita e che sia andata a buon fine.

La comunicazione del verbale deve essere fatta anche al condòmino va fatta anche al condòmino che, seppur inizialmente presente in assemblea, se ne sia successivamente allontanato; lo stesso, infatti, è considerato assente nelle eventuali successive delibere.

#### **4. Vizi del deliberato.**

La delibera condominiale può essere affetta da annullabilità e nullità.

Come abbiamo ampiamente visto, la differenza è notevole ed attiene non solo ai termini per la proposizione dell'impugnativa, ma anche ai soggetti legittimati a proporla.

La guida sul punto è rappresentata dalla nota sentenza a SS. UU. Civili 7 marzo 2005, n. 4806 secondo cui ***“debbono qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto***

*impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto. Debbano, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto”.*

A titolo esemplificativo sono annullabili delibere adottate:

- in violazione del procedimento di convocazione ed all’informativa in relazione all’oggetto della delibera;
- assunte in violazione delle disposizioni concernenti il quorum costitutivo o deliberativo in ragione anche dell’oggetto;
- il cui verbale risulti viziato per omissioni circa l’ irregolarità circa la presenza e l’individuazione dei condòmini presenti o del computo dei votanti;

Sono invece nulle, ad esempio, le delibere:

- che abbiano ad oggetto argomenti che esulano dalle attribuzioni dell’assemblea;
- che incidano sui diritti soggettivi di un singolo condomino;
- che impediscano/limitino/neghino il godimento o il pari utilizzo del bene o di una parte comune ad un singolo condòmino.

La differenza tra annullabilità e nullità rileva sia sulle modalità e tempi dell’impugnativa che con riferimento ai soggetti legittimati.

Infatti, le delibere annullabili possono essere impugnate ai sensi e per gli effetti dell’art. 1137 c.c. dai condòmini assenti, dissenzienti o astenuti o che non fossero stati regolarmente convocati (art. 66 disp. att. c.c.) **entro il termine perentorio di 30 giorni** decorrenti: per gli assenti dalla consegna o ricezione del verbale; per i presenti contrari o dissenzienti dalla data dell’assemblea e della deliberazione (qualora si sia svolta in data successiva, c.d. assemblea in prosecuzione

Le delibere nulle, invece, sono impugnabili in qualsiasi tempo, dunque a prescindere dal termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c., e da chiunque ne abbia interesse, anche dal condòmino che abbia votato a favore.