

Corso per amministratore di condominio

L'assemblea di condominio



L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

- 1. Assemblea.**
- 2. Ambito di applicazione della norma.**
- 3. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini - Art.1135 c.c.**
- 4. Il novellato art. 66 disp. att. c.c.**
- 5. La convocazione dell'assemblea.**
- 6. Il funzionamento dell'assemblea.**
- 7. Il principio maggioritario.**
- 8. Assemblea da remoto**
- 9. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.**

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

1. Assemblea.

2. Ambito di applicazione della norma.
3. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini - Art.1135 c.c.
4. Il novellato art. 66 disp. att. c.c.
5. La convocazione dell'assemblea.
6. Il funzionamento dell'assemblea.
7. Il principio maggioritario.
8. Assemblea da remoto
9. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

La norma fa espresso riferimento a quanto è stabilito negli articoli precedenti, ciò a significare che i compiti dell'assemblea, come delineati dall'articolo in commento, non sono gli unici attribuiti a siffatto organo. Negli articoli precedenti, infatti, si possono rinvenire ulteriori attribuzioni e/o compiti dell'assemblea, pertanto l'elencazione riportata dall'art.1135 c.c. non è da ritenersi tassativa.

La prima delle attribuzioni contenute nei precedenti articoli del codice è prevista nell'articolo **1128 c.c.** che disciplina il perimento totale o parziale dell'edificio. In tale norma è stabilito che l'assemblea ha il compito di deliberare a riguardo della ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, quando la rovina di questo abbia interessato una parte inferiore ai tre quarti del suo valore. Non vi è dubbio alcuno che tale deliberazione dell'assemblea sia obbligatoria per i dissenzienti, come è reso palese dall'affermazione secondo cui *“ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse”*.

Ulteriore attribuzione dell'assemblea è quella prevista dall'art. **1129 c.c.** laddove si afferma che, quando i condòmini sono più di otto, l'assemblea debba provvedere alla nomina di un amministratore e abbia, altresì, la facoltà di revocarlo in ogni tempo. All'amministratore in tal modo, nominato, **l'assemblea potrà scegliere di conferire poteri di rappresentanza del condominio più ampi** rispetto a quelli al medesimo attribuiti, normalmente, secondo le disposizioni del codice.

Il conferimento all'amministratore di ulteriori poteri di rappresentanza del condominio, è prevista anche dall'articolo **1131 c.c.**

Anche l'articolo **1133 c.c.** contiene un altro conferimento all'assemblea, non indicato dall'art. 1135 c.c., che prevede la possibilità per il condòmino di ricorrere all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore, sempre fatto salvo il ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137 c.c.

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

1. Assemblea.
- 2. Ambito di applicazione della norma.**
3. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini - Art.1135 c.c.
4. Il novellato art. 66 disp. att. c.c.
5. La convocazione dell'assemblea.
6. Il funzionamento dell'assemblea.
7. Il principio maggioritario.
8. Assemblea da remoto
9. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

L'assemblea, delibera e regola tutto ciò che riguarda le parti comuni, mentre, al contrario, non può disporre né ha potere di riferimento alle proprietà esclusive dei singoli condòmini, fatte salve le ipotesi in cui l'uso e/o il godimento delle proprietà esclusive danneggi le proprietà e gli interessi comuni.

L'assemblea, infatti, non può disporre, con semplice votazione maggioritaria, l'alienazione dell'intero edificio o delle parti comuni, la costituzione su queste di diritti reali e la rinuncia ad esse ed altri atti costituenti disposizioni delle parti stesse, occorrendo, all'uopo, l'unanimità dei consensi.

In un solo caso tale principio trova deroga e, cioè, nel caso di limitazioni derivanti da un regolamento contrattuale, oppure costituite dal costruttore o dall'unico proprietario dell'edificio.

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

1. Assemblea.
2. Ambito di applicazione della norma.
- 3. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini - Art.1135 c.c.**
4. Il novellato art. 66 disp. att. c.c.
5. La convocazione dell'assemblea.
6. Il funzionamento dell'assemblea.
7. Il principio maggioritario.
8. Assemblea da remoto
9. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

Art. 1135 c.c.

Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini 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 condomini;*
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;*
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; 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.*

segue

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

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.

Le attribuzioni dell'assemblea prese in considerazione della norma in esame, nonché quelle emergenti dagli articoli precedenti sono le seguenti:

☐ **Ordinaria amministrazione in materie non riservate all'amministratore:**

atteso che la conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio condominiale è, ai sensi dell'art.1130 c.c., compito dell'amministratore, i poteri dell'assemblea in tale ambito sono confinati alle materie che non siano riservate all'organo amministrativo.

☐ **Attività di controllo dell'amministratore ed eventuali interventi correttivi:**

siffatta attribuzione deriva dall'art. 1133 c.c., che prevede in modo implicito un ricorso all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore, istituendo, così, un potere di controllo del suo operato.

Il procedimento di controllo può essere attivato unicamente a seguito dell'iniziativa di uno o più condòmini, che si rivolgano, all'uopo, all'assemblea, mentre non è possibile un'iniziativa autonoma e diretta dell'assemblea stessa, che dispone unicamente del potere di revocare l'amministratore, escludendosi che la stessa possa invalidare una decisione presa da quest'ultimo nell'ambito delle sue attribuzioni.



□ Nomina e revoca dell'amministratore e attribuzione dei poteri:

l'art.1129 c.c. conferisce all'assemblea il potere di nominare l'amministratore. In base alla nuova legge, quando i condòmini sono più di otto, la nomina di un amministratore è un obbligo e, laddove non vi provveda l'assemblea, il provvedimento è preso dall'autorità giudiziaria a seguito di ricorso di uno o più condòmini.

Quanto alla revoca l'assemblea può ordinarla in ogni tempo, anche *sine iusta causa*, oltre che nei casi previsti dall'art. 1129 c.c.

Riguardo ai poteri che l'assemblea può conferire all'amministratore, occorre rilevare che non esiste una norma che espressamente preveda la facoltà (*rectius* il potere) dell'assemblea a riguardo. Di regola l'assemblea non può invadere il campo riservato all'attività dell'amministratore, le cui attribuzioni, derivano direttamente dalla legge, ovvero dalla norma regolamentare. In dottrina si è rilevato che l'art.1130 c.c., istitutivo delle attribuzioni dell'amministratore, non rientra tra le norme dichiarate come assolutamente inderogabili secondo l'ultimo comma dell'art.1138 c.c., pertanto vi è la possibilità che l'assemblea, attraverso il regolamento, estenda o riduca le attribuzioni dell'amministratore e, di conseguenza, automaticamente riduca o ampli le proprie, tuttavia, l'assemblea non potrà ridurre i poteri dell'amministratore al punto da svuotare di contenuto tale figura istituzionale, che, in tal caso, è organo necessario del condominio.



□ **Conferma dell'amministratore:**

è la prima delle attribuzioni previste dall'art.1135 c.c. e costituisce una manifestazione di quelle previste dall'art.1129 c.c. (nomina e revoca dell'amministratore). La conferma dell'amministratore può essere considerata alla stregua di una nomina, per la quale è quindi richiesta la maggioranza qualificata ex art. 1136 c.c.



☐ **Retribuzione dell'amministratore:**

è un corollario della facoltà di nomina e di conferma dell'organo.

Nel caso in cui non si sia avuta alcuna delibera in merito, l'amministratore nominato, se non intende prestare la sua opera gratuitamente, ricorrere al giudice per un equo compenso.



□ Innovazioni:

si ricordano i limiti imposti alla volontà assembleare, che, in tale ambito, deve esprimersi a maggioranza degli intervenuti che costituiscano almeno i due terzi del valore dell'edificio, in quanto trattasi di decisioni che incidono sulla destinazione e la struttura stessa delle parti comuni del condominio.



□ Ricostruzione a seguito di perimento parziale dell'edificio:

l'art. 1128, comma 2, c.c. prevede che, qualora perisca una parte del fabbricato minore dei tre quarti del suo valore, l'assemblea dei condòmini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascun partecipante al condominio è tenuto a concorrere alle spese in proporzione della propria quota di parti comuni.



☐ **Eventuale nomina di un consiglio di condominio:**

il consiglio di condominio è nominato al fine di coadiuvare l'amministratore nello svolgimento delle sue funzioni; ciò, tuttavia, non implica che tale organo si sostituisca all'amministratore medesimo, poiché, per quanto attiene le decisioni circa i provvedimenti da adottare, nonché la rappresentanza del condominio, competono pur sempre solo all'organo previsto dalla legge e non possono essere delegate o trasferite ad altri soggetti.

□ Approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e relativa ripartizione tra i condomini:

se l'approvazione del preventivo rientra nel potere discrezionale dell'assemblea, non altrettanto può dirsi dello stato di ripartizione annuale delle spese fra i condòmini, in quanto la deliberazione assembleare che comporti deroga ai criteri legali o convenzionali di ripartizione degli oneri è affetta da nullità radicale deducibile senza limitazioni di tempo, quindi vi è la possibilità di far valere la sua inefficacia a prescindere dalla tempestiva impugnazione della delibera ex art.1137, e cioè anche soltanto in sede di riscossione del contributo da parte dell'amministratore.



□ **Approvazione del rendiconto annuale e impiego del residuo attivo:**

trattasi del consuntivo dell'anno precedente, che l'amministratore è tenuto, ai sensi dell'art.1130, ultimo comma c.c., a sottoporre all'esame e all'approvazione dell'organo assembleare. Quanto al residuo attivo, in dottrina si sostiene che esso non appartenga ai condòmini *uti singuli*, ma alla collettività del condominio, tant'è che l'assemblea può prescriverne il reimpiego, con voto a maggioranza, sia sotto forma di fondo comune, sia in spese di manutenzione o quant'altro necessario alle esigenze dell'edificio condominiale, da cui scaturisce la prova più evidente dell'autonomia di quel fondo.



□ **Liti giudiziarie:**

questa attribuzione dell'assemblea deriva dal combinato disposto di due articoli e precisamente dal comma 3 dell'art. 1131 c.c. e dal comma 1 dell'art. 1132 c.c. .

Il comma 3 dell'art.1131 c.c. prescrive che l'amministratore (il quale può agire o essere convenuto in giudizio nell'ambito delle sue specifiche attribuzioni e non ha bisogno in tal caso di autorizzazioni assembleari) debba dare senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini quando la citazione o il provvedimento amministrativo abbia un contenuto che esorbi dalle sue attribuzioni.



Ciò significa che è l'assemblea a dover decidere sull'opportunità e convenienza di affrontare la lite giudiziale ogni volta la materia del contendere non rientri nelle specifiche funzioni dell'amministratore. Dal canto suo, il successivo art.1132, concede al condòmino dissenziente la facoltà di dissociarsi dalle conseguenze della lite deliberata, dal lato attivo o passivo, dall'assemblea dei condòmini, con ciò implicitamente attribuendo il correlativo potere all'assemblea stessa.



☐ **Opere di manutenzione straordinaria:**

In particolare, proprio questo punto dell'articolo citato ha subito, con la riforma del 2012 una importante modifica essendo stata introdotta l'obbligatorietà della costituzione di un fondo speciale di pari importo all'ammontare degli anzidetti lavori ogni qualvolta gli stessi riguardino opere di manutenzione straordinaria. Peraltro, vale la pena ricordare che il Decreto Legge "Destinazione Italia" n. 145 del 23.12.13 entrato in vigore il giorno successivo e poi convertito con L. 21 febbraio 2014 n. 9, ha introdotto un importante "ritocco" alla riforma, intervenendo sul c.d. Fondo speciale, cercando di contemperare le ragioni creditorie dell'appaltatore con quelle del Condominio committente.

Per cui sempre al punto 4 comma 1^a dell'art. 1135 c.c. è stata aggiunta la seguente ulteriore disposizione *“Se i lavori devono essere eseguiti in base ad 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”*.

Tale fondo riveste la duplice caratteristica della obbligatorietà e del vincolo di destinazione in quanto l'amministratore non può disporne in modo difforme. Inoltre lo stesso deve risultare dal rendiconto annuale della gestione condominiale e, può essere depositato su un conto corrente specifico, ovvero appositamente destinato alla provvista necessaria a costituire l'istituzione del fondo stesso al fine di evitare commistioni con i fondi per così dire ordinari.

Prima della citata riforma la costituzione di un fondo speciale era prevista solo come facoltà e non come un obbligo e solo per i lavori di manutenzione straordinaria.

La *ratio* della riforma è da rinvenirsi nella esigenza di evitare che di fronte a lavori presumibilmente importanti da un punto di vista economico vengano a formarsi delle morosità altrettanto importanti che espongono il Condominio ad azioni esecutive da parte dei terzi creditori.

Il comma 2 dell'articolo in esame prevede che l'Assemblea dei Condomini debba sempre essere informata dall'Amministratore nel caso in cui questi ordini lavori di manutenzione straordinaria che rivestano il carattere dell'urgenza.

Il comma 3, inserito *ex novo* dalla citata riforma del Condominio del 2012 ha poi introdotto la possibilità riconosciuta all'Assemblea di autorizzare l'amministratore a partecipare a progetti ed iniziative territoriali promossi da istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante il risanamento di parti comuni degli immobili al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e la sostenibilità ambientale della zona in cui il codominio è ubicato.

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

1. Assemblea.
2. Ambito di applicazione della norma.
3. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini - Art.1135 c.c.
- 4. Il novellato art. 66 disp. att. c.c.**
5. La convocazione dell'assemblea.
6. Il funzionamento dell'assemblea.
7. Il principio maggioritario.
8. Assemblea da remoto
9. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

Indice

- 1. Art. 66 disp att. c.c.**
- 2. Disamina sulla nozione di luogo.**
- 3. Modifica del Regolamento di condominio**
- 4. Preventivo assenso**
- 5. Delibera nulla o annullabile?**
- 6. Comunicazione a tutti del verbale**
- 7. Presidente e segretario**

Art. 66 disp. att. c.c.

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 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.

segue

*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 o, **se prevista in modalità videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e l'ora della stessa.** 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.*

segue

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.

Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal Presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione».

Con pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 253 del 13/10/2020 della Legge di conversione 13 ottobre 2020, n. 126 del Decreto Legge 104/2020 recante: *«Misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia»* diventano operative le nuove norme che sono state inserite nell'art. 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile e riguardanti le modalità di partecipazione alle assemblee condominiali mediante videoconferenza.

1. Art. 66 disp att. c.c.
- 2. Disamina sulla nozione di luogo.**
3. Modifica del Regolamento di condominio
4. Preventivo assenso
5. Delibera nulla o annullabile?
6. Comunicazione a tutti del verbale
7. Presidente e segretario



La norma nulla dispone circa il luogo di svolgimento dell'assemblea, sicché, in mancanza di precise disposizioni del regolamento di condominio, la determinazione viene rimessa alla discrezionalità dell'amministratore, secondo il buon senso e criteri di opportunità, diversamente da quanto regolato in ambito societario o associativo, secondo i propri statuti.

Il potere discrezionale della scelta del luogo ad opera dell'amministratore deve rispettare due limiti:

- ✓ quello c.d. **territoriale**, nel senso di convocare la riunione nella città dove è sito l'edificio in regime di condominio
- ✓ quello c.d. **funzionale o ambientale**, nel senso che i condòmini devono essere convocati in un locale idoneo a consentire la partecipazione di più persone, confortevole, salubre e sicuro.



L'assemblea di condominio

La legittimità di un'assemblea in streaming sembra non possa essere messa in discussione dopo l'approvazione della **legge 13 ottobre 2020, n. 126** (pubblicata sul supplemento ordinario n. 37/L alla Gazzetta ufficiale n. 253 del 13 ottobre 2020 recante ***“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, recante misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia”***, che ha inserito una modifica dell'art. 66 disp. att. c.c., ammettendo l'assemblea in tale modalità.

In particolare, anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, la partecipazione all'assemblea può avvenire in videoconferenza **ma previo consenso della maggioranza dei condomini.**

1. Art. 66 disp att. c.c.
2. Disamina sulla nozione di luogo.
- 3. Modifica del Regolamento di condominio**
4. Preventivo assenso
5. Delibera nulla o annullabile?
6. Comunicazione a tutti del verbale
7. Presidente e segretario

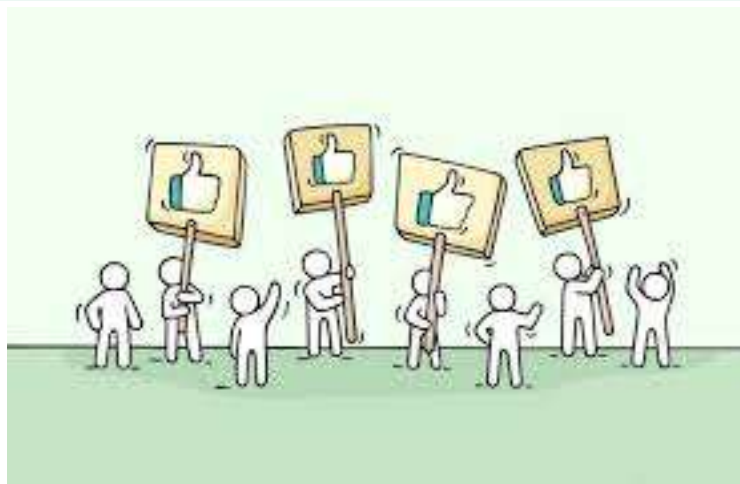


È fuor di dubbio che la disposizione che consente lo svolgimento delle assemblee da remoto ha natura regolamentare, posto che non incide sui diritti dei singoli e soprattutto attiene all'amministrazione della cosa comune, e quindi, conseguentemente può essere approvata con le maggioranze di cui all'**art. 1136, secondo comma, c.c.** ovvero con il voto favorevole della maggioranza dei presenti alla riunione e almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.



Se l'assemblea *on-line* può svolgersi solamente se prevista dal regolamento condominiale, ovvero se la maggioranza dei condòmini sono concordi, ad oggi prima di procedere alla convocazione di un'assemblea da remoto, che tra l'altro consentirebbe la modifica del regolamento in via telematica, in assenza di questi elementi, bisognerebbe convocare un'assemblea in presenza, al fine di operare una modifica del regolamento, con le su indicate maggioranze, e poi riunirsi da remoto...

1. Art. 66 disp att. c.c.
2. Disamina sulla nozione di luogo.
3. Modifica del Regolamento di condominio
- 4. Preventivo assenso**
5. Delibera nulla o annullabile?
6. Comunicazione a tutti del verbale
7. Presidente e segretario



Il “**previo consenso**” legittima “*la partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza*” anche se tale modalità non sia “*espressamente prevista dal regolamento condominiale*”. Il che starebbe a significare che la partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza non contrasta con le norme assolutamente inderogabili sul funzionamento dell'organo collegiale richiamate dall'art. 1138, comma 4, cod. civ. e dall'art. 72 disp. att. cod. civ., rispetto alle quali il regolamento, sia pure unanime, nulla può.

1. Art. 66 disp att. c.c.
2. Disamina sulla nozione di luogo.
3. Modifica del Regolamento di condominio
4. Preventivo assenso
- 5. Delibera nulla o annullabile?**
6. Comunicazione a tutti del verbale
7. Presidente e segretario



La delibera adottata da un'assemblea condominiale convocata in via telematica senza previsione del regolamento è da considerarsi annullabile e non nulla

Le delibere sono **nulle** soltanto se hanno un oggetto impossibile o illecito, ovvero che non rientra nella competenza dell'assemblea, o se incidono su diritti individuali inviolabili per legge.

Sono invece **annullabili**, nei termini previsti dall'articolo 1137 c.c., le altre delibere “*contrarie alla legge o al regolamento di condominio*”, tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento, come ad esempio per la convocazione dei partecipanti, o che richiedono qualificate maggioranze per formare la volontà dell'organo collegiale, in relazione all'oggetto della delibera da approvare.

Secondo la dottrina, “una impugnazione della deliberazione condominiale che deduca vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, o alla adozione con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, con riguardo all'intervento ed all'espressione del voto da parte di condomini collegati con mezzi di telecomunicazione, o che lamenti irregolarità nel procedimento di convocazione, per aver consentito di partecipare alla riunione in videoconferenza, introduce comunque questioni non di nullità, ma di annullabilità, con conseguente soggezione al termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma secondo, codice civile. A tal fine, occorrerà poi interrogarsi sulla legittimazione a far valere i vizi di una eventuale delibera assembleare svoltasi per video conferenza, ove tutti i condomini siano intervenuti mediante telecomunicazione e non abbiano eccepito alcunché in quella sede circa l'irregolarità della riunione”.

Per quanto detto si può affermare che eventuali vizi legati alla convocazione ed alle modalità di svolgimento dell'assemblea in videoconferenza restano compresi fra i vizi di annullabilità di cui alla Cassazione a Sezioni Unite n. 4806/2005. Sul tema, si ricorda, che la mancata convocazione di un condòmino rientra fra i vizi di annullabilità; quindi, se non si convoca l'avente diritto, in mancanza di impugnazione entro trenta giorni dalla recezione del verbale, i vizi sono superati.

1. Art. 66 disp att. c.c.
2. Disamina sulla nozione di luogo.
3. Modifica del Regolamento di condominio
4. Preventivo assenso
5. Delibera nulla o annullabile?
- 6. Comunicazione a tutti del verbale**
7. Presidente e segretario

Perplessità **sulla comunicazione a tutti del verbale**, prevista dal sesto comma, poiché il verbale dell'assemblea tenuta, per così dire, in presenza non necessariamente deve essere inviato anche ai presenti, intendendo per essi anche i deleganti.

Tale considerazione trova sponda anche nel secondo comma dell'art. 1137 c.c. secondo cui: *“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”*.

Forse il dettato del comma 6 mira a dirimere ogni eventuale vizio formale anche da parte di chi fosse presente, ma dovesse lamentare un'eventuale disconnessione della linea proprio appena prima dell'approvazione della delibera.

A tal proposito ci sono ancora due considerazioni che si ritiene opportuno trattare:

la prima: chi deve provvedere all'invio del verbale che deve essere recapitato all'amministratore e a tutti i condòmini?

La seconda: se il verbale deve essere inviato all'amministratore sembra quasi che la sua presenza in assemblea sia superflua.

La presenza dell'amministratore in assemblea consente ai condomini di deliberare con maggiore cognizione e consapevolezza ma questo non costituisce un obbligo giuridico.



Il verbale deve, poi, essere trasmesso (all'amministratore e a tutti i condòmini) *“con le stesse modalità previste per la convocazione”*: a ben vedere, nulla contemplava il codice civile sul punto, né vi erano previsioni da parte della Riforma del 2013, rinvenendo l'unica disposizione al riguardo nel disposto dell'art. 1137, comma 1, c.c., dove, alla fine, si stabiliva che il termine di trenta giorni per l'impugnativa decorresse *“dalla data di comunicazione della deliberazione”* per gli assenti, ma senza stabilire alcuna formalità.

The image shows a sample form for the assembly of the condominium. It includes fields for the president, secretary, and members, and a section for the minutes of the assembly. The form is titled "Verbale dell'assemblea di condominio" and contains various fields for recording the proceedings.

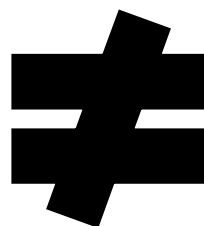
Ora, quantomeno per la videoconferenza, si prevedono le stesse quattro modalità contemplate per la comunicazione del verbale assembleare - ossia consegna a mano, fax, posta elettronica certificata e raccomandata – oppure interpretare che le “*stesse*” non si riferisca alle identiche modalità, nel senso che, ad esempio, è ben possibile convocare un condòmino alla riunione virtuale con la consegna a mano dell’avviso e trasmettergli il successivo verbale con raccomandata, e viceversa.

Di fatto e secondo la prassi, non per il novellato art. 66 disp. att. c.c., sarà l'amministratore, una volta ottenuta la copia del verbale firmata dal presidente, e non più anche dal segretario, a trasmettere tale documento a tutti i condòmini, presenti ed assenti.

1. Art. 66 disp att. c.c.
2. Disamina sulla nozione di luogo.
3. Modifica del Regolamento di condominio
4. Preventivo assenso
5. Delibera nulla o annullabile?
6. Comunicazione a tutti del verbale
- 7. Presidente e segretario**

Le figure del presidente e del segretario non più riportate dalla legge di riforma vengono, oggi introdotte per l'assemblea in “videoconferenza”.

L'assemblea in presenza è forse diversa da quella in streaming?



A tal proposito la Corte di Cassazione ha ribadito più volte le seguenti circostanze.

- **Il presidente ed il segretario** non sono figure necessarie né per la validità né per lo svolgimento dell'assemblea. Sul punto, si cita un estratto della sentenza di Cassazione Civile n. 27163/2017: *“proprio perchè la nomina del presidente e del segretario dell'assemblea dei condomini non è prevista da alcuna norma (come anche la redazione per iscritto del verbale che non incida su diritti reali immobiliari), le eventuali irregolarità formali relative alla nomina del Presidente e del segretario dell'assemblea dei condomini non comportano l'invalidità delle delibere dell'assemblea”*.

- **Non è necessario che il verbale sia sottoscritto dal presidente e dal segretario.** Si riporta un ulteriore estratto della sentenza di Cassazione Civile n. 27163/2017: *“Tanto meno sussiste, prima come dopo la Riforma del 2012, una disposizione di legge che prescriva (a differenza di quanto il Codice civile fa all’art. 2375, per le deliberazioni dell’assemblea delle società per azioni) che le delibere dell’assemblea dei condomini debbano constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario”.*

Nel caso in cui un regolamento di condominio prescriva la nomina di tali figure e l'assemblea decida di svolgere la riunione senza eleggere Presidente e Segretario, la delibera, in quanto contraria ad una norma regolamentare, è annullabile e l'annullabilità può essere fatta valere, ai sensi dell'art. 1137 c.c.

Inoltre, la disposizione regolamentare che obbliga l'assemblea a nominare un Presidente non comporta l'automatica annullabilità del verbale redatto sotto la direzione del Presidente nominato ma da questo non firmato (**Cass. n. 27163/2017**).

Presidente dell'assemblea

Sebbene il **presidente** venga normalmente scelto tra i condòmini, secondo la dottrina, chiunque può rivestire tale carica: un condòmino, un terzo munito di delega, un presente per interessi indiretti.



La sua funzione consiste, in breve, nell'assicurare l'ordinato svolgimento dell'assemblea, egli, pertanto, ha solo poteri ordinatori, in mancanza di norme che gli attribuiscono poteri decisori.

Il Segretario dell'assemblea

Al pari del presidente, anche il segretario non è figura prevista e disciplinata dal legislatore. Tuttavia, come rilevato anche in dottrina, l'esistenza del segretario si evince dal disposto dell'art. 1136, ultimo comma, cod. civ. laddove dispone che *"delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore"*; nella pratica è invalsa la prassi della sua nomina da parte dell'assemblea oppure della sua scelta da parte del presidente.

La carica di segretario può essere assunta da chiunque: un condòmino, un rappresentante del condòmino munito di delega, un terzo presente, addirittura lo stesso presidente che cumulerà così due incarichi.



Se il segretario è previsto dal regolamento di condominio, la sua nomina spetta in primo luogo all'assemblea dei condòmini, i quali, oltre al presidente, eleggono anche la persona alla quale attribuire le relative funzioni.

In altri casi, la nomina è invece prerogativa del Presidente eletto dai condòmini, il quale individua una persona di sua fiducia chiamandolo tra i presenti.

Il compito principale del segretario è di redigere il verbale dell'assemblea, curandone la trascrizione nell'apposito registro, così come gli viene dettato dallo stesso presidente, al quale spetta ogni eventuale integrazione dello stesso verbale, da realizzarsi in forma scritta e sottoscritta in calce.

I compiti del presidente e del segretario si concludono con il termine dell'assemblea e la sottoscrizione del verbale che viene riconsegnato all'amministratore.

Verbale

La Suprema Corte, con ordinanza n.11375/2017, ha attribuito al verbale valore di prova legale, sebbene la sottoscrizione del presidente e del segretario sia limitata a provare la provenienza delle dichiarazioni dei sottoscrittori, senza estendersi, però, al contenuto della scrittura, cioè alla veridicità delle delibere, per impugnare le quali l'onere probatorio è a carico del condòmino interessato, ex art. 1137 c.c., che in sede di impugnazione può far ricorso a qualsiasi mezzo di prova.



In conclusione, quindi, eccetto il caso in cui sussista un regolamento di condominio che obblighi l'assemblea condominiale a nominare il Presidente e il Segretario, in tutte le altre ipotesi, in mancanza di nomina, è sufficiente che tutti i partecipanti alla riunione sottoscrivano il verbale assembleare, con relativi allegati, affinché lo stesso verbale, con le delibere ivi contenute, possa ritenersi valido.

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

1. Assemblea.
2. Ambito di applicazione della norma.
3. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini - Art.1135 c.c.
4. Il novellato art. 66 disp. att. c.c.
- 5. La convocazione dell'assemblea.**
6. Il funzionamento dell'assemblea.
7. Il principio maggioritario.
8. Assemblea da remoto
9. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

5. La convocazione dell'assemblea.

5.1 I soggetti legittimati a convocare.

5.2 L'avviso di convocazione dell'assemblea.

5.3 Modalità e termini dell'avviso di convocazione.

5.4 I partecipanti all'assemblea.

5.5 La partecipazione a mezzo delega.

5.1 I soggetti legittimati a convocare.

I soggetti legittimati a convocare l'assemblea sono individuati dall'art. 66 disp. atto c.c., in forza del quale:

-l'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 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.

Dal tenore letterale della norma testé citata si deduce, anzitutto, che l'eventuale inerzia dell'amministratore può essere ovviata dai condòmini, purché almeno due e rappresentativi di almeno un sesto del valore dell'edificio.

Detti condòmini possono dapprima richiedere all'amministratore la convocazione dell'assemblea e, decorsi infruttuosamente dieci giorni dalla richiesta, possono provvedere direttamente alla convocazione.

5.2 L'avviso di convocazione dell'assemblea.



Ai sensi dell'art. 1136, comma 6, c.c., *“l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati”*.

Quanto agli effetti della mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea, la giurisprudenza di legittimità è orientata nel senso per cui si configuri un'ipotesi di annullabilità della delibera condominiale e non, diversamente, di nullità della stessa.

Per quanto concerne il contenuto dell'avviso di convocazione, esso deve indicare l'oggetto dell'assemblea stessa, ossia le delibere che i condòmini sono chiamati ad adottare.

Ai fini della validità dell'avviso di convocazione, tuttavia, non è necessaria un'analitica e dettagliata specificazione dei temi da trattare, ma è sufficiente che gli argomenti siano indicati con chiarezza, pur se sommariamente e con impliciti richiami ai problemi connessi.

La giurisprudenza, sul punto, è concorde nel ritenere che, ai fini della validità della delibera assembleare, sia necessario che l'avviso di convocazione elenchi specificamente gli argomenti da trattare, in modo tale che gli aventi diritto possano determinarsi anche relativamente alla partecipazione alla delibera.

5.3 Modalità e termini dell'avviso di convocazione.

Secondo l'art. 66, comma 3, disp. att. c.c., l'avviso di convocazione deve contenere la specifica indicazione dell'ordine del giorno, del luogo e dell'ora dell'assemblea e deve essere comunicato per mezzo di raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani.

Quanto al termine entro cui l'avviso di convocazione deve pervenire ai partecipanti per essere efficace ai fini dell'instaurazione di una valida seduta assembleare, esso non può essere inferiore a cinque giorni antecedenti la data fissata per la riunione.

Al comma 4, poi, si precisa che l'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima e che (comma 5) l'amministratore ha facoltà di fissare anche più riunioni consecutive, così da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in tempi 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»*.

5.4 I partecipanti all'assemblea.

Si tratta ora di capire, nel dettaglio, quali soggetti siano titolari del diritto alla convocazione in assemblea.

La prima affermazione di principio da porre è quella che la qualità di condòmino costituisce condizione indefettibile per avere diritto a partecipare all'assemblea condominiale e per ricevere l'avviso di convocazione: ne consegue che colui che non possiede più tale qualità per avere trasferito ad altri la proprietà dell'unità immobiliare che lo rendeva partecipe alla comunione non ha più diritto di intervenire nella gestione della comproprietà, dovendo ormai considerarsi terzo estraneo al rapporto condominiale.

Più precisamente, la Suprema Corte ha sostenuto che lo *status* di condòmino appartiene all'acquirente nel momento in cui il trasferimento sia reso noto al condominio.

Da ciò consegue che, a decorrere da tale momento, l'acquirente ha il diritto a partecipare alle assemblee ed, eventualmente, ad impugnare le delibere.

Al venditore residua il diritto di far valere le proprie ragioni in relazione al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente, ex art. 63 disp. att. c.c.

Nel caso del **decesso** di un condòmino, la Suprema Corte ha chiarito che - posta l'assenza, in capo all'amministratore, dell'onere di rintracciare gli eredi del condòmino deceduto - l'amministratore non è neppure tenuto ad inviare alcun avviso di convocazione agli eredi, fino al momento in cui i medesimi lo informeranno della loro qualità.

Ai sensi dell'art. 67, comma 2, disp. att. c.c., quando un piano, o porzione di piano appartenga pro-indiviso a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari secondo quanto disposto dell'articolo 1106 c.c.

A questo proposito, la giurisprudenza ha avuto modo di sostenere che l'art. 67 disp. att. c.c. non autorizza a ritenere che, per la valida costituzione della assemblea, sia sufficiente la convocazione di uno solo dei comproprietari pro indiviso, poiché è invece necessario che tutti i comproprietari siano avvertiti, al fine di indicare quale di essi li rappresenterà nell'assemblea

Per quanto concerne la posizione dell'**usufruttuario** di un piano o porzione di piano dell'edificio, l'art. 67 disp. att. c.c. statuisce che egli esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione ed al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni (art. 67, comma 6, disp. att. c.c.).

Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni ed opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio, il diritto di voto spetta invece al proprietario, salvo che l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'art. 1006 c.c., ovvero si tratti di lavori od opere di miglioramento e addizioni, in relazione ai quali l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario (art. 67, comma 7, disp. att. c.c.) e nudo proprietario ed usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale (art. 67, comma 8, disp. att. c.c.).

Come chiaramente dispone l'art. 67 disp. att., l'usufruttuario ha il potere di concorrere alla formazione della volontà assembleare solo per gli affari attinenti l'ordinaria amministrazione ed il semplice godimento delle cose e dei servizi comuni, e non per gli affari di straordinaria amministrazione.

Il conduttore dell'appartamento in condominio è oggi legittimato, entro determinati limiti, a partecipare all'assemblea condominiale.

L'amministratore deve convocare gli aventi diritto a partecipare all'assemblea di condominio, che altrimenti non può deliberare. Siccome tra gli aventi diritto ci sono i conduttori, l'amministratore, nei casi individuati dall'art. 10 della legge n. 392/78 (la così detta legge sull'equo canone), ovvero *per deliberare **sulle spese e modalità** di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria*, deve convocare i conduttori.

5.5 La partecipazione a mezzo delega.

Art. 67 disp. att. c.c.

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.

segue

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 condomini.

segue

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.

segue

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 ministrazione condominiale.

L'art. 67, comma 1, disp. att. c.c. prevede che *«ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta»*.

L'art. 67 disp. atto c.c. specifica, tuttavia, che **all'amministratore non si possono conferire deleghe** per la partecipazione a qualunque assemblea (art.67, comma 5, disp. att. c.c.).

Il nuovo art. 67 disp. att. c.c.. precisa che, qualora i condòmini siano in numero maggiore di venti, il delegato non può rappresentare più un quinto dei condòmini e del valore proporzionale.

Il nuovo comma 3 dell'art. 67 disp. att. c.c. contiene una previsione specifica per le fattispecie di cui all'art. 1117-bis c.c., in particolare riferite al 'supercondominio'.

Si prevede, infatti, che quando i partecipanti siano complessivamente più di sessanta, ciascun condominio debba designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, comma 5, c.c. (ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio), il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomìni e per la nomina dell'amministratore. In mancanza di tale nomina, ciascun partecipante è legittimato a chiedere all'autorità giudiziaria la nomina del rappresentante del proprio condominio, e qualora alcuni dei condomìni interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, è l'autorità giudiziaria medesima a provvedere alla nomina, su ricorso anche soltanto di uno dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine.

Inoltre, ogni limitazione o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposta, ed il rappresentante, il quale risponde alla stregua di un mandatario, deve comunicare tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. Dopo di che, l'amministratore riferirà in assemblea (art. 67, comma 4, disp. att. c.c.).

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

1. Assemblea.
2. Ambito di applicazione della norma.
3. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini - Art.1135 c.c.
4. Il novellato art. 66 disp. att. c.c.
5. La convocazione dell'assemblea.
- 6. Il funzionamento dell'assemblea.**
7. Il principio maggioritario.
8. Assemblea da remoto
9. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

Normalmente, nell'ambito della riunione condominiale, è nominato un presidente dell'assemblea, il quale, preliminarmente, verifica la sussistenza del numero minimo di partecipanti, per poi dirigere la discussione.

Con riferimento al Presidente, l'unico richiamo nella normativa ante riforma era quello contenuto nell'art. 67 disp. att. c.c. ove veniva attribuita a questa figura il potere di effettuare il sorteggio per la nomina del rappresentante nel caso in cui più comproprietari di una unità immobiliare non raggiungessero l'accordo circa la nomina dello stesso ai fini della partecipazione all'assemblea. Ora, dopo la riforma, detto richiamo non c'è più.

È comunque da continuare a ritenere legittima, anche se non obbligatoria la sua nomina in seno all'assemblea ed il riconoscimento allo stesso della funzione di assicurare il corretto svolgimento della stessa.

Proprio la natura facoltativa di tale nomina porta a ritenere che l'omessa sottoscrizione del verbale assembleare da parte del Presidente non sia idonea ad inficiare la validità del verbale stesso neppure sotto il profilo della annullabilità della delibera assunta

Peraltro, in assenza di norme che ne disciplinino oltre che la funzione anche i poteri è da ritenere che lo stesso, come accaduto sino ad oggi nella prassi condominiale, continui ad avere solo poteri ordinatori.

Anche della figura del segretario non si rinviene alcuna menzione nelle norme in materia di condominio. Tuttavia il richiamo dell'ultimo comma dell'art. 1136 c.c. circa la redazione di un verbale delle riunioni che poi dovrà essere trascritto nel registro tenuto dall'amministratore porta a presumere che l'ufficio di presidenza consti anche di un segretario, pratica peraltro invalsa nella prassi condominiale.

L'art. 1136, ultimo comma, c.c. afferma, inoltre, che sia redatto il processo verbale dell'assemblea. Secondo la Cassazione il verbale dell'assemblea condominiale rappresenta la descrizione di quanto avvenuto in una determinata riunione, sicché da esso devono risultare tutte le condizioni di validità della deliberazione, “senza incertezze o dubbi, non essendo consentito fare ricorso a presunzioni per colmarne le lacune”. Il verbale, pertanto, deve comprendere l'elenco dei partecipanti intervenuti e di coloro che hanno usufruito della delega, nonché dei condòmini assenti e dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali ai fini della verifica della esistenza dei *quorum* prescritti dall'art. 1136 c.c.

La Suprema Corte, infine, rileva ancora che, poiché il verbale "*è narrazione dei fatti nei quali si concreta la storicità di un'azione*", esso deve essere la fedele riproduzione di quanto avviene in assemblea. Pertanto, non incide sulla validità del verbale la mancata indicazione del totale dei partecipanti al condominio, se a tale ricognizione e rilevazione non ha proceduto l'assemblea stessa nel corso dei lavori, dal momento che una simile lacuna non diminuisce la possibilità di controllo della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte (Cass., 13 novembre 2009, n. 24132).

La delibera il cui verbale non individui i condòmini o le rispettive quote è annullabile (Cass., Sez. Un., 7 marzo 2005, n. 4806).

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

1. Assemblea.
2. Ambito di applicazione della norma.
3. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini - Art.1135 c.c.
4. Il novellato art. 66 disp. att. c.c.
5. La convocazione dell'assemblea.
6. Il funzionamento dell'assemblea.
- 7. Il principio maggioritario.**
8. Assemblea da remoto
9. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

Art. 1136 c.c.

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.

segue

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.

Ai fini di garantire sia la convocazione, sia l'effettiva partecipazione di ogni avente diritto alla seduta assembleare - ordinaria e straordinaria -, la legge contempla il sistema maggioritario cosiddetto misto, ossia composto dal concorso del numero dei partecipanti con le quote di proprietà dagli stessi rappresentate.

Il sistema misto trova la sua ratio nell'evitare che le grosse concentrazioni di proprietà possano prevalere sulle piccole individualità.

In entrambe le assemblee previste dalla norma in esame - e cioè sia in prima, sia in seconda convocazione

- la costituzione del consenso deliberante e l'espressione della sua volontà dipendono da un lato dalla consistenza numerica dei condomini intervenuti, e dall'altro dai valori di proprietà da essi rappresentati: così pure, in vista di determinate materie per le quali la legge richiede maggioranze cosiddette qualificate, le maggioranze stesse devono sempre esprimersi contemporaneamente con riferimento al numero degli intervenuti alla seduta assembleare ed al valore degli interessi da essi rappresentati.

La legge distingue tra assemblea di prima ed assemblea di seconda convocazione e richiede per la valida costituzione della prima l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno i due terzi del valore dell'intero edificio (criterio relativo al valore) e la maggioranza dei partecipanti al condominio (criterio numerico).

Una volta accertata la regolare costituzione dell'organo deliberante, le relative decisioni saranno valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (anche per la validità delle deliberazioni, oltre che per la costituzione dell'assemblea, si applica dunque il criterio misto del valore e del numero dei partecipanti).

Nel caso di seconda convocazione (che la legge prevede qualora l'assemblea non abbia potuto deliberare in prima convocazione per mancanza di numero legale) la norma in commento dispone che l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio ed un terzo dei partecipanti al condominio e che la deliberazione sia valida, se approvata dalla maggioranza degli intervenuti in assemblea, con un numero di voti che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.

Ciò che rileva è che i singoli temi trattati abbiano ricevuto il suffragio della maggioranza di volta in volta prevista dalla legge, essendo tuttavia evidente come un'assemblea che abbia raccolto la partecipazione del minimo indispensabile per la validità della costituzione in seconda convocazione non sia in grado di affrontare la discussione di temi come la nomina e la revoca dell'amministratore, le liti attive e passive che esorbitino dalle attribuzioni dello stesso amministratore, le delibere di cui agli articoli 1117-quater, 1120, comma 2, 1122-ter, nonché 1135, comma 3 c.c., argomenti tutti per i quali l'art. 1136 c.c. prescrive la maggioranza di cui al comma 2.

Quando in prima convocazione l'assemblea non riesca a costituirsi per mancanza del richiesto numero dei partecipanti, è ammessa una seconda convocazione non prima del giorno successivo a quello fissato per la prima seduta e non oltre dieci giorni da quella data. La Suprema Corte, in applicazione dell'art. 1136, comma 3, c.c., ha precisato che la seconda convocazione è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia per completa assenza dei condomini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero ed al valore delle quote

Quorum costitutivi

1^a CONVOCAZIONE:

2/3 del Valore dell'Edificio

E

La maggioranza dei partecipanti al Condominio

2^a CONVOCAZIONE

Almeno 1/3 del Valore dell'Edificio

E

1/3 dei partecipanti al Condominio

Quorum deliberativi

1^a CONVOCAZIONE:

Maggioranza degli intervenuti

E

Almeno la metà del valore dell'edificio

2^a CONVOCAZIONE

Maggioranza degli intervenuti

CON

Un numero di voti che rappresenti almeno 1/3 del valore dell'Edificio

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

1. Assemblea.
2. Ambito di applicazione della norma.
3. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini - Art.1135 c.c.
4. Il novellato art. 66 disp. att. c.c.
5. La convocazione dell'assemblea.
6. Il funzionamento dell'assemblea.
7. Il principio maggioritario.
- 8. Assemblea da remoto**
9. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

Indice

- 1. Introduzione**
- 2. Istruzioni per l'uso**
- 3. La figura del presidente**
- 4. Lo svolgimento dell'assemblea**
- 5. Assemblea in streaming e privacy**
- 10. Il pro e il contro**
- 11. Considerazioni finali**
- 12. Assemblea mista**



Indice

- 1. Introduzione**
- 2. Istruzioni per l'uso
- 3. La figura del presidente
- 4. Lo svolgimento dell'assemblea
- 5. Assemblea in streaming e privacy
- 10. Il pro e il contro
- 11. Considerazioni finali
- 12. Assemblea mista

Necessitano alcune integrazioni alla norma sulle assemblee condominiali a distanza, tra gli aspetti da regolare:

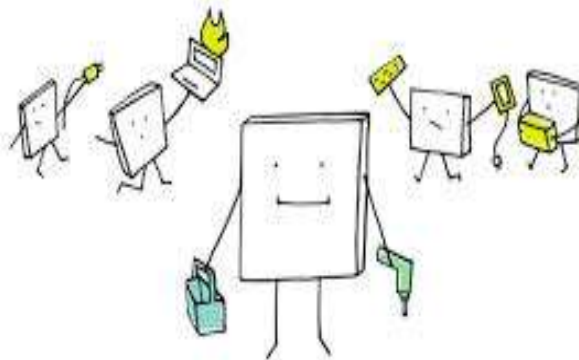
- ✓ **quelli relativi alla tutela dei dati personali**
- ✓ **quelli afferenti alle modalità tecniche da adottare per consentire al condòmino di accedere alla riunione da remoto,**
- ✓ **stabilire l'esatto momento in cui può definirsi partecipante "telematico" ad essa.**

Ci si chiede in che modo l'amministratore possa raccogliere il consenso della maggioranza dei condòmini per l'indizione di un'assemblea in videoconferenza, forse quella assembleare in presenza o semplicemente attraverso una comunicazione consenziente del condòmino?

Paradossalmente, sembra che per poter deliberare sulla possibilità di riunirsi telematicamente i condòmini devono riunirsi, **prima, di persona** e la maggioranza di essi votare favorevolmente.

Indice

- 1. Introduzione
- 2. Istruzioni per l'uso**
- 3. La figura del presidente
- 4. Lo svolgimento dell'assemblea
- 5. Assemblea in streaming e privacy
- 10. Il pro e il contro
- 11. Considerazioni finali
- 12. Assemblea mista



Prima di dare luogo alla convocazione e costituzione di un'assemblea telematica, sarà necessario fornire a ciascun avente diritto una sorta di linee guida con le quali illustrare gli strumenti tecnologici occorrenti per il collegamento, onde acquisirne l'autorizzazione e verificarne, di volta in volta, l'effettiva fattibilità.

- 1) La condizione essenziale per la validità dell'assemblea in video conferenza è che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito di seguire la discussione, di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati e di partecipare alla votazione.
- 2) Se nel corso dell'assemblea verrà sospeso il collegamento, la riunione verrà dichiarata sospesa dal presidente dell'assemblea e le decisioni prese fino alla sospensione saranno valide, ove regolarmente adottate.

Indice

1. Introduzione
2. Istruzioni per l'uso
- 3. La figura del presidente**
4. Lo svolgimento dell'assemblea
5. Assemblea in streaming e privacy
10. Il pro e il contro
11. Considerazioni finali
12. Assemblea mista



Il presidente dell'assemblea virtuale è tenuto, in primo luogo, a munirsi di firma digitale perché chiamato a sottoscrivere, con tale modalità, il verbale dell'assemblea che è andato a presiedere.

La nomina del presidente spetta di volta in volta all'assemblea, che lo sceglie tra i presenti: il che comporta che tutti i partecipanti al condominio possono ricoprire l'incarico di presidente dell'assemblea e dunque, potenzialmente, tutti loro dovrebbero munirsi di firma digitale.

Il presidente ha, innanzitutto, il compito di constatare la validità della costituzione dell'assemblea e, quindi, da un lato, verificare accuratamente che tutti i condòmini e gli aventi diritto siano stati regolarmente e tempestivamente invitati alla riunione, e, dall'altro lato, che i condòmini, presenti personalmente o per delega, permettano di raggiungere il *quorum* costitutivo e deliberativo.



Spetta a lui, inoltre accertare la legittimazione dei presenti ad intervenire con diritto di voto, allontanando eventuali terzi estranei alla compagine condominiale; quest'ultimo aspetto rende l'assolvimento del suo incarico piuttosto difficile, poiché è praticamente impossibile verificare la presenza di terzi, anche indiretta a causa della mancata inquadratura nella telecamera, che invece potrebbero influenzare l'espressione di voto del condòmino.



Indice

1. Introduzione
2. Istruzioni per l'uso
3. La figura del presidente
- 4. Lo svolgimento dell'assemblea**
5. Assemblea in streaming e privacy
10. Il pro e il contro
11. Considerazioni finali
12. Assemblea mista

Una volta conclusi i controlli preliminari, si passa ai due momenti principi dell'assemblea, quello della **discussione** e quello della **votazione**: il tutto sotto la vigile direzione del presidente, a cui unico, spetta il potere di disciplinare l'ordine degli interventi e la durata degli stessi.



Ciascun avente diritto che risulti collegato da remoto si deve considerare intervenuto al momento dell'apertura dell'assemblea ed al momento della votazione.

Ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall' art. 1136 c.c. per l'approvazione delle delibere, non si può tenere conto del consenso espresso dal condòmino che si sia allontanato prima della votazione dichiarando di accettare le decisioni della maggioranza, perché solo il momento della votazione determina l'espressione della volontà collegiale dei condomini.



Quanto alle **deleghe**, queste vanno necessariamente inviate all'amministratore che le sottoporrà al presidente al fine di accertarne la regolarità.

La legge non esclude che il condòmino che decide di allontanarsi possa comunque delegare un altro condòmino: il che logicamente si complica qualora egli sia telematicamente collegato in assemblea, atteso che la delega, per espressa previsione, ex art. 67 disp. att. c.c., deve rivestire la forma scritta.





La **criticità** sorge nel momento in cui a colui che è collegato da remoto viene meno, per fattori da lui non dipendenti, il collegamento telematico, restando in tal modo escluso dall'assemblea e dunque considerato come assente; da qui la possibilità di impugnare, nei termini di cui all' art. 1137 c.c., tutte le delibere approvate dopo la sua involontaria assenza, che come noto, travolge anche le deleghe in suo possesso.

Indice

- 1. Introduzione
- 2. Istruzioni per l'uso
- 3. La figura del presidente
- 4. Lo svolgimento dell'assemblea
- 5. Assemblea in streaming e privacy**
- 10. Il pro e il contro
- 11. Considerazioni finali
- 12. Assemblea mista



La protezione della privacy non si esaurisce nella sola raccolta del consenso privacy degli intervenuti ma richiede anche il rispetto delle norme in ordine alla conservazione delle informazioni raccolte sui supporti fisici o digitali, nello specifico le registrazioni in videoconferenza delle riunioni, nonché l'indicazione del titolare del trattamento e del responsabile.



L'assemblea condominiale può essere videoregistrata, ma solo con il consenso di tutti i partecipanti. La documentazione, su qualsiasi supporto, deve essere conservata al riparo da accessi indebiti.

Indice

- 1. Introduzione
- 2. Istruzioni per l'uso
- 3. La figura del presidente
- 4. Lo svolgimento dell'assemblea
- 5. Assemblea in streaming e privacy
- 10. Il pro e il contro**
- 11. Considerazioni finali
- 12. Assemblea mista



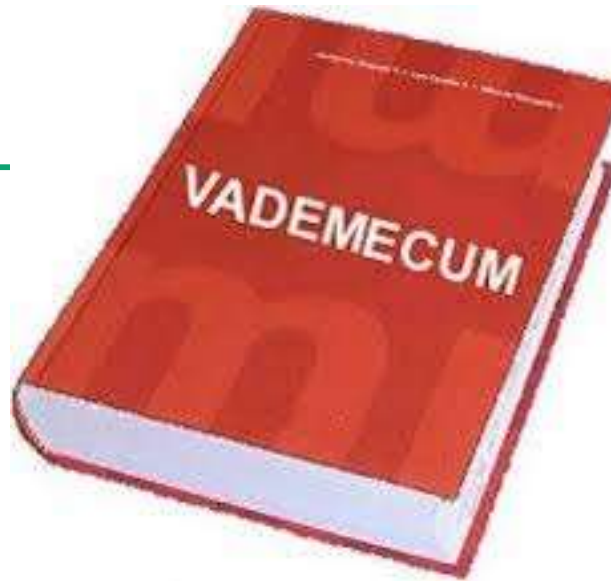
- La videoconferenza può essere utilizzata anche per le riunioni preparatorie e per gli incontri di lavoro con i medesimi vantaggi.
- L'interazione è più diretta ed ordinata in quanto sono attenuati i comportamenti aggregati proprie delle dinamiche di psicologia del gruppo.
- Anche chi normalmente non partecipa all'assemblea può avere la curiosità di farlo.
- La possibilità di accesso senza muoversi da casa riduce le assemblee deserte e quindi il rischio di disperdere tempo e denaro.
- Consultazione diretta, con la condivisione dello schermo, ad opera dell'amministratore, di qualsiasi documento.



L'assemblea in video conferenza è senza dubbio l'espressione di un continuo progredire del modo di vivere in condominio, forse oggi **ancora prematuro**, se si tiene conto del **persistente grado di analfabetismo tecnologico** che caratterizza il **condomino-tipo, per lo più anziano** o comunque restio ad accettare forme innovative di comunicazione, se non nei limiti dell'uso di un telefono cellulare, per il solo audio, insufficiente, come si è visto, per affrontare lo svolgimento in via telematica di un'assemblea condominiale.

Indice

- 1. Introduzione
- 2. Istruzioni per l'uso
- 3. La figura del presidente
- 4. Lo svolgimento dell'assemblea
- 5. Assemblea in streaming e privacy
- 10. Il pro e il contro
- 11. Considerazioni finali**
- 12. Assemblea mista



Basterebbero poche semplici regole:

- ✓ espressa dichiarazione di consenso da parte di ciascun condòmino alla video assemblea, con conferma di essere munito di idonei mezzi tecnologici;
- ✓ invio di avviso di convocazione con specifica precisazione che l'assemblea si svolgerà in videoconferenza, con precisi riferimenti tecnici per effettuare il collegamento da remoto e con obbligo per ogni partecipante di fare vedere la propria immagine;

- ✓ redazione contestuale del verbale di assemblea:
- ✓ obbligo di verbalizzazione più precisa e severa dello svolgimento dell'assemblea, con indicazione dei votanti, da remoto, con rispettive deleghe;
- ✓ previsione di espresso divieto di partecipazione anche indiretta alla video assemblea da parte di terzi, anche se familiari dell'avente diritto, se non espressamente autorizzati dall'assemblea stessa;
- ✓ votazione solo per appello nominale con controllo delle presenze, *quorum* ad ogni delibera da assumere;
- ✓ divieto di registrazione della video assemblea, se non previa autorizzazione da parte degli intervenuti;

- ✓ indicazioni precise sui nuovi compiti del presidente dell'assemblea in tema di **controllo della persistenza del contatto** di ogni condòmino collegato alla videocall per tutta la durata dell'assemblea, di organizzazione degli interventi e dei relativi tempi, di allegazione al verbale di eventuali brevi osservazioni scritte da parte degli intervenuti, di assicurazione dell'esercizio del diritto al voto di tutti i collegati da remoto, etc... .

Indice

1. Introduzione
2. Istruzioni per l'uso
3. La figura del presidente
4. Lo svolgimento dell'assemblea
5. Assemblea in streaming e privacy
10. Il pro e il contro
11. Considerazioni finali
- 12. Assemblea mista**



La scelta del luogo fisico, quando l'assemblea è indetta in videoconferenza, non rileva, diverso è invece il caso in cui al condòmino sia lasciata la duplice **possibilità di parteciparvi sia fisicamente che virtualmente**, perché allora devono trovare piena applicazione, ai fini dell'individuazione del luogo, il limite territoriale e l'idoneità, fisica e morale, alla partecipazione di tutti i condòmini.

Un'assemblea “mista” deve prevedere appositi strumenti che consentano a tutti i partecipanti, virtuali e presenti fisicamente,

- ✓ di farsi vedere e di partecipare alla discussione,
- ✓ di esprimere il proprio voto.

Il locale in cui si svolge l'assemblea deve essere fornito:

- ✓ di uno schermo in grado di mostrare ai presenti coloro che invece hanno scelto di partecipare da remoto
- ✓ di un impianto acustico idoneo a permettere a tutti i partecipanti, presenti e da remoto, di ascoltare e di intervenire.

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

1. Assemblea.
2. Ambito di applicazione della norma.
3. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini - Art.1135 c.c.
4. Il novellato art. 66 disp. att. c.c.
5. La convocazione dell'assemblea.
6. Il funzionamento dell'assemblea.
7. Il principio maggioritario.
8. Assemblea da remoto
- 9. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.**

L'articolo 1137 c.c. ha ad oggetto i rimedi esperibili avverso la delibera adottata in sede di assemblea condominiale ed è stato oggetto di importante riforma.

È bene, anzitutto, premettere che la delibera è obbligatoria nei confronti di tutti i condòmini, ivi compresi coloro i quali in sede di assemblea hanno manifestato il proprio dissenso, quelli astenuti e quelli assenti.

Il legislatore non ha tipizzato le ipotesi di nullità e di annullabilità delle delibere assembleari, sicché, in relazione ai vizi delle delibere, si è formata una condizione di incertezza che ha dato vita ad un dibattito sia in dottrina, sia in giurisprudenza.

Nel 2005 è intervenuta la Corte di Cassazione, chiarendo che sono **nulle** le delibere prive degli elementi essenziali, quelle con oggetto impossibile o illecito ed, ancora, le delibere con un oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, quelle che incidono sui diritti individuali, sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva dei condomini e, più in generale, le delibere comunque invalide in relazione al loro oggetto.

Delibere **annullabili** sono, invece, quelle viziate sotto il profilo della regolare costituzione dell'assemblea, della votazione (delibere adottate con maggioranze inferiori rispetto a quelle previste ex lege o dal regolamento di condominio) ed, ancora, quelle affette da vizi formali o irregolarità (Cass., Sez. Un., 7 marzo 2005, n. 4086).

La differenza tra nullità ed annullabilità della delibera riverbera i propri effetti sui rimedi esperibili avverso la stessa: se, invero, la delibera annullabile è soggetta all'azione di annullamento prevista dall'articolo in commento - con la conseguente applicazione della relativa disciplina - quella nulla può essere oggetto di un'autonoma e distinta azione di accertamento.

Per comprendere appieno la portata della distinzione tra nullità ed annullabilità, basti rilevare che l'azione avverso la delibera nulla è esperibile da chiunque vi abbia interesse, ivi compreso il condomino che in precedenza avesse votato in favore della sua approvazione: per costante orientamento della giurisprudenza di legittimità, *“la nullità delle deliberazioni assembleari può essere fatta valere da qualunque condomino interessato, anche se abbia partecipato all'assemblea ed espresso voto favorevole al provvedimento adottato”*.

Legittimati attivi all'azione di annullamento sono, diversamente, solo i condòmini **dissenzienti, assenti o astenuti.**

Mentre la legittimazione del condòmino assente si desumeva, anche in passato, dal tenore dell'art. 1337, comma 3, c.c., che, disciplinando il termine entro cui proporre impugnazione (dalla data di comunicazione della delibera), implicitamente affermava la legittimazione del condòmino assente, quella del condòmino astenuto è una novità della recente novella legislativa, che ha inteso così ampliare il novero dei soggetti cui è riconosciuto il diritto di impugnare la delibera.

Per quanto concerne la forma dell'impugnazione della delibera, se la vecchia formulazione dell'art. 1337 c.c. usava il termine ricorso, la recente riforma non fa più riferimento alla natura dell'atto. Infatti, l'utilizzo dell'espressione 'ricorso' ha lasciato spazio a talune incertezze interpretative poiché, nel termine dei trenta giorni previsto dalla legge per esperire l'impugnazione, accadeva che la delibera fosse impugnata dai condomini senza che l'amministratore ne fosse portato a conoscenza.

Il dibattito relativo a quale fosse lo strumento idoneo ad impugnare una delibera assembleare fra il ricorso e l'atto di citazione è sempre stato vivace sia in dottrina che in giurisprudenza.

Il problema si è posto anzitutto sotto un aspetto pratico posto che il ricorso e l'atto di citazione, pur essendo entrambi atti introduttivi del giudizio, si differenziano rispetto agli effetti processuali relativi sia alla pendenza dello stesso che alla conoscenza effettiva del giudizio da parte del soggetto convenuto.

L'atto di citazione infatti viene notificato dal difensore dell'attore direttamente alla controparte e, nel termine di legge, viene iscritto al ruolo generale delle cause, presso l'Autorità Giudiziaria competente. La pendenza del giudizio si produce con la notificazione dell'atto alla controparte che quindi in quel momento viene a conoscenza del contenuto dell'atto stesso.

Il **ricorso** invece viene depositato dal difensore della parte attrice direttamente presso l'Autorità Giudiziaria competente la quale, dopo averlo esaminato fissa con decreto la data della prima udienza ed ordina alla parte istante di notificare il ricorso stesso con pedissequo decreto di fissazione della prima udienza di comparizione personale delle parti al resistente.

Nel 2011 è intervenuta a chiarimento la Corte di Cassazione che con sentenza a Sezioni Unite, n. 8491, ha affermato che l'impugnativa per l'annullamento della delibera condominiale si propone con atto di citazione ai sensi dell'art. 163 c.p.c., confermando che il termine "ricorso" utilizzato nella norma di cui all'art. 1137 c.c. debba intendersi quale termine generico di istanza giudiziale.

L'anzidetta pronuncia ha poi precisato che l'atto di citazione deve essere notificato e non anche iscritto a ruolo nel termine dei trenta giorni. Tale precisazione, pienamente condivisibile, trova la sua giustificazione nel fatto che l'iscrizione a ruolo dell'atto notificato è un'attività il cui ipotetico inadempimento potrebbe non dipendere dall'inerzia del soggetto che impugna quanto piuttosto dai tempi impiegati dall'ufficio per la restituzione dell'atto notificato in caso di citazione.

Quanto alla efficacia della delibera assembleare sottoposta ad impugnazione il comma 3^a dell'art. 1137 c.c. stabilisce espressamente che l'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della delibera stessa eccezion fatta per l'ipotesi in cui la detta sospensione non sia disposta dall'Autorità Giudiziaria su espressa istanza del condòmino che impugna la delibera stessa, istanza che va svolta nelle forme previste dal libro IV, capo III, sezione I, titolo I del Codice di procedura civile, che disciplina la materia dei procedimenti cautelari, così come stabilito dal comma 4^a della norma in esame che esclude espressamente l'applicabilità dell'art. 669 *octies*, sesto comma c.p.c.

Grazie per l'attenzione