

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

- 1. Assemblea.**
- 2. Ambito di applicazione della norma.**
- 3. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini - Art.1135 c.c.**
- 4. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni (art. 1136 c.c.).**
- 5. Il novellato art. 66 disp. att. c.c.**
- 6. La convocazione dell'assemblea.**
- 7. Il funzionamento dell'assemblea.**
- 8. Il principio maggioritario.**
- 9. Assemblea da remoto**
- 10. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.**
- 11. Sentenze**

1. Assemblea.

La riforma del condominio è intervenuta in maniera significativa anche sulla disciplina dell'assemblea, in primis con l'art.1135 c.c., che integra numerose disposizioni codicistiche che conferiscono all'assemblea specifici poteri e che riguardano la figura dell'amministratore.

E' stato riformulato anche l'art.1136, relativo alle regole sulla costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni: si è previsto, dunque, che in prima convocazione l'assemblea sia 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 e siano valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (art.1136, comma 2, c.c.). In seconda convocazione, l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo dell'intero valore dell'edificio e un terzo dei partecipanti al condominio, e la deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio. La maggioranza del succitato art.1136, comma 2, c.c. viene richiamata anche per una serie di deliberazioni particolarmente importanti: dirette a tutela delle destinazioni d'uso, relative ad opere ed interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, a eliminare barriere architettoniche, a contenere il consumo energetico o a realizzare parcheggi o, ancora, opere e interventi diretti alla produzione di energia mediante l'uso di fonti rinnovabili, all'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva o altro flusso informativo e all'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni. Ugualmente viene previsto per le deliberazioni concernenti la nomina e la revoca dell'amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità.

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 condomini 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. Anche tale possibilità per l'assemblea di conferimento all'amministratore di ulteriori poteri di rappresentanza del condominio, è prevista da un articolo diverso rispetto a quello in commento e cioè dall'articolo 1131 c.c. Per quanto attiene le azioni giudiziali la norma in esame nulla prevede, mentre, nel precedente articolo 1132 c.c., argomentando a contrario si rinviene l'esistenza di un'ulteriore specifica attribuzione assembleare.

L'articolo 1132 c.c., infatti, prevedendo la facoltà del singolo condomino di dissociarsi dalle conseguenze della lite attiva o passiva che coinvolge l'intero condominio, postula, giocoforza, una deliberazione assembleare con cui sia stato deciso se promuovere o resistere a tale lite.

Ancora l'articolo 1133 c.c. contiene ulteriore attribuzione dell'assemblea, non indicata dall'art.1135 c.c. in quanto prevede la possibilità per il condomino di ricorrere all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore. In tal caso, l'assemblea svolge funzioni simili a quelle giurisdizionali, decidendo una lite insorta tra il singolo condomino e l'organo amministrativo, sempre fatto salvo "il ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137.

La norma in esame, pertanto, integra numerose disposizioni che conferiscono all'assemblea specifici poteri e che riguardano sia la figura sia le attribuzioni dell'amministratore.

2. Ambito di applicazione della norma.

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 condomini, 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 (Branca; Cass. 22 luglio 2004, n.13780).

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.

Sulla scorta di tali principi, pertanto, si può ritenere che la delibera assembleare resa al di fuori degli ambiti consentiti dalla legge (ad es. la delibera che influisce sulle parti di esclusiva proprietà dei condomini) non potrebbe avere alcuna validità e non si porrebbe come vincolante nei confronti dei condomini interessati. Non raramente, infatti, si sono avute pronunce che accertano la nullità delle delibere, in quanto inficanti i diritti dei singoli condomini sulle parti di proprietà esclusiva. La giurisprudenza, infatti, ha statuito che l'assemblea non possa autorizzare un condomino a installare canne fumarie, tettoie, tubi, ecc., qualora ciò avvenga con pregiudizio di un'altra parte di proprietà esclusiva (Cass., 28 agosto 1993, n.9130; Cass., 27 agosto 1991, n. 9157).

Ove si verificasse tale tipologia di "intrusione" non sarebbe nemmeno necessario, per il singolo condomino, impugnare la delibera assembleare entro il termine di decadenza previsto dall'art.1137 c.c. in quanto l'iniziativa giudiziaria sarebbe volta alla riaffermazione del diritto del singolo condomino e ad ottenere una pronuncia di inefficacia della delibera stessa. In tal caso, infatti, la delibera che dispone travalicando le proprie attribuzioni non sarebbe solo annullabile, bensì nulla.

3. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini - Art.1135 c.c.

A seguito dell'entrata in vigore della riforma l'art.1135 subisce alcune modifiche che si sostanziano nelle revisioni di quanto disposto al n. 4 dell'articolo e nell'aggiunta di un ultimo comma. Il punto n.4 in origine, prevedeva la facoltà dell'amministratore di costituire un fondo speciale per le opere di manutenzione straordinaria, mentre, ad oggi, la novella obbliga l'amministratore alla costituzione di tale fondo sia nel caso di opere di quel tipo, sia per le opere costituenti innovazioni. Se i lavori condominiali devono essere eseguiti in base ad un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro stato di avanzamento, l'importo del fondo speciale può non essere pari all'ammontare complessivo dei lavori, bensì ai singoli importi dovuti per le fasi di avanzamento. Il nuovo ultimo comma invece prevede una nuova attribuzione dell'assemblea, che potrà conferire apposita autorizzazione all'amministratore, in modo che il medesimo possa partecipare in rappresentanza del condominio a progetti, iniziative etc. promossi da istituzioni locali o da privati, al fine di mettere in sicurezza la zona ove il condominio è ubicato o di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente. L'aggiunta di tale ultimo comma, tuttavia, non pare introdurre una novità, bensì, piuttosto, consente unicamente di dare forma normativa a ciò che già accade nella realtà.

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. 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 (lo stesso Branca, op.cit., 566 e ss., pur affermando che l'assemblea può ridurre l'ambito delle attribuzioni dell'amministratore in quanto la norma di cui all'art.1130 c.c. non è tra quelle dichiarate inderogabili, riconosce che tale riduzione non può arrivare a limiti tali da incidere sul contenuto stesso dell'organo condominiale svuotandolo delle sue funzioni essenziali).

□ **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 condomini, 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 condomini 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 condomini. Quanto 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. 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. Nei condomini con più di otto condomini, tuttavia, il potere dell'assemblea non potrà superare certi limiti, cioè 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 (art.1129 c.c.)

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

☐ **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.

Alcuni autori sostengono che non vi sarebbe alcuna differenza di presupposti tra l'atto della nomina e quello della conferma ed entrambi, pertanto, non possono che essere soggetti alla medesima disciplina in tema di maggioranza dell'assemblea (Terzago). La giurisprudenza maggioritaria ravvisa la necessaria identità di disciplina tra le ipotesi di nomina e di conferma dell'amministratore (Cass., 4 maggio 1994, n.4269; Trib. Monza, 9 settembre 2008).

☐ **Retribuzione dell'amministratore:**

è un corollario della facoltà di nomina e di conferma dell'organo, e richiede particolari commenti per il caso in cui non si sia avuta alcuna delibera in merito, caso in cui l'amministratore nominato, se non intende prestare la sua opera gratuitamente, potrebbe ritenersi abilitato a ricorrere al giudice per un equo compenso.

☐ **Innovazioni:**

si ricordano i limiti imposti alla volontà assembleare, che, in tale ambito, deve esprimersi a maggioranza dei partecipanti 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 condomini 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 condòmini:

va chiarito, sulla scorta di analoga osservazione di Branca, che 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, la quale si concretizza nella verifica della regolarità o legittimità del progetto del preventivo: "essa guarda soltanto se le misure di accollo dei contributi ad ogni singolo condomino siano (..) quelle indicate dagli artt. 1123-1126 o dalle tabelle annesse al regolamento, le quali, a loro volta, saranno diverse da come vogliono i citati articoli 1123-1126 soltanto quando sono state approvate unanimemente (Branca).

Il problema ha un preciso risvolto pratico 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 condomini uti singuli, ma alla collettività del condominio, tant'è che l'assemblea può prescrivere 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 (Branca)

□ **Opere di manutenzione straordinaria:**

secondo parte della dottrina, se le opere di carattere straordinario sono di notevole entità, la relativa delibera deve esprimersi con la maggioranza qualificata prevista dal secondo comma dell'articolo 1136, mentre non occorre alcun speciale quorum maggioritario se, nonostante la natura straordinaria dell'intervento, non si raggiungano elevati valori di spesa (Branca).

L'individuazione, agli effetti della necessità della maggioranza qualificata di cui all'art.1136 c.c., della **“notevole entità”** delle riparazioni straordinarie, è affidata alla valutazione discrezionale di giudice di merito, il quale può usare come eventuale elemento di giudizio anche l'estremo della proporzionalità tra spesa e valore dell'edificio (Cass., 6 novembre 2008, n. 26733).

Il secondo comma inibisce all'amministratore di ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere d'urgenza e fermo restando il suo obbligo di riferirne alla prima assemblea, anche in conformità al parere espresso da altri autori sull'argomento (Visco), si ritiene che l'amministratore abbia il potere di intervenire in caso di urgenza, ma non l'obbligo. Tale obbligo sussisterebbe nel caso di opere che rientrino nell'ordinaria amministrazione, atteso che egli, in conformità agli obblighi di legge, deve intervenire qualora il problema rientri tra le sue attribuzioni.

Logico corollario è che, in caso di inerzia nel disporre i lavori di manutenzione straordinaria, in capo all'amministratore non sorge una specifica responsabilità. Anche in tal caso, tuttavia, Branca rileva che ragioni di buon senso obbligherebbe l'amministratore a dare congruo avviso del pericolo, poiché egli deve – per sua specifica attribuzione – curare la conservazione delle parti comuni.

Il secondo comma dell'art.1135 c.c. consente all'amministratore di ordinare i lavori urgenti di manutenzione straordinaria, imponendogli l'obbligo di riferirne successivamente, alla prima assemblea dei condomini. Il compimento dei lavori suddetti, secondo la giurisprudenza, non costituisce eccesso di mandato, né l'obbligo di riferirne alla prima assemblea può confondersi con la necessità di ratifica di un atto esorbitante rispetto al mandato stesso, rientrando invece, sia pure con carattere particolare, nell'obbligo generale che incombe all'amministratore di rendere conto della sua gestione ai condomini, i quali hanno un ampio potere di controllo su tutto il suo operato (Cass., 7 febbraio 2008, n. 2864; Cass., 19 novembre 1996, n.10144).

A proposito della ratifica delle iniziative assunte dall'amministratore, può ritenersi applicabile lo stesso principio affermato nell'art.1134 c.c. sulle opere compiute dal singolo condomino: l'assemblea del condominio di un edificio ben può, in sede di approvazione del consuntivo,

riconoscere vantaggiosa un'opera, ancorché non preventivamente deliberata, ed approvarne la relativa spesa (Cass. 24 febbraio 1995, n. 2133; Trib. Legnano, 27 maggio 2002, Giust. Civ. 2003, 2,225; Trib. Bologna, 18 dicembre 1997, arch. Locazioni, 1998, 884).

La possibilità per l'amministratore di intervenire autonomamente in tema di manutenzione straordinaria è quindi subordinata al requisito dell'urgenza; in assenza di tale requisito, secondo la giurisprudenza, l'amministratore non ha alcuna competenza e/o potere in detta materia (Cass., 9 dicembre 2008, n. 29881).

□ **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 condomini quando la citazione o il provvedimento amministrativo abbia un contenuto che esoriti 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 condomino dissenziente la facoltà di dissociarsi dalle conseguenze della lite deliberata, dal lato attivo o passivo, dall'assemblea dei condomini, con ciò implicitamente attribuendo il correlativo potere all'assemblea stessa.

□ **Regolamento di condominio:**

la formazione del regolamento è un'attribuzione che deriva direttamente dal comma 3 dell'art.1138 c.c., il quale demanda all'assemblea l'approvazione del regolamento, obbligatorio per i condomini con oltre dieci partecipanti.

4. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni – Art. 1136 c.c.

L'art. 1136 c.c. disciplina sia la costituzione dell'assemblea dei condomini, sia il suo funzionamento, statuendo in merito alle modalità della sua formazione ed all'attività deliberativa.

L'articolo 1136 c.c. è espressamente richiamato dall'ultimo comma dell'art. 1138 c.c., pertanto è collocato tra le norme assolutamente inderogabili dal regolamento condominiale.

Al fine di comprendere la portata dell'art. 1136 c.c. è necessario coordinare le sue disposizioni con quelle degli artt. 66 e 67 disp. att. c.c.

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.

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.

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.

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.

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 condomini¹, 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».

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.

¹ La legge di conversione del 27 novembre 2020, n. 159 con modificazioni del decreto-legge 7 ottobre 2020, n. 125, in vigore dal **4 dicembre 2020**, ha introdotto la seguente norma con l'art. 5-bis (**Disposizioni in materia di assemblee condominiali**): – 1. All'articolo 66, sesto comma, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, le parole: “di tutti i condomini” sono sostituite dalle seguenti: “della maggioranza dei condomini”.

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 condomini.

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 amministrazione condominiale.

5. Il novellato articolo 66 disp. att. c.c.

La Legge 13 ottobre 2020, n. 126 di conversione del D.L. 14 agosto 2020 n. 104, recante misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia, ha introdotto la possibilità per il Condominio di svolgere le assemblee *on line* ed ha modificato alcune parti del testo, fino ad allora in vigore, dell'art. 66 disp. att. al c.c.

Neppure due mesi dopo il Legislatore con la L. 27 novembre 2020 n. 159 di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 7 ottobre 2020, n. 125, recante *“misure urgenti connesse con la proroga della dichiarazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19 e per la continuit  operativa del sistema di allerta COVID, nonch  per l’attuazione della direttiva (UE)*

2020/739 del 3 giugno 2020”, in vigore dal 4 dicembre 2020,   nuovamente intervenuto sulla materia, introducendo una ulteriore modifica al citato art. 66.

Ma procediamo con ordine.

Col primo intervento legislativo, l’articolo 63 del DL 14 agosto 2020 n. 104 introduce una modifica nel testo dell’art. 66 delle disposizioni di attuazione e pi  precisamente dei commi terzo e quinto del seguente tenore:

COMMA TERZO: *“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 modalit  videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terr  la riunione e l’ora della stessa.** In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare   annullabile ai sensi dell’articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perch  non ritualmente convocati.”*

COMMA QUINTO: *“L’amministratore ha facolt  di fissare pi  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 di tutti i condomini, la partecipazione all’assemblea pu  avvenire in modalit  di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal Presidente,   trasmesso all’amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalit  previste per la convocazione.***

Con il secondo intervento normativo del novembre 2020 la dicitura *“... previo consenso di tutti i condomini...”*   stata sostituita con la dicitura *“... previo consenso **della maggioranza dei** condomini”*.

Ferma la facolt  per il condominio di svolgere l’assemblea in modalit  c.d. mista (ovvero, parte in presenza e parte on line, sempre nel rispetto delle norme in vigore per il contenimento della

pandemia da Covid 19), l'inciso "ove prevista" di cui al terzo comma del citato articolo pone qualche perplessità di carattere interpretativo oltre che di attuazione.

Questa locuzione, letta unitamente al testo di cui al quinto comma, lascerebbe intendere che tale possibilità debba essere prevista dal regolamento condominiale vigente all'interno del singolo Condominio.

Nell'ipotesi, tutt'altro che improbabile, in cui detto regolamento non prevedesse questa specifica modalità, per poter svolgere un'assemblea *on-line* si renderebbe necessario il consenso della maggioranza dei condomini e non più di tutti i partecipanti al condominio, come originariamente previsto.

Disamina sulla nozione di luogo.

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 luogo del condominio, ad esempio, ai fini della notificazione di atti giudiziari viene fatto coincidere con il domicilio dell'amministratore.

La disciplina dell'assemblea di condominio non prevede una disposizione *ad hoc* assimilabile all'articolo 2363 c.c., secondo cui, per le società di capitali, l'assemblea deve essere convocata nel comune, sede della società, se lo statuto non dispone diversamente.

Il luogo, per l'assemblea di condominio, deve consentire il pieno affidamento per la partecipazione di tutti i condòmini e, al contempo, garantire il corretto ed ordinato svolgimento della discussione.

Epperò la scelta, operata dall'amministratore, ove non sia prescritta dal regolamento, a cui spetta il potere di convocazione stabilito dalla legge non è insindacabile se non soddisfa i requisiti di cui sopra; infatti, il giudice può, se interpellato, imporre all'amministratore di indire l'assemblea dei condòmini in un luogo diverso da quello fino ad allora adottato, proprio per garantire la serena partecipazione degli aventi diritto.

A tal proposito la Corte d'Appello di Firenze ha statuito che *"il fatto che la legge non regoli esplicitamente il luogo dell'assemblea non può significare che la scelta di esso sia insindacabilmente rimessa a chi ha il potere di convocarla, dovendosi rinvenire nell'ordinamento e nel principio di ragionevolezza un criterio, obiettivo e, per quanto possibile, sicuro, che (in assenza di una apposita norma regolamentare o di uno specifico accordo tra tutti gli interessati) debba, comunque, presiedere alla scelta stessa"*; questo criterio generale non può che fare riferimento, a parere della Corte, al luogo ove è sito il bene comune (cfr. art. 23 c.p.c.): correttamente, dunque, la

S.C. ha, più volte, affermato che, quando il regolamento di condominio non stabilisce la sede in cui debbono essere tenute le riunioni assembleari, l'amministratore ha – sì – il potere di scegliere la sede che, in rapporto alle contingenti esigenze del momento, gli appare più opportuna – ma che – tuttavia, tale potere discrezionale incontra un duplice limite: anzitutto il limite territoriale, costituito dalla necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio; quindi, un secondo limite, costituito dalla necessità che il luogo di riunione sia idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento delle discussioni” (Cass. civ., sez. II, 22 dicembre 1999, n. 14461; nello stesso senso: Trib. Imperia, 20 marzo 2000, in Riv. giur. edilizia, I, 1081).

L'opinione prevalente ha sempre considerato come fisico il luogo di svolgimento dell'assemblea condominiale soprattutto per valorizzare la partecipazione dei condòmini.

In questo preciso momento storico, caratterizzato dallo stato di emergenza pandemica da covid-19, il concetto di luogo fisico sembra cedere il passo a quello telematico, come suggerito già indicativamente dalla FAQ del Governo all'allegato 17 del DL 16 maggio 2020 in tema di riunioni tra privati, i.e. assemblee.

Già prima della conversione del decreto di Agosto, la stessa dottrina (Scarpa), ritiene, infatti, che il luogo virtuale non impedisce la celebrazione dell'assemblea telematica, in quanto gli odierni sistemi di videoconferenza permettono ai condòmini di intervenire alle riunioni e di esprimere il loro voto.

In altri termini, lo svolgimento di un'assemblea telematica non ostacola il principio collegiale, “*se consente al presidente di verificare la legittimità a partecipare degli intervenuti, il contestuale dibattito tra i condòmini e la possibilità di votare contestualmente per gli stessi. Sicché, nell'ottica di sopperire alle impellenti esigenze di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica, allora, potrebbe validamente soprassedersi all'indifettibilità dell'unitarietà spazio-temporale della formazione della volontà assembleare*”.

Ancora, “*si propende, quindi, per ritenere valido lo svolgimento del procedimento assembleare di condominio mediante sistemi di video comunicazione bidirezionali, che permettano agli aventi diritto, seppur non presenti fisicamente tutti in un medesimo dato luogo, di partecipare simultaneamente in tempo reale alla riunione. L'assemblea si intenderà, peraltro, svolta nel luogo ove viene redatto il processo verbale richiesto dal comma 7 dell'articolo 1136 codice civile*”.

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

Autorevole dottrina (Scarpa), si era già espressa in occasione della prima novella del sesto comma dell'articolo in commento asserendo che, *il consenso unanime preventivo alla partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza, stabilito dal comma 6 dell'art. 66, disp. att. c. c., non costituirebbe, però, un nuovo requisito di validità di una delibera altrimenti invalida. Rappresenterebbe invece una prescrizione di legge in senso formale priva di una reale attitudine ad esprimere norme.*

Modifica del Regolamento di condominio

L'inserimento di una clausola nel regolamento consente all'amministratore di convocare l'assemblea telematicamente mentre al contrario si avrà la necessità del consenso della maggioranza dei condòmini.

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, intervenuti, e almeno la metà del valore dell'edificio.

Resta un fatto: se l'assemblea on-line può svolgersi solamente in quanto prevista dal regolamento condominiale, ovvero se la maggioranza dei condòmini sono concordi, e che diversamente operando una delibera potrebbe essere impugnata, ne dovrebbe discendere che, ad oggi, prima di procedere alla convocazione di un'assemblea da remoto, senza il consenso, che tra l'altro consentirebbe la modifica del regolamento in via telematica, bisognerebbe indire un'assemblea in presenza, purché sia garantito il distanziamento sociale e tutte le misure di sicurezza previste al riguardo, per deliberare una modifica del regolamento, con le su indicate maggioranze, e poi riunirsi da remoto.

Forse la soluzione della "svista" del Legislatore potrebbe individuarsi all'art. 106 del decreto-legge n. 18/2020 (decreto Cura Italia) che consente alle società di capitali la possibilità di svolgimento delle assemblee in modalità telematica, oltre che del voto per corrispondenza, anche se non previsto dallo statuto, e per tutta la durata dell'emergenza sanitaria.

Spesso, nei casi di conflitto d'interessi, sostituzione delibera, ecc., ci si è avvalsi per analogia alle norme societarie per la disciplina di casi simili in relazione alle delibere condominiali.

La via dell'applicazione analogica dell' art. 2370 c.c., seppure di per sé idonea a soddisfare in astratto le esigenze che il condòmino mira a risolvere attraverso l'assemblea, non tiene conto della grande differenza, sotto il profilo delle relazioni personali, che caratterizza il condòmino rispetto al

socio di una società di capitale e del diverso interesse che persegue il primo piuttosto che il secondo: per l'uno è quello di salvaguardare la propria casa, il luogo cioè dove abita con la propria famiglia, frutto nella maggior parte dei casi di rilevanti sacrifici; per l'altro invece si tratta della mera tutela del proprio capitale investito al di fuori del bene primario della casa.

La partecipazione in assemblea, per il condòmino corrisponde ad una occasione di incontro con i propri vicini o, se non altro, con chi condivide con lui le scelte per migliorare la fruizione dei beni e dei servizi comuni gestiti, possibilmente, da una buona amministrazione che lui stesso ha la possibilità di scegliere; nella vita condominiale è importante considerare anche il rapporto umano tra i partecipanti, che mal si concilia con la sola presenza virtuale. Per l'azionista, invece, l'assemblea rappresenta l'unico mezzo, per sentirsi partecipe, con il suo voto, alle vicende societarie che, molto spesso, lo vedono del tutto estraneo; tanto è vero che gli è pure consentito di manifestare la propria volontà per corrispondenza ed essere considerato, per ciò solo, come presente in assemblea.

Persino inutile sottolineare che, in tema di condominio, un voto espresso in tal modo andrebbe a snaturare totalmente il ruolo essenziale che il legislatore ha formalmente assegnato all'assemblea e a legittimare la mera raccolta di firme tra i condòmini sostitutiva, a ben vedere, dell'assemblea stessa, ipotesi invece sempre respinta dalla giurisprudenza.

La votazione, infatti, costituisce il momento essenziale dell'adunanza, finalizzata alla formazione della volontà condominiale sulle singole questioni all'ordine del giorno. L'assemblea dei condòmini non esaurisce la sua funzione nell'espressione del voto sugli argomenti posto all'ordine del giorno proprio perché i condòmini vengono a far parte di un collegio nel quale la discussione si pone come fondamentale espressione di un loro diritto.

La differenza tra le due assemblee, condominiali e societarie, d'altro canto, neppure è sfuggita agli estensori dei vari provvedimenti governativi promulgati in tema di Covid-19, che hanno volutamente evitato (anzi, in risposta ad alcune interpellanze operate dalle associazioni di categoria, si è espressamente esclusa un'applicazione analogica) di estendere, alle prime, le regole cautelative provvisorie invece previste per le seconde.

Da qui la necessità di ricorrere ad una oggettiva e pratica analisi dei vantaggi e delle criticità attinenti un'assemblea condominiale partecipata solo virtualmente dai condòmini oppure con l'alternativa possibilità di parteciparvi anche di persona.

Preventivo assenso

“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, c. c. e dall'art. 72 disp. att. c. c., rispetto alle quali il regolamento, sia pure unanime, nulla può.

Questo consenso ha, poi, ad oggetto la partecipazione all'assemblea, cioè a quella sola riunione per cui viene prestato: non si tratta, pertanto, di un consenso-regolamento, che intenda fissare, per identici casi futuri, una nuova regola di comportamento per i condòmini.

È un consenso che può esprimersi in qualsiasi momento antecedente alla riunione (anche indipendentemente dalla apposita indicazione che l'assemblea sia «*prevista in modalità di videoconferenza*» su una determinata piattaforma, contenuta nell'avviso di convocazione ex art. 66, comma 3, disp. att. c. c.), ed in qualsiasi forma, pure tacita, anche dunque mediante soli comportamenti concludenti dai quali possa desumersi una chiara ed inequivoca manifestazione di volontà, sicché l'assemblea dovrebbe ritenersi regolarmente costituita nel caso in cui la maggioranza dei condòmini vi abbia comunque partecipato in videoconferenza.

Rimane oscuro quale sia l'ostacolo che questo consenso preventivo debba rimuovere e perciò, ove prestato, quale sia l'ostacolo che utilmente rimuova.

Partecipare all'assemblea condominiale con strumenti di telecomunicazione, in difetto di previsione regolamentare o di consenso preventivo dei più, è lecito o è illecito? Se la partecipazione telematica è illecita, in quanto contraria alle regole che presidiano le procedure assembleari, quali quelle dettate dagli artt. 1136 c.c., 66 e 67 disp. att. c. c. nell'esclusivo interesse della minoranza, come fa la stessa a divenire lecita sol perché approvata o accettata da una maggioranza?

Cosa suppone il legislatore, che maneggia e rimaneggia in poche settimane il comma sesto dell'art. 66 disp. att. c. c., con quel "*consenso*" preventivo alla partecipazione all'assemblea "*in modalità di videoconferenza*"? Una autorizzazione legittimante la lesione di un interesse individuale al rispetto del procedimento collegiale? Una rinuncia alla reazione contro la medesima lesione dell'interesse alla regola della collegialità, e, dunque, una rinuncia al potere di impugnare la delibera provocandone l'annullamento?

La partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza, se non espressamente contemplata dal regolamento di condominio, può ora ammettersi col "*consenso della maggioranza dei condòmini*". La maggioranza dei condòmini significa, alla lettera, la maggioranza dei partecipanti al condominio (non soltanto la maggioranza degli intervenuti alla singola riunione), calcolata con riguardo al solo elemento personale, indipendentemente dal valore proprietario che essi rappresentano. Potrà accadere, peraltro, che la maggioranza delle persone dei condòmini, che consente alla partecipazione alla riunione mediante strumenti di telecomunicazione, non

raggiunga contemporaneamente la frazione di valore dell'edificio comunque occorrente per la validità della costituzione dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1136 c.c.

Una volta, poi, che la partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza è divenuta, stando proprio al sesto comma dell'art. 66, disp. att. cod. civ., una "materia regolamentare", potrebbe accadere che il regolamento di condominio, validamente approvato con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. (pari alla maggioranza degli intervenuti in occasione della deliberazione di approvazione ed almeno alla metà del valore dell'edificio), ponga un espresso divieto di tale intervento in assemblea con collegamenti da remoto. Può, in tal caso, validamente contrapporsi al regolamento vigente la semplice maggioranza dei partecipanti al condominio, consentendo l'utilizzo della videoconferenza in occasione di una specifica riunione?

Delibera nulla o annullabile?

La delibera adottata da un'assemblea condominiale convocata in via telematica senza previsione del regolamento dovrebbe essere considerata annullabile e non nulla, al pari di quella convocata, per esempio, con meno di cinque giorni di preavviso.

Si rammenta che le delibere condominiali, analogamente a quelle societarie, 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"*.

Il tipo di vizio che dovesse generare un'assemblea tenuta in modalità telematica senza il preventivo consenso resta un aspetto molto importante.

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 condomino 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.

Comunicazione a tutti del verbale

Nulla da aggiungere sull'iter di redazione del verbale mentre, con perplessità si accoglie, la comunicazione a tutti dello stesso, 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.

Premesso che, ex art. 1136, co. 7, c.c. delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore, al fine di costruire una memoria storica delle vicende condominiali e delle relative deliberazioni nonché della loro correttezza, e consentire agli assenti di conoscerne il contenuto, il verbale di assemblea dev'essere comunicato agli assenti, mentre è facoltà, non obbligo, dell'amministratore inviarlo anche ai presenti che possono sempre chiederne copia, ex art. 1129, co.2, c.c., tranne il caso in cui ciò sia prescritto dal regolamento di condominio.

Tale considerazione trova rispondenza 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 prima dell'approvazione della delibera?

Previsione ad opera del Legislatore un po' troppo lungimirante ...

Posto che è il condòmino a dover dimostrare la data di recezione del verbale si ritiene opportuno inviare il verbale d'assemblea, preferibilmente con raccomandata / pec, a tutti, sia presenti che assenti, proprio come vuole il novellato comma secondo cui il verbale deve essere inviato *“all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione”*.

A tal proposito ci sono ancora due considerazioni degne di nota:

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

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

Quanto alla prima domanda, si potrebbe sostenere che dovrebbero provvedere il Presidente e/o il Segretario poiché sono loro ad occuparsi, l'uno della composizione, l'altro della redazione, del verbale, sennonché il Regolamento europeo sulla privacy (GDPR) non consente la diffusione, da parte dell'amministratore, di dati in suo possesso contenuti nel registro di anagrafe condominiale, pertanto a chi e dove verrà spedito questo verbale!

Riguardo alla seconda, per la Cassazione la partecipazione all'assemblea rientra tra i compiti istituzionali dell'amministratore, sostiene infatti che *"sebbene tra i compiti dell'amministratore enumerati dal codice non sia espressamente prevista la sua partecipazione all'assemblea ordinaria e straordinaria, in ragione dei rapporti di diritto e di fatto che tra l'amministratore e l'assemblea intercorrono ed avuto riguardo a ciò che comunemente avviene sulla base del convincimento di osservare un imperativo giuridico, la sua presenza alle riunioni del collegio deve ritenersi compresa tra i compiti istituzionali di amministrazione"*.

Sia la giurisprudenza che l'art. 1129 c.c. riconducono la figura dell'amministratore nell'ambito del contratto di mandato, ed è pertanto in quest'ottica che deve essere vista la partecipazione all'assemblea da parte dell'amministratore.

È innegabile che il mandatario, l'amministratore, ha il potere di convocare l'assemblea, alla luce anche degli artt. 1135 c.c. e 66 disp. att. c.c., così come a lui compete la scelta degli argomenti dell'ordine del giorno, nei casi di assemblea straordinaria, mentre per quella ordinaria l'ordine del giorno è stabilito anche dalla legge, ed anche dai condòmini nel caso di richiesta di convocazione dell'assemblea ex art. 66 disp. att. c.c.; la sua presenza si rende indispensabile, poiché egli, conosce dettagliatamente gli aspetti della gestione condominiale, per esempio, nell'assemblea ordinaria annuale per la discussione ed eventuale approvazione del rendiconto e del preventivo; assemblea straordinaria convocata per sua iniziativa; notifica di atti o provvedimenti giudiziali o amministrativi esorbitanti dalle sue funzioni; notifica atto di citazione in giudizio; assemblea per l'autorizzazione a partecipare alla procedura di mediazione; etc.; diversamente, in altre situazioni potrebbe addirittura essere consigliabile che non ci sia, e. g., nella nomina/revoca/conferma, per lasciare alla compagine maggiore libertà di espressione.

In definitiva la presenza dell'amministratore in assemblea consente ai condòmini di deliberare con maggiore cognizione e consapevolezza ma questo non costituisce un obbligo giuridico.

Tornando alla questione sull'invio del verbale, esso deve 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.

Adesso, quantomeno per la videoconferenza, si prevedono le stesse quattro modalità per la convocazione e per la comunicazione del verbale assembleare, ossia consegna a mano, fax, posta elettronica certificata e raccomandata, essendo preferibile opinare 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, a trasmettere tale documento a tutti i condòmini, presenti ed assenti.

Anche in questo caso si riscontra la scarsa conoscenza dell'ente condominio coniugata a indicazioni confuse e poco accorte da parte del Legislatore!

Presidente e segretario

Il Presidente e il segretario nominati in assemblea condominiale sono figure che rivestono un ruolo rilevante ai fini del corretto funzionamento dell'assemblea, ma non sono previste dal legislatore è solo la prassi condominiale che le contempla, dal 4 dicembre esse invece divengono obbligatorie nelle assemblee da remoto, secondo quanto previsto dal comma 6 dell'art. 66 disp. att. c.c.

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?

L'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile ante riforma, era l'unica disposizione che menzionava espressamente la figura del presidente di assemblea in ambito condominiale. Secondo tale norma, il presidente aveva il compito di dirimere le questioni che potevano insorgere tra i comproprietari di un'unità immobiliare indivisa che non si erano preventivamente accordati su chi di loro dovesse rappresentarli in seno all'assemblea, estraendo a sorte il loro rappresentante. Con la riforma del condominio (legge n.220/2012 entrata in vigore il 18 giugno 2013), l'art. 67 non fa più alcun riferimento a tale figura.

Tranne il caso in cui sia il regolamento a prescrivere la loro presenza, rientra nella prassi condominiale procedere in assemblea alla nomina del Presidente e del Segretario. L'assenza o eventuali irregolarità della loro designazione non possono inficiare le deliberazioni assunte poiché, ai fini della validità dell'assemblea condominiale, la loro nomina non è obbligatoria, non essendo prevista, a pena di nullità, da alcuna norma di legge. Infatti, l'unico requisito richiesto dalla legge per la validità delle deliberazioni condominiali è il rispetto delle doppie maggioranze, di teste e di millesimi, richieste per le varie approvazioni in prima o seconda convocazione.

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 elegerle, 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).

Il Presidente

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.

Il Presidente verifica che tutti condòmini siano stati convocati in assemblea, le deleghe, i quorum costitutivi, allontana i non legittimati a partecipare in assemblea, dirige la discussione su ogni punto

dell'ordine del giorno, accerta i quorum deliberativi, la regolarità della deliberazione, detta al segretario, che redige il verbale, il contenuto dello stesso e lo sottoscrive. In pratica vengono applicate al condominio, in via analogica, le norme dettate in materia di assemblea societaria e tra queste, in particolare, l'art. 2371 c.c. Una pronuncia della Suprema Corte (Cass. 24132/2009) ha delineato ulteriormente i compiti del presidente ed ha affermato che il presidente dell'assemblea cura che gli interventi siano contenuti entro i limiti ragionevoli. Ne consegue che il presidente, pur in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso, può stabilire la durata di ciascun intervento, purché la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condòmino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti della discussione.

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

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, c.c. 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, addirittura lo stesso presidente che cumulerà così due incarichi.

Ci si è chiesti se l'amministratore possa ricoprire tale ruolo.

In linea di principio, salvo che sia vietato dal regolamento, nulla osta a che egli ricopra l'incarico di segretario. Peraltro, considerato che, il segretario è uno dei depositari della reale volontà dell'assemblea e risponde del contenuto del verbale, è sconsigliabile ed inopportuno che l'amministratore accetti tale funzione, per evitare sempre possibili insinuazioni in ordine ad una soggettiva o infedele stesura poco rispettosa della reale volontà manifestata dall'assemblea.

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 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 dal presidente al quale spetta ogni eventuale integrazione, 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.

6. La convocazione dell'assemblea.

6.1 I soggetti legittimati a convocare.

I soggetti legittimati a convocare l'assemblea sono individuati dall'art. 66 disp. att. 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 condomini possono dapprima richiedere all'amministratore la convocazione dell'assemblea e, decorsi infruttuosamente dieci giorni dalla richiesta, possono provvedere direttamente alla convocazione.

È appena il caso di ricordare, a questo punto, come nei condòmini sforniti di amministratore (che sono quelli con un numero di partecipanti inferiore ad otto), l'art. 66, comma 2, disp. att. c.c. prevede che l'assemblea possa essere convocata ad iniziativa di ciascun condòmino.

Occorre, tuttavia, precisare che la disciplina dianzi esposta non trova applicazione nel caso delle dimissioni dell'amministratore, sicché, in tale circostanza, l'assemblea non può essere validamente convocata ad iniziativa dei condòmini.

Le dimissioni dell'amministratore, invero, si sostanziano in un impedimento temporaneo dell'organo: sul punto, la giurisprudenza ritiene che, fino alla sua sostituzione definitiva, l'amministratore dimissionario - ovvero il cui incarico sia scaduto per decorso dell'anno della nomina - continua ad esercitare validamente le sue funzioni.

In questo senso, la Suprema Corte ha ritenuto che l'istituto della *prorogatio imperii* - che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condòmini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore - è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore: pertanto, non si applicherà soltanto nei casi di scadenza del termine ex art. 1129, comma 2, c.c. o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina (Cass., 30 ottobre 2012, n. 18660; Cass., 23 gennaio 2007, n. 1405).

6.2 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 (Cass., Sez. Un., 7 marzo 2005, n. 4806).

La pronuncia testé citata, più in generale, si è posta a definizione del contrasto giurisprudenziale afferente il regime della nullità e dell'annullabilità delle delibere assembleari, di cui all'art. 1337 c.c. 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 (Cass., 10 febbraio 2010, n. 2999, che si conforma a Cass., 27 marzo 2000, n. 3634; Cass., 22 luglio 2004, n. 13763; Cass., 10 ottobre 2007, n. 21298).

6.3 Modalità e termini dell'avviso di convocazione.

Le modalità di comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale rispondevano, prima della riforma al principio della libertà delle forme.

Sul punto, invero, la giurisprudenza di legittimità era orientata nel senso per cui l'avviso di convocazione non fosse assoggettato ad alcun obbligo di forma ed, altresì, la Cassazione e la prevalente dottrina ammettevano che la comunicazione potesse essere fatta anche oralmente, salvo il caso in cui il regolamento di condominio imponesse determinate forme (Cass., 3 febbraio 1999, n. 875; Cass., 15 marzo 1994, n. 2450; Cass., 1 aprile 2008, n. 8449).

Tale orientamento è stato smentito dal nuovo art. 66, comma 3, disp. att. c.c., secondo il quale 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, l'art. 66, comma 3, disp. att. c.c. precisa che esso non può essere inferiore a cinque giorni antecedenti la data fissata per la riunione.

La Cassazione, in un'importante pronuncia, ha escluso che, in relazione ai vizi della convocazione dell'assemblea - e, dunque, anche con riguardo al mancato rispetto del termine di comunicazione del relativo avviso - possa seguire la nullità della delibera ed ha sostenuto che, in tal caso, si possa ricorrere al rimedio dell'annullabilità (Cass., Sez. Un., 7 marzo 2005, n. 4806).

Il principio affermato dalla Suprema Corte è oggi espressamente contenuto nel comma 3 dell'art. 66 disp. att. c.c., laddove si dispone che *«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»*.

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»*.

6.4 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 (Cass., 9 settembre 2008, n. 23345).

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. (Cass., 10 gennaio 1990, n. 9).

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. La Cassazione, sotto questo profilo, ha inteso evitare il rischio di richiamo all'art. 1136, comma 6, c.c., sull'assunto per cui non tutti gli aventi diritto sarebbero stati regolarmente convocati e, dunque, l'assemblea sarebbe impossibilitata a deliberare (Cass., 22 marzo 2007, n. 6926).

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 (Trib. Bari, 1 luglio 2010, n. 2422, in *Giurisprudenza-barese.it*, 2010).

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 all'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.

Di questo avviso è la giurisprudenza di merito, là dove rileva come anche la legislazione successiva alla codificazione abbia gradatamente attribuito alla disciplina del condominio la tutela di interessi che evadono sempre più dalla limitata sfera dei comproprietari (soprattutto in materie quali il risparmio energetico, il superamento delle barriere architettoniche, gli interessi urbanistici), sino ad attribuire al conduttore la facoltà di intervenire in assemblea ed addirittura di partecipare alla votazione in talune materie, **per deliberare sulle spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria**, (cfr. art. 10 I. 392/1978) (Trib. Monza, 8 febbraio 2001, in Giust. Civ., 2001, I. 1952).

6.5 La partecipazione a mezzo delega.

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. att. 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, in caso di condòmini in numero maggiore di venti, il delegato può rappresentare, al limite, 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 condomini 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 condomini 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.).

7. Il funzionamento 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).

8. Il principio maggioritario.

Posta l'esigenza che venga garantita 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 condòmini 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.

Mentre il criterio numerico non offre particolari problemi di interpretazione o di applicazione, il riferimento della legge anche al criterio del valore può comportare qualche problema pratico ogni qualvolta, ad esempio, il condominio non sia fornito di vere e proprie tabelle millesimali.

Il valore delle singole quote di partecipazione alla proprietà comune si determina con l'adozione dei criteri ex art. 1118 c.c.; peraltro, è fortemente controverso in dottrina e giurisprudenza il dato per cui la formazione delle tabelle millesimali debba preesistere alla convocazione dell'assemblea ed alle deliberazioni di questa.

In giurisprudenza, si è rilevata la non necessità della preventiva esistenza delle tabelle millesimali (Cass., 23 giugno 1998, n. 6202; Cass., 25 gennaio 1990, n. 431; Cass., 10 febbraio 2009, n. 3245).

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

Tale ultimo criterio numerico è stato oggetto di modifica a seguito della novella: il legislatore, invero, ha inteso rendere più agevole il raggiungimento della valida costituzione dell'assemblea, preferendo, alla previgente soglia dei due terzi dei partecipanti al condominio, quella della maggioranza degli stessi.

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 condòmini 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 condòmini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero ed al valore delle quote (Cass., 13 novembre 2009, n. 24132).

9. Assemblea da remoto

Premesso che il Servizio Studi del Senato (dossier del 7 agosto scorso) ha già suggerito alcune integrazioni alla norma sulle assemblee condominiali a distanza, indicando, tra l'altro, tra gli aspetti da regolare **quelli relativi alla tutela dei dati personali e quelli afferenti alle modalità tecniche da adottare per consentire al condòmino di accedere alla riunione da remoto**, oltre che per stabilire **l'esatto momento in cui può definirsi partecipante "telematico" ad essa**, il nuovo art. 66 disp. att. c.c., come già analizzato, appare, a dir poco confuso, manca, del tutto, tra l'altro, la spiegazione della nuova modalità di svolgimento dell'assemblea, quella in videoconferenza.

Poiché la norma dichiara che tale modalità deve essere *prevista*, si rimette, da parte del legislatore, ai condòmini la decisione di poter svolgere e regolare l'assemblea da remoto attraverso il regolamento che consentendo l'assemblea in videoconferenza eviterà qualsiasi rischio di inottemperanza della legge. Dal momento che, ad oggi, la stragrande maggioranza dei regolamenti non prevede alcuna clausola in suddetta materia è necessario, per indire un'assemblea telematica, il **"consenso della maggioranza dei condòmini"**.

Ci si chiede in che modo l'amministratore possa reperire il consenso dei condòmini per organizzare un'assemblea in videoconferenza, forse attraverso un'assemblea 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.

Si sarebbe dovuto redigere una norma più illuminata per favorirne la pratica applicazione.

Istruzioni per l'uso

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

Altri punti, inoltre, che dovranno essere riportati in seno all'informativa preliminare da rendere ai singoli condòmini, per acquisirne il consenso, riguardano le stesse modalità di svolgimento dei lavori assembleari.

Nella nota potrebbero essere precisate le seguenti informazioni:

- 1) la condizione essenziale per la validità dell'assemblea in video conferenza tra la sede e le "unità" collegate 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; verificandosi tali presupposti, l'assemblea si considera tenuta nel luogo in cui si trova il presidente e dove deve pure trovarsi il segretario della riunione, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del processo verbale, se non dotati di firma digitale.
- 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.

Le assemblee condominiali in videoconferenza dovranno rispettare, pertanto, le condizioni poste sopra e di quelle previste dalla legge in ordine all'accertamento dell'identità degli intervenuti, alla verbalizzazione, al diritto di conoscere i punti all'ordine del giorno, al diritto di intervento e di prendere visione dei documenti ed alla validità delle votazioni, così come ampiamente supportato dalla giurisprudenza.

La figura del presidente

Cambiano, o se non altro si complicano, i compiti del presidente dell'assemblea virtuale, tenuto, in primo luogo, a munirsi di firma digitale perché chiamato a sottoscrivere, con tale modalità, il verbale dell'assemblea che è andato a presiedere².

La nomina del presidente spetta di volta in volta all'assemblea, che lo sceglie tra i presenti³: 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 primario di constatare la validità della costituzione dell'assemblea e, quindi, controllare accuratamente che tutti i condòmini e gli aventi diritto siano stati regolarmente e tempestivamente invitati alla riunione, e verificare che gli intervenuti, personalmente o per delega, consentano di raggiungere il *quorum* costitutivo e deliberativo.

La convocazione di tutti gli aventi diritto in assemblea costituisce un presupposto essenziale per la validità di qualsiasi delibera.

Se tra le funzioni del presidente dell'assemblea si annovera l'esame degli avvisi di convocazione di cui darà atto nel verbale, sulla scorta dell'elencazione, all'uopo fornitagli, dall'amministratore, allora non sussiste alcuna responsabilità dell'amministratore per i danni subiti dal condominio a seguito della dichiarata annullabilità delle delibere comunque assunte nonostante il difetto di convocazione⁴.

È infatti il presidente dell'assemblea e non l'amministratore che, una volta accertata la piena regolarità dell'invio degli inviti alla riunione e constatato il *quorum* costitutivo, dichiara l'idoneità o meno dell'assemblea stessa a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno. L'amministratore resta, dunque, estraneo a tali indagini, e perciò esente da ogni responsabilità nel caso di declaratoria di annullabilità delle delibere per irregolarità, nel ricevimento da parte anche di un solo condomino, dell'avviso di convocazione dell'assemblea nel corso della quale dette delibere sono state assunte.

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 accertare la

² Secondo Cass. 16 novembre 2017, n. 27163 l'omessa sottoscrizione del verbale dell'assemblea condominiale ad opera del presidente non costituisce causa di annullabilità della delibera, non esistendo - neppure a seguito della novella introdotta dalla L. n. 220 del 2012 - alcuna disposizione che prescriva, a pena di invalidità, tale adempimento, dovendosi presumere che l'organo collegiale agisca sotto la direzione del presidente ed assolvendo la sottoscrizione del verbale unicamente la funzione di imprimere ad esso il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori.

³ Nel silenzio della legge, ben può ritenersi che la sua nomina possa avvenire con la maggioranza numerica dei presenti

⁴ Così ha recentemente deciso la Cassazione con la sent. n. 29878 del 18 novembre 2019.

presenza di terzi, anche indiretta a causa della mancata inquadratura nella telecamera, che invece potrebbero influenzare l'espressione di voto del condòmino.

L'assemblea virtuale rischia, infatti, di trasformarsi in una "virtuale riunione" aperta, se non altro, a conoscenti e/o consiglieri del singolo condòmino⁵.

Lo svolgimento dell'assemblea

Dopo i controlli preliminari⁶, 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 spetta il potere di disciplinare l'ordine degli interventi e la durata degli stessi; a tal proposito si rileva l'evidente ausilio che in ciò l'assemblea telematica può apportare al presidente, se dotato della giusta conoscenza dei mezzi tecnici a tal uopo necessari, nell'assegnare ai presenti da remoto la parola a seconda del momento di richiesta, escludendo quella degli altri e determinandone il tempo⁷.

L'aspetto più complesso è, infatti, proprio quello di coordinare gli interventi dei partecipanti alla riunione, bloccando quelli non pertinenti all'argomento dell'ordine del giorno in discussione o addirittura inutili ed evitando fastidiosi monologhi da parte di qualche condòmino. Il tutto però nel pieno rispetto dell'incontestabile diritto di ogni singolo condòmino di partecipare alla discussione e di esprimere in piena libertà la propria opinione, anche se dissonante rispetto all'orientamento prevalente dei più; la concessione di un tempo troppo limitato, infatti, legittima l'impugnazione della delibera, da parte del condòmino, per la lesione del suo diritto di espressione magari anche su uno solo degli argomenti posti all'ordine del giorno e di partecipare in tal modo alla gestione del proprio condominio.

⁵ Si tenga peraltro presente che configura un vizio di annullabilità delle delibere l'omessa preliminare attestazione a verbale non soltanto della valida costituzione dell'assemblea a seguito di verifica della sussistenza del requisito personale (c.d. "per teste") e di quello millesimale di valore, ma anche della regolare convocazione di tutti i condomini effettivi e non apparenti, in Giust. civ., 2010, 4, 893. Tale vizio di annullabilità presuppone dunque la necessaria presenza di un presidente dell'assemblea deliberante o comunque di un soggetto, escluso l'amministratore, che svolta il fondamentale adempimento di controllo della regolarità dell'assemblea (Cass. 10 agosto 2009, n. 18192). Può dirsi pertanto che la nomina di un presidente dell'assemblea, o se non altro lo svolgimento di fatto delle sue funzioni tipiche, è parte necessaria del procedimento di formazione della volontà collegiale.

⁶ In relazione alla rilevanza giuridica della differenziazione tra la verifica della valida costituzione e della regolare convocazione dell'assemblea, va evidenziata la radicale diversità di tali due condizioni, entrambe necessarie per un regolare procedimento di formazione della volontà collegiale: la prima riguarda infatti la situazione dinamica che viene man mano a formarsi in sede assembleare, mentre la seconda si riferisce ad una fase statica antecedente la riunione riguardante il controllo del ricevimento da parte di tutti i condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea, oggettivamente riscontrabile dalla documentazione che deve necessariamente essere in possesso di chi ha provveduto a convocare l'assemblea (A. Celeste, *Assemblea: adempimenti preliminari*, in *Portale condomino e Locazioni*, Milano).

⁷ Cass. 13 novembre 2009, n. 24132, che per evitare inutili polemiche e risolvere una questione che spesso emerge in assemblea, ha confermato la piena legittimità della decisione del presidente dell'assemblea di introdurre limiti temporali agli interventi dei condòmini, indipendentemente dall'esistenza di una specifica disposizione contenuta nel regolamento di condominio ovvero di delibera assembleare precedentemente assunta in merito.

I compiti dell'assemblea non si esauriscono nell'assenso o nel dissenso su una proposta, ma implicano prima della votazione un dibattito sulle questioni su cui poi si andrà a deliberare, con la conseguenza che la semplice anticipazione del proprio parere da parte del singolo condòmino non può essere intesa come un effettivo concorso alle successive determinazioni⁸.

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 delle volontà collegiale.

Per l'espressione del voto è necessaria la presenza dell'intervenuto, di **persona** o per **delega**, che deve essere costantemente accertata dal presidente per tutta la durata dell'assemblea, circostanza che conduce all'esclusione, per colui che partecipa da remoto, di oscurare la sua immagine dal video e di limitarsi all'uso del solo audio, essendo infatti ben possibile, sempre potenzialmente, la sua sostituzione con altra persona non legittimata a partecipare.

Quanto alle **deleghe**, queste vanno necessariamente inviate all'amministratore che le sottoporrà al presidente al fine di accertarne la regolarità; la delega lasciata dal condòmino che lascia l'adunanza deve rivestire la forma scritta, ex art. 67 disp. att. c.c, e la qual cosa, nel collegamento da remoto, potrebbe complicarsi se non si dispone della firma digitale.

Altra spinosità si registra nel momento in cui viene meno il collegamento telematico ed il condòmino, per fattori a lui non imputabili, resta escluso dall'assemblea e dunque considerato come assente; da qui la possibilità per lui 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.

Se invece l'assenza del condòmino fosse volontaria e non dipendesse da un momentaneo venir meno del collegamento? A tale criticità, per ora, non vi è risposta!

Assemblea in streaming e privacy

La protezione della privacy non si esaurisce nella sola raccolta del consenso privacy degli intervenuti e 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. Detta questione è stata chiarita dal Garante della privacy in materia condominiale nel vademecum "Il condominio e la privacy"

⁸ Cass. 13 febbraio 1999, n. 1208.

secondo cui l'assemblea condominiale può essere videoregistrata, ma solo con il consenso di tutti i partecipanti e la documentazione, su qualsiasi supporto, deve essere conservata al riparo da accessi indebiti, e qualora l'interessato ritenga che i suoi diritti siano stati violati a seguito del trattamento illecito dei dati personali può ricorrere all'autorità giudiziaria, nonché al Garante per la protezione dei dati personali (art. 79 GDPR).

Non è da escludere che la registrazione venga effettuata dal singolo intervenuto alla riunione a distanza senza la previa autorizzazione degli altri intervenuti.

Se la registrazione del singolo intervenuto avviene all'insaputa degli altri per il Garante della privacy⁹ la condotta non è considerata illecita se viene effettuata per fini esclusivamente personali, per meglio dire se rimane nella sfera della persona che ha registrato come memoria storica dei fatti avvenuti durante la riunione e non travalichi detta sfera con la comunicazione e la diffusione ad altri della registrazione, giacché in detta fattispecie la persona fisica che ha effettuato la registrazione non è soggetto all'applicazione della relativa normativa protezionistica.

Anche la Suprema Corte¹⁰ non ritiene che vi sia lesione della privacy, poiché la registrazione non dà luogo alla *"compromissione del diritto alla segretezza della comunicazione, il cui contenuto viene legittimamente appreso solo da chi palesemente vi partecipa o assiste"*.

In altra occasione la Cassazione¹¹ ha chiarito che chi conversa anche in una riunione accetta il rischio di essere registrato, ma che solo la registrazione per fini diversi da quelli personali e la diffusione della stessa senza l'espresso consenso degli altri intervenuti lede il diritto alla riservatezza; la diffusione delle registrazioni senza il consenso dei presenti realizza la fattispecie del trattamento illecito di dati, salvo che la registrazione audio o audio-video sia prodotta per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria o per svolgere investigazioni difensive¹².

Da non dimenticare, infine, che l'amministratore deve essere sempre accorto nell'evitare che indirizzi e-mail e numeri di telefono di cui verrà in possesso siano diffusi, quindi nel verbale di assemblea sarà opportuno inserire la presenza dell'avente diritto senza andare a specificare la sua e-mail o il numero di telefono utilizzati per l'accesso.

Il pro e il contro

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 se, può del resto

⁹ Provvedimento Garante 8 novembre 2002, n. 1067292.

¹⁰ Cass. pen. SS.UU., 24/09/2003, n. 36747.

¹¹ Cass. pen. sez. III, Sent., 13/05/2011, n. 18908.

¹² Cass. pen. sez. III, 03/02/2017, n. 5241.

capitare, che le scelte, proprio per questo, siano più dettate dalla sola percezione della convenienza personale, piuttosto che dal vantaggio collettivo di chi vive in condominio per risparmiare sui servizi e per gli spazi condivisi.

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, inoltre, alla comodità di poter facilmente raggiungere on line l'assemblea si coniuga la possibilità per i condòmini di ottenere tutti i chiarimenti che ritengono opportuni in relazione a quanto sono chiamati a deliberare¹³, consultabili direttamente con la condivisione dello schermo, ad opera dell'amministratore, di tutta la documentazione, anche contabile.

L'assemblea in videoconferenza 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 per lo più caratterizza il condòmino-tipo, 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.

Considerazioni finali

Sembra potersi affermare che, se da un lato sembrano non sussistere ostacoli normativi allo svolgimento dell'assemblea in videoconferenza, dall'altro sono molte le difficoltà sotto il profilo operativo.

È urgente, pertanto, una precisa disciplina per tale nuova forma di assemblea che potrebbe effettivamente caratterizzare le future riunioni condominiali e non solo.

Basterebbero semplici regole che si prova ad ipotizzare:

- 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;

¹³ Trib. civ. Bologna, 25 marzo 1999, n. 596. Non costituisce causa di invalidità della delibera di approvazione del consuntivo delle spese relative all'esercizio condominiale, l'assenza materiale in assemblea della documentazione contabile a supporto del conto, laddove nessuno dei partecipanti abbia richiesto di esaminare detta documentazione e non vi sia alcuna prova che l'amministratore ne abbia negato la visione nei giorni precedenti l'assemblea in cui era obbligato a tenere la contabilità a disposizione dei condòmini. Cass. civ., sez. II, ordinanza 2 luglio – 5 ottobre 2020, n. 21271. Non viola il diritto alla preventiva informazione circa i temi oggetto di discussione in assemblea condominiale la mancata allegazione all'avviso di convocazione dei bilanci da approvare, in quanto ciascun condòmino può chiedere in anticipo le copie dei documenti che saranno oggetto di (eventuale) approvazione, non potendo, in caso di mancata richiesta, impugnare poi la relativa delibera di approvazione per l'omessa allegazione dei documenti contabili al suddetto avviso.

- redazione contestuale del verbale di assemblea;
- obbligo di verbalizzazione più precisa e severa dello svolgimento dell'assemblea, con indicazione dei votanti e rispettive deleghe;
- previsione di espresso divieto di partecipazione anche indiretta alla videoassemblea 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 videoassemblea, se non previa autorizzazione da parte degli intervenuti;
- indicazione precise sui nuovi compiti del presidente dell'assemblea in tema di controllo della persistenza del contatto di ogni condòmino collegato 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 di voto da parte di tutti i collegati da remoto, etc.);

Assemblea mista

Nulla viene previsto riguardo la possibilità di convocare e condurre **assemblee in modalità mista**, cioè in presenza e in streaming, che sembra forse la modalità più realistica, almeno ad oggi!

Come già detto, nel silenzio della legge e in assenza di specifica previsione nel regolamento di condominio circa la sede presso cui debbono essere tenute le riunioni assembleari, spetta dunque a chi convoca il potere di scelta che, secondo le esigenze del momento, sembra più opportuna. Tuttavia, tale potere discrezionale incontra un duplice limite: uno territoriale, dato dai confini della città in cui sorge l'edificio in condominio, e uno, costituito dalla necessità che il luogo di riunione sia idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condòmini e l'ordinato svolgimento della discussione¹⁴.

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 e sia virtualmente**, perché allora devono trovare piena applicazione, ai fini dell'individuazione del luogo, i principi e i limiti sopra menzionati.

¹⁴ Non è ravvisabile alcuna violazione, neppure sotto forma del vizio di eccesso di potere, nell'operato dell'amministratore di condominio, nell'ipotesi in cui l'assemblea condominiale si sia tenuta in un luogo da lui scelto, pur in presenza di espresso parere contrario da parte di taluno dei condòmini. In mancanza di indicazione specifica nel regolamento condominiale del luogo in cui debbano tenersi le adunanze, l'amministratore è libero di sceglierlo, seppur con un duplice limite, che si trovi nelle vicinanze delle abitazioni e che sia idoneo a consentire la partecipazione fisica e morale di tutti i condòmini (Trib. Teramo 9 settembre 2014, n. 1196).

Non mancano, per tale seconda ipotesi, quella mista, le criticità pratiche che ancora attendono risposta, in tema sia di garanzia della libera discussione tra i condòmini tutti e sia di chiara espressione del voto, presupposti questi che, se mancanti anche per un solo condomino, possono comportare l'invalidità dell'eventuale deliberazione.

Innanzitutto, un'assemblea **mista** deve utilizzare gli strumenti che consentano a tutti gli aventi diritto, virtuali o presenti fisicamente, di farsi vedere, partecipare alla discussione, esprimere il proprio voto. Il che comporta, il locale in cui si svolge l'assemblea sia fornito di uno schermo in grado di presentare, i collegati da remoto ai presenti, e di un impianto acustico idoneo all'ascolto sia delle loro opinioni che dell'espressione del voto; esigenze queste, che non possono essere soddisfatte con l'uso del solo computer in possesso dell'amministratore o del presidente dell'assemblea.

Modelli.

1. **Invito per Assemblea in videoconferenza**
2. **Convocazione dell'assemblea condominiale online**
3. **Verbale dell'assemblea condominiale online**
4. **Informativa privacy ed autorizzazione alle riprese**

1. L'invito per Assemblea in videoconferenza

Data

Condominio

Oggetto: partecipazione assemblea in videoconferenza

Al fine di ridurre il rischio di assemblee deserte o incapaci di assumere decisioni, formulo la presente per informarLa che il mio Studio è strutturato per dare la possibilità ai condòmini di partecipare alle assemblee con il sistema della videoconferenza.

In particolare, dovendo discutere di argomenti importanti per la vita condominiale oltre che per la gestione straordinaria, potrà partecipare a mezzo videoconferenza per il tramite dell'applicazione (Meet di Google, Zoom, Cisco Webex, etc....(**scegliere la piattaforma da utilizzare**)

L'adesione è gratuita e guidata da semplici indicazioni, può essere effettuata da computer, direttamente attraverso il seguente link:

Nel caso di partecipazione a mezzo smartphone o tablet, Le sarà richiesto di installare l'applicazione gratuita

Nel corso dell'assemblea condividerò il mio schermo affinché sia possibile vedere la documentazione, qualora necessaria, nonché, se nominato segretario, la redazione in tempo reale del verbale di assemblea.

Resta inteso che lo scrivente Studio rimane a disposizione per ogni chiarimento circa quanto sopra indicato.

Con l'augurio che l'impegno profuso al fine di fornire un migliore e ulteriore servizio sia di Suo gradimento, porgo cordiali saluti.

L'amministratore

.....

2. Prototipo di Convocazione dell'assemblea condominiale online

La convocazione conserverà i suoi tratti ed i suoi elementi tradizionali. L'unica parte differente riguarderà il luogo di convocazione dell'assemblea.

Ipotesi di convocazione:

I signori condòmini sono convocati in Assemblea Ordinaria di prima convocazione il giorno alle ore ..., e, mancando il numero legale, in seconda convocazione il giorno ... alle ore

Sia in prima che in seconda convocazione l'assemblea si terrà in modalità telematica: collegandosi al seguente link ...

È opportuno collegarsi almeno un quarto d'ora prima dell'orario fissato in modo da verificare la corretta funzionalità del sistema.

Si avvisa che l'assemblea sarà videoregistrata.

3. Prototipo di verbale dell'assemblea condominiale online

Oggetto: Condominio.....

Verbale di assemblea Ordinaria del ...

Oggi .. , alle ore ..., si è riunita in prima convocazione, presso .., l'Assemblea Ordinaria del Condominio sito in ... così come indicato nell'avviso di convocazione di assemblea.

Alle ore 12.00 non essendo intervenuto alcun condòmino e/o delegato, l'amministratore, in mancanza delle maggioranze legali ex art. 1136 c.c., redige e sottoscrive il presente verbale di assemblea deserta.

L'Assemblea si riunirà in seconda convocazione nei tempi e nei modi previsti dall'avviso di convocazione.

L'amministratore

.....

Oggetto: Condominio ...

Verbale di assemblea Ordinaria del ...

Oggi alle ore 21.00, si è adunata in seconda convocazione, perché la prima è andata deserta, in videoconferenza l'Assemblea Ordinaria del Condominio sito in....., Via, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Rendiconto
2. Varie ed eventuali

L'assemblea elegge a Presidente ... , che chiama a fungere da segretario.....

Il Presidente verificata la regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati, giusto preavviso ex art. 66 disp.att. c.c., e/o con quello eventualmente previsto dal regolamento di condominio, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti in videoconferenza.

Alle ore, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo Delegato Mill.

....

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. .. condòmini per complessivi millesimi ... del valore totale, il Presidente dichiara l'assemblea validamente costituita ed apre la discussione con il primo punto dell'o.d.g.

Punto 1^ -

.....

Punto 2^

.....

Alle ore ..., non avendo altri argomenti su cui discutere o deliberare, il Presidente chiude la seduta dopo aver dato lettura e conferma del presente verbale che è stato redatto su supporto informatico durante l'assemblea.

Il Presidente

firma digitale

4. Prototipo Informativa privacy ed autorizzazione alle riprese

INFORMATIVA Privacy per lo svolgimento dell'assemblea condominio in videoconferenza

Premessa

L'assemblea del Condominio si terrà in videoconferenza sulla piattaforma

Il sottoscritto Condomino acconsente ed autorizza espressamente lo svolgimento dell'assemblea in videoconferenza.

Dati personali raccolti

I dati personali raccolti afferiscono alle immagini in streaming nel corso della videoconferenza; le registrazioni audio-video delle persone coinvolte nelle riprese potranno essere effettuate soltanto ove vengano autorizzate espressamente con ulteriore manifestazione del consenso.

La voce, le immagini, discussioni e dichiarazioni di ciascun partecipante saranno percepibili unicamente dagli altri partecipanti all'assemblea.

Soggetti interessati

Il trattamento dei dati interessa tutti gli aventi diritto a partecipare all'adunanza.

Modalità e finalità del trattamento

I dati verranno trattati con modalità informatica.

Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento UE n. 679/2016, La informiamo che i dati personali acquisiti sono trattati, anche in via automatizzata, dallo scrivente amministratore, unicamente al fine di registrare e verbalizzare le presenze e le dichiarazioni nel verbale d'assemblea.

Durata del trattamento

I dati saranno trattati per un periodo di tempo strettamente necessario al conseguimento delle finalità previste.

Titolare del trattamento

Il condominio.....

Responsabile del trattamento

Il Responsabile del trattamento dei dati è il (indicare dati amministratore **se nominato tale**)

Diritti dell'interessato

In ogni momento potranno essere esercitati i diritti previsti al capo III (artt. 12-23) del GDPR (Regolamento UE 2016/679) consultabili, ad esempio, dal seguente link: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32016R0679&from=IT>

Autorizzazione alle riprese

Il sottoscritto Condomino dichiara:

- di aver letto ed accettato i termini e le condizioni di trattamento dei dati personali con le modalità e per le finalità indicate nell'informativa che precede;
- di assumersi la piena responsabilità rispetto a quanto comunicato/dichiarato nel corso dell'Assemblea,
- si autorizza espressamente all'esecuzione di riprese audio-video durante la videoconferenza.

Luogo, Data

(Firma del Condomino)

.....

10. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea – Art. 1137c.c.

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 condomini, 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.

La Suprema Corte ha, altresì, rilevato che la delibera, se adottata in violazione dei criteri di cui all'art. 1123 c.c., sarebbe affetta da nullità, che può essere fatta valere, ex art. 1421 c.c., da qualunque interessato, e dunque anche dal condòmino che ha espresso voto favorevole "indipendentemente dal decorso del termine sancito per l'impugnazione delle delibere annullabili". (Cass., 19 marzo 2010, n. 6714; Cass., 18 aprile 2002, n. 5626).

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 condòmino 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 condòmino interessato, anche se abbia partecipato all'assemblea ed espresso voto favorevole al provvedimento adottato"*.

L'unica eccezione è rappresentata dall'ipotesi in cui il voto si sia risolto in un atto negoziale che abbia determinato l'assunzione ed il riconoscimento di una propria personale obbligazione (cfr., da ultima, Cass., 18 aprile 2002, n. 5626).

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.

La riformulazione dell'articolo in commento e l'espressa inclusione del condòmino astenuto tra i legittimati attivi all'impugnazione hanno risolto il contrasto giurisprudenziale sorto in relazione all'argomento.

A tal proposito, interessanti spunti di riflessione sono offerti da una pronuncia della Cassazione, della fine degli anni Novanta, nella quale la Corte interviene sulla questione e richiamando più remote pronunce di parere contrastante, sostiene che l'art. 1137 comma 2 e 3, c.c. non farebbe riferimento solamente ai condòmini dissenzienti, ma a fondamento della tesi restrittiva esisterebbe la lettera della legge, che riconosce il potere di impugnazione in modo espresso soltanto ai condòmini dissenzienti ed assenti. Ritiene, peraltro, la corte che, a sostegno dei limiti alla legittimazione, sarebbero da dedurre le esigenze di certezza delle delibere che, in generale, restringono i termini di impugnazione (Cass., 9 gennaio 1999, n. 129).

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 condòmini senza che l'amministratore ne fosse portato a conoscenza.

Tale situazione si verificava poiché il ricorso era depositato dai ricorrenti nei termini di legge, ma la notifica dello stesso, unitamente al pedissequo decreto di fissazione dell'udienza, era effettuata in un momento successivo al decorso dei termini previsti dall'art. 1337 c.c.

La giurisprudenza, trovatasi ad affrontare la questione, ha dunque sostenuto che il termine 'ricorso' fosse da intendersi nel senso atecnico di 'adire l'autorità giudiziaria'.

Successivamente, la Suprema Corte ha precisato che il riferimento al momento del deposito, stabilito ai fini della tempestività di un'azione, quando l'atto introduttivo è il ricorso, è ovviamente giustificato dalla impossibilità di imporre alla parte il rispetto di un termine per la notificazione, dal momento che nel suo corso si inserisce un adempimento (ossia la fissazione dell'udienza da parte del giudice designato) che non rientra nella disponibilità della stessa. In tale situazione è inevitabile fare riferimento al momento del deposito, anche se esso è antecedente a quello di effettiva instaurazione del contraddittorio, che si realizza portando a conoscenza della controparte il contenuto della domanda e le ragioni di diritto che la sostengono.

Anche sotto il profilo delle garanzie per la parte convenuta, non v'è dubbio che - pur essendo per essa possibile accertare, ancor prima che le sia notificato, se nel termine di legge sia avvenuto il deposito di un ricorso - è la notifica dell'atto introduttivo del giudizio, quand'anche sia effettuata sotto forma di citazione ad udienza fissa, ad esaurire gli adempimenti di immediato interesse per la parte stessa, a prescindere dalla iscrizione a ruolo, sicché non avrebbe senso ai fini della tempestività, avere riguardo anche a detto ultimo adempimento. Siffatta prevalenza della notificazione dell'atto rispetto al mero deposito opera, dice la Suprema Corte, anche nell'opposta ipotesi di giudizio introdotto con ricorso anziché con citazione a udienza fissa: in tal caso, infatti, per la tempestività dell'azione, non potrebbe aversi riguardo che al momento della notifica del ricorso con pedissequo decreto, non essendo sufficiente il deposito dell'atto (Cass., Sez. Un., 30 luglio 2004, n. 14560).

Da ultimo, le Sezioni Unite hanno chiarito che ai fini della validità dell'impugnazione, considerata l'incertezza normativa, trova applicazione l'art. 163 c.p.c., a tenore del quale *"la domanda si propone mediante citazione"* ed, ancora, *"l'adozione della forma del ricorso non esclude l'idoneità"*

al raggiungimento dello scopo di costituire il rapporto processuale, che sorge già mediante il tempestivo deposito in cancelleria, mentre estendere alla notificazione la necessità del rispetto del termine non risponde ad alcuno specifico e concreto interesse del convenuto, mentre grava l'attore di un incombente il cui inadempimento può non dipendere da una sua inerzia, ma dai tempi impiegati dall'ufficio giudiziario per la pronuncia del decreto di fissazione dell'udienza di comparizione» (Cass., Sez. Un., 14 aprile 2011, n. 8491).

Inalterato rispetto alla precedente formulazione della norma è, invece, il termine per la proposizione dell'impugnazione - di trenta giorni - che decorre dalla deliberazione per i dissenzienti e gli astenuti mentre, per quanto riguarda i condòmini assenti, dalla comunicazione della delibera.

La competenza dell'organo giudiziario destinatario dell'impugnazione si determina in base al suo valore, ferma la competenza del Giudice di Pace, ex art. 7, comma 3, n. 2, c.p.c., in relazione alle cause afferenti la misura e le modalità d'uso dei servizi di condominio.

La delibera assembleare è dotata di immediata esecutività.

Ciò è confermato dall'art. 1337, comma 3, c.c., secondo cui l'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della delibera.

Il nuovo comma 4 dell'articolo in commento disciplina, infine, le modalità per ottenere la sospensione dell'esecuzione della delibera, richiamando le norme del codice di procedura civile e, nello specifico, quelle in tema dei procedimenti cautelari (libro IV, capo III, sezione I, titolo I), con l'esclusione dell'applicazione dell'art. 669-octies c.p.c.

11. Sentenze

- **Assemblea condominiale. Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 1188/14; depositata il 21 gennaio.**

•

Le lettere raccomandate si presumono conosciute, nel caso di mancata consegna per assenza del destinatario o di altra persona abilitata a riceverla, dal momento del rilascio del relativo avviso di giacenza presso l'ufficio postale.

È quanto stabilito dalla Corte di cassazione nella sentenza n. 1188 del 21 gennaio 2014.

Il fatto. Un uomo impugnava la delibera assunta dal suo condominio con la quale era stata approvata la trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato a gas in singoli impianti autonomi a gas metano. Questo perché non era stato convocato nei tempi e nei modi prestabiliti e, cioè, con raccomandata ricevuta almeno cinque giorni prima della data fissata per l'assemblea.

A seguito di un lungo iter processuale, il giudice d'Appello dava ragione all'uomo: nel caso di specie, infatti, si è ottemperato per quanto concerne il mezzo adoperato ma la missiva raccomandata non ha rispettato i termini previsti. Per giurisprudenza costante, affinché possa ritenersi sussistente la presunzione di conoscenza da parte del destinatario, occorre la prova che la dichiarazione sia pervenuta al suo indirizzo e tale momento, nel caso in cui la dichiarazione sia stata inviata mediante lettera raccomandata a mezzo posta, non consegnata per assenza del destinatario o di persona atta a riceverlo, coincide con il rilascio del relativo avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale e precisamente nel momento in cui il portalettere annota nell'apposito registro il compimento di tutte le formalità prescritte per l'ipotesi di mancato rinvenimento del destinatario della raccomandata. Nel caso di specie, risultavano effettuati due avvisi di giacenza, il primo, lasciato nel casellario postale, in assenza del condomino e il secondo dopo la data fissata per l'assemblea, non rispettando il termine di cinque giorni.

Contro tale decisione, il condominio ricorre in Cassazione

Presunzione di conoscenza. Preminente importanza riveste il secondo motivo di ricorso secondo il quale, essendo pacifica la data di emissione del primo avviso di giacenza, con riferimento a tale data andava calcolato il termine (rispettato) per la regolare convocazione. E infatti, i giudici di Piazza Cavour, hanno più volte sostenuto che le lettere raccomandate si presumono conosciute, nel caso di mancata consegna per assenza del destinatario o di altra persona abilitata a riceverla, dal momento del rilascio del relativo avviso di giacenza presso l'ufficio postale.

In questa parte, pertanto, la sentenza va cassata, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Trieste.

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 10 dicembre 2013 – 21 gennaio 2014, n. 1188

Presidente/Relatore Triola

Svolgimento del processo

P.F. impugnava la delibera assunta in data 15 aprile 2003 dal Condominio di via (omissis) , di cui faceva parte, con la quale era stata approvata la trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato a gas in singoli impianti autonomi a gas metano.

A fondamento della impugnazione P.F. deduceva, tra l'altro, di non essere stato convocato secondo quanto previsto dall'art. 8 del regolamento condominiale, cioè con raccomandata ricevuta almeno cinque giorni prima della data fissata per l'assemblea.

Il condominio resisteva alla impugnazione, che veniva rigettata dal Tribunale di Trieste con sentenza in data 7 agosto 2006.

P.F. proponeva appello, che veniva accolto dalla Corte di appello di Trieste con sentenza in data 3 aprile 2010, in base alla seguente motivazione:

L'art. 8 del regolamento condominiale prevedeva infatti che la convocazione avvenisse mediante lettera raccomandata inviata a mezzo posta a tutti i condomini almeno cinque giorni prima della riunione assembleare con la chiara indicazione dei punti all'ordine del giorno.

Ciò significa che, contrariamente al disposto di cui all'art 66 disp. att. c.c. l'invito non avrebbe potuto essere dato con ogni mezzo, bensì solo con lettera raccomandata a mezzo posta.

Nonostante infatti l'uso improprio della parola "notificazione" non trattandosi di atti giudiziari, ci si trova in presenza di una norma pattizia derogatrice in senso più restrittivo dell'art 66 disp. att. c.c., che ha introdotto un principio di recettività della convocazione ed una precisa formalità di convocazione.

Nel caso di specie, si è ottemperato per quanto concerne il mezzo adoperato, come risulta dal doc. n. 3 di parte appellante, ma la missiva raccomandata non ha rispettato i termini liberi di 5 giorni prima della riunione assembleare.

Il dichiarante (amministratore del condominio) ha fornito prova della spedizione della convocazione contenente l'ordine del giorno il cui avviso di giacenza per assenza del destinatario o di persona atto a riceverlo è stato lasciato nel casellario postale del P. , in data 4 aprile 2003, mentre il secondo avviso di giacenza, sempre per assenza del destinatario, reca la data del 16 aprile 2003 (il ritiro del plico presso l'ufficio postale da parte del P. è del 18 aprile 2003).

Ne consegue che, per giurisprudenza costante (Cass. n. 4909 dd. 13.8.1981, Cass. n. 8399 dd. 25.3.1996 dep. Il 23.9.96; Cass n. 2847 dd. 1.4.1997; Cass. 13.4.99 n. 3707; Cass. 27.10.2005 n. 20924), affinché possa ritenersi sussistente la presunzione di conoscenza da parte del destinatario, occorra la prova che la dichiarazione sia pervenuta all'indirizzo del destinatario e tale momento, nel caso in cui la dichiarazione sia stata inviata mediante lettera raccomandata a mezzo posta, non consegnata per assenza del destinatario o di persona atta a riceverlo, coincide con il rilascio del relativo avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale e precisamente nel momento in cui il portaflettere annota nell'apposito registro il compimento di tutte le formalità prescritte per l'ipotesi di mancato rinvenimento del destinatario della raccomandata e non già con il momento in cui la lettera sia arrivata al recapito in cui non fu consegnata né con la data di trasmissione della stessa. Nel caso di specie, risultano effettuati due avvisi di giacenza: il primo, in data 4.4.03 e il secondo, in data 16.4.2003 e quindi il giorno dopo la data fissata per l'assemblea.

Deve logicamente presumersi che le formalità di annotazione nell'apposito registro da parte del portalettere siano state effettuate nella data del 16.4.03 sì che non è stato rispettato il termine di 5 giorni liberi prima della data dell'assemblea.

Contro tale decisione ha proposto ricorso per cassazione il condominio, con due motivi.

Resiste con controricorso P.F.

Motivi della decisione

Con il primo motivo il ricorrente, denunciando omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, deduce che la Corte di appello di Trieste avrebbe prestato adesione alla tesi non provata di P.F. , secondo il quale l'avviso di giacenza in data 4 aprile 2003 sarebbe stato rubato, per cui avrebbe potuto avere conoscenza della convocazione dell'assemblea solo il 16 aprile 2003 e quindi in data successiva a quella in cui l'assemblea si era tenuta.

Con il secondo motivo si deduce che, essendo pacifica l'emissione dal primo avviso di giacenza in data 4 aprile 2003, con riferimento a tale data andava calcolato il termine (rispettato) per la regolare convocazione.

Il primo motivo è infondato.

Dalla motivazione della sentenza impugnata, infatti, non risulta che l'avviso di giacenza in data 4 aprile 2003 non sia stato preso in considerazione in quanto rubato.

Sembra, invece, che la Corte di appello abbia ritenuto che tale avviso di giacenza rappresentava soltanto il primo atto di un procedimento destinato a concludersi con l'annotazione nell'apposito registro da parte del portalettere, effettuata nella data del 16.4.03.

Il secondo motivo è, invece, fondato, in quanto afferma l'idoneità, ai fini della decorrenza del termine in questione, del rilascio dell'avviso di giacenza in data 4 aprile 2003 in coerenza con l'orientamento di questa S.C., secondo il quale le lettere raccomandate si presumono conosciute, nel caso di mancata consegna per assenza del destinatario e di altra persona abilitata a riceverla, dal momento del rilascio del relativo avviso di giacenza presso l'ufficio postale (Cass. U 24 aprile 2003 n. 6527; Cass. 1 aprile 1997 n. 2847), nella specie effettuato il 4 aprile 2003, non essendo comprensibile il riferimento, ad opera della sentenza impugnata, alla annotazione nell'apposito registro da parte del portalettere in data 16.4.03.

In relazione al motivo accolto, pertanto, la sentenza impugnata va cassata, con rinvio ad altra sezione della Corte di appello di Trieste, che provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

la Corte rigetta il primo motivo del ricorso, accoglie il secondo; in relazione al motivo accolto cassa la sentenza impugnata con rinvio ad altra sezione della Corte di appello di Trieste, anche per le spese del giudizio di legittimità.

- **Delibera. Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 27233/13; depositata il 4 dicembre**

L'assemblea condominiale può vietare di aprire nel muro perimetrale nuovi accessi alla corte comune da parte dei singoli condomini.

È quanto stabilito dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. 27233 del 4 dicembre 2013.

Il fatto. Viene confermata in appello la sentenza con cui il Tribunale di Udine accoglieva l'impugnazione proposta da alcuni condomini avverso alla deliberazione condominiale, dichiarata quindi nulla, che vietava l'apertura, nel muro perimetrale condominiale, nuovi accessi alla corte comune, non potendosi apportare modifiche architettoniche al complesso o alle singole unità nelle parti esposte alla vista comune e con riferimento alla suddivisione delle spese di consulenza tecnica secondo un criterio diverso da quello millesimale.

Per la cassazione della sentenza di secondo grado, si propone ricorso.

Nozione di supercondominio. Viene, fin da subito, sostenuta l'infondatezza della doglianza nella parte in cui si contesta la mancata rilevazione, nella fattispecie, della configurazione di un supercondominio, non ricorrendone i requisiti strutturali e funzionali. Gli Ermellini sottolineano, infatti, che ai fini della sussistenza di un supercondominio, è necessario «che i singoli edifici siano costituiti in altrettanti condominii ed abbiano in comune talune cose, impianti o servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, *pro quota*, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati».

L'uso delle parti comuni può essere reso più flessibile... ma non troppo! La Corte territoriale aveva sostenuto l'illegittimità della delibera assembleare con la quale era stato previsto il divieto generalizzato per i condomini di poter aprire nuovi accessi sul muro comune, riconducendo la concreta fattispecie all'art. 1102 c.c. (*Uso della cosa comune*) e non a quella dell'art. 1120 c.c.

(Innovazioni). Così statuendo, però, la Corte triestina ha disatteso il principio in base al quale «l'art. 1102 c.c., nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne lo stesso uso secondo il loro diritto, non pone una norma inderogabile, ragion per cui i suoi limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale o dalle apposite delibere assembleari adottate con i quorum prescritti dalla legge.

L'unico limite della legittima "autodisciplina condominiale" è rappresentato dalla previsione del divieto sostanziale di utilizzazione generalizzata delle parti comuni; nel caso in cui, invece, l'assemblea condominiale (con le prescritte maggioranze) adotti una delibera che vieti soltanto un uso specifico (come quello dedotto nella fattispecie oggetto della controversia, attinente alla sola apertura di nuovi accessi nel muro comune), la stessa deliberazione deve ritenersi legittima».

Il ricorso su questo punto deve ritenersi, quindi, accolto.

La ripartizione delle spese condominiali deve avvenire proporzionalmente. Correttamente, in appello era stata confermata la nullità della delibera assembleare con riferimento all'adottata ripartizione "capitaria" delle spese di consulenza: «in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali generali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123, 1 comma, c.c., e pertanto non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire con criterio "capitario" le spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune.

Tale motivo di ricorso va, dunque, respinto.

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 13 novembre – 4 dicembre 2013, n. 27233.

Presidente Triola – Relatore Carrato

Svolgimento del processo

Con sentenza n. 65 del 2004, l'adito Tribunale di Udine - sez. distaccata di Cividale del Friuli accoglieva, con correlata condanna dei convenuti alla rifusione delle spese giudiziali, l'impugnazione proposta, ai sensi dell'art. 1137 c.c., dai sigg. V.C. e B.S. , quali proprietari di un appartamento ubicato nel Condominio (omissis) sito nel territorio di (...), nei confronti degli altri condomini C.L. , Z.A. , Z.M. , S.E. , M.I. , Ci.Re. , D.C.R. e S.L. (quest'ultimo rimasto contumace), in ordine alla deliberazione condominiale adottata all'assemblea del 10 settembre 2002, dichiarandone la nullità, per quanto di ragione, sul presupposto della ritenuta sua illegittimità,

desumibile dall'art. 1102 c.c., nelle parti in cui era stato costituito il divieto per i singoli condomini di aprire, nel muro perimetrale condominiale, nuovi accessi alla corte comune, era stato previsto che i condomini non avrebbero potuto - se non con la preventiva autorizzazione condominiale - apportare modifiche architettoniche al complesso o alle singole unità nelle parti esposte alla vista comune e con riferimento alla suddivisione delle spese di consulenza tecnica secondo un criterio diverso da quello millesimale (trattandosi di determinazione integrativa del regolamento condominiale che, in quanto tale, avrebbe dovuto essere approvata all'unanimità).

Interposto appello da parte dei soccombenti convenuti e nella resistenza degli appellati, la Corte di appello di Trieste, con sentenza n. 536 del 2007 (depositata il 10 ottobre 2007), rigettava il gravame e condannava gli appellanti, in solido fra loro, alla rifusione delle spese del grado.

A sostegno della decisione adottata la Corte territoriale rilevava l'infondatezza della preliminare prospettazione degli appellanti circa la riconduzione della fattispecie dedotta in giudizio a quella di un "supercondominio" (difettandone i presupposti strutturali e funzionali, essendo rimasto accertato che trattavasi di un unico Condominio costituito da diversi blocchi di edificio, tutti singolarmente privi di autonoma organizzazione della cosa comune) e, per l'effetto, considerava corretta la disposta applicazione dell'art. 1102 c.c. (e, quindi, l'inapplicabilità del diverso disposto dell'art. 1120 c.c.), con la conseguente legittimità della dichiarata nullità della deliberazione impugnata contenente il generalizzato divieto preventivo per la collettività dei condomini di aprire qualsiasi varco nel muro perimetrale comune. Allo stesso modo, il giudice di secondo grado valutava come infondata l'ulteriore doglianza concernente la nullità della ripartizione "capitaria" delle spese di consulenza legale anziché in misura proporzionale al valore delle singole proprietà, attesa l'insussistenza di una concorde deroga convenzionale al regolamento condominiale, con la conseguente applicabilità del generale disposto di cui all'art. 1123, comma 1, c.c.. Avverso la suddetta sentenza di appello (notificata il 26 novembre 2007) hanno proposto rituale ricorso per cassazione i predetti appellanti (ad eccezione di Ci.Re. , rimasta intimata nella presente fase di legittimità), articolato in due motivi. Gli intimati V.C. e B.S. hanno resistito con controricorso, illustrato da memoria depositata ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo i ricorrenti hanno denunciato - ai sensi dell'art. 360, nn. 3 e 5, c.p.c.. - la violazione e falsa applicazione degli artt. 1120 e 1102 c.c., nonché il vizio di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa il punto decisivo della controversia concernente la ritenuta esclusione della

configurazione del "supercondominio" e la correlata applicabilità dell'art. 1102 c.c.. Ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c. ("ratione temporis" applicabile, risultando l'impugnata sentenza pubblicata in data 10 ottobre 2007), i ricorrenti hanno formulato i seguenti quesiti di diritto: - *"Voglia la S.C. stabilire se l'assemblea dei condomini, con propria deliberazione presa con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., possa o meno inibire la parziale demolizione al fine di aprire un accesso, per iniziativa individuale del proprietario di un'unità condominiale, di un bene condominiale quale è il muro di cinta dei giardini e della corte del complesso condominiale"*; - *"voglia la S.C. stabilire se lo stesso art. 1102 c.c. inibisca o meno al singolo condomino la parziale demolizione, al fine di aprire un accesso per iniziativa individuale dello stesso proprietario di una sola unità condominiale, di un bene condominiale quale è il muro di cinta dei giardini e della corte del complesso condominiale"*; - *"voglia la S.C. stabilire se l'apertura di un accesso sul muro di cinta perimetrale dei giardini e della corte condominiali, che permetta il passaggio dalla pubblica via alla corte comune di pertinenza a diverse unità abitative, sia qualificabile come innovazione disciplinata dall'art. 1120 c.c. ovvero sia qualificabile come mero lecito uso individuale della cosa comune autorizzato dall'art. 1102 c.c."*.

1.1. La complessiva censura è da ritenersi fondata nei limiti di cui in appresso e per le ragioni che seguono.

In primo luogo deve affermarsi l'infondatezza della doglianza nella parte in cui si contesta la mancata rilevazione, nella fattispecie, della configurazione di un supercondominio, poiché il giudice di secondo grado - in base ad un accertamento di fatto adeguatamente motivato - ha escluso che ne ricorressero i requisiti strutturali e funzionali, avendo appurato che, in effetti, risultava costituito un unico Condominio formati da distinti blocchi di edificio che erano privi di una propria organizzazione della cosa comune e, quindi, di un'autonoma gestione condominiale. Ai fini della sussistenza di un supercondominio è, infatti, necessario che singoli edifici siano costituiti in altrettanti condomini ed abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, "pro quota", ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (cfr. Cass. n. 2305 del 2008; Cass. n. 17332 del 2011 e, da ultimo, Cass. n. 19939 del 2012).

È, invece, meritevole di pregio l'altra censura specificamente dedotta con il motivo in esame relativa alla parte della sentenza con la quale, sul presupposto della sussistenza di un ordinario Condominio, la Corte territoriale, ritenendo la corretta riconduzione della fattispecie - rispetto al contenuto della delibera assembleare impugnata riguardante il muro di cinta - alla previsione dell'art. 1102 c.c. (e non già a quella dell'art. 1120 c.c.), ha ritenuto legittima la statuizione del

giudice di primo grado con la quale era stata dichiarata la nullità dell'impugnata delibera autorizzativa del generalizzato divieto preventivo per la totalità dei condomini di aprire qualsiasi varco nel muro perimetrale comune.

In altri termini, la Corte territoriale - sul rilievo che il contenuto della delibera autorizzativa impugnata riguardasse l'applicabilità del citato art. 1102 c.c. (che attiene all'uso della cosa comune in ambito condominiale) - ha ritenuto di applicare le conseguenze logico-giuridiche che derivavano dal riferimento della portata della decisione assembleare alla disciplina di tale norma, pervenendo alla conferma dell'illegittimità della delibera assembleare (perciò, annullata), con la quale era stato previsto il divieto generalizzato per i condomini di poter aprire nuovi accessi sul muro comune.

Così statuendo, però, la Corte triestina ha disatteso il principio in base al quale le deliberazioni assembleari condominiali (con le necessarie maggioranze di legge) o lo stesso regolamento condominiale possono limitare l'uso delle parti comuni, per cui, in caso di diversa disciplina condominiale, non trova applicazione l'art. 1102 c.c., il quale svolge una funzione sussidiaria (ovvero opera nella sola eventualità in cui non sia intervenuta una differente regolamentazione in sede condominiale). Infatti, a tal scopo, deve affermarsi che - secondo la condivisibile giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. n. 2369 del 1971; Cass. n. 1600 del 1975; Cass. n. 2727 del 1975 e Cass. n. 3169 del 1978) - l'art. 1102 c.c., nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne lo stesso uso secondo il loro diritto, non pone una norma inderogabile, ragion per cui i suoi limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale o dalle apposite delibere assembleari adottate con i "quorum" prescritti dalla legge. L'unico limite della legittima "autodisciplina condominiale" è rappresentato dalla previsione del divieto sostanziale di utilizzazione generalizzata delle parti comuni; nel caso in cui, invece, l'assemblea condominiale (con le prescritte maggioranze) adotti una delibera che vieti soltanto un uso specifico (come quello, dedotto nella fattispecie oggetto della controversia, attinente alla sola apertura di nuovi accessi nel muro comune), la stessa deliberazione deve ritenersi legittima (v., per un esempio analogo, Cass. n. 2904 del 1976) e, pertanto, la Corte di appello non avrebbe potuto ritenerla invalida. Non essendosi, dunque, la Corte territoriale conformata a tale principio, la formulata doglianza merita di essere accolta sul punto, con la conseguente cassazione, per quanto di ragione, della sentenza impugnata.

2. Con il secondo motivo i ricorrenti hanno dedotto - ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c. - l'omessa, contraddittoria ed insufficiente motivazione circa il punto decisivo della controversia relativo alla distribuzione capitaria delle spese dell'assemblea, indicando (ancorché risulti prospettato un vizio

di motivazione) il seguente quesito di diritto in ossequio all'art. 366 bis c.p.c.: *"vaglia la S.C. stabilire se l'assemblea condominiale con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., possa adottare quale criterio di ripartizione delle spese condominiali sostenute per la convocazione e lo svolgimento assistito da un consulente scelto dall'assemblea stessa di un'assemblea straordinaria del Condominio, la ripartizione capitaria rispetto al criterio millesimale, e ciò ove questo non sia stato ancora mai adottato, in assenza di tabella millesimale"*.

2.1. Questo motivo non è meritevole di pregio, poiché - alla stregua della univoca giurisprudenza di questa Corte - il giudice di appello ha correttamente ritenuto di confermare la sentenza di prime cure anche nella parte in cui aveva dichiarato la nullità della delibera assembleare impugnata con riferimento all'adottata ripartizione "capitaria" delle predette spese di consulenza, dovendo, invece, le stesse essere suddivise in misura proporzionale al valore delle singole proprietà, attesa l'insussistenza di una concorde deroga convenzionale al regolamento condominiale, con la conseguente applicazione, nel caso di specie, della generale previsione trasparente dall'art. 1123, comma primo, c.c. (cfr. Cass. n. 2301 del 2001; Cass. n. 17101 del 2006 e Cass. n. 6714 del 2010).

In altri termini, le delibere delle assemblee di condominio aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, con le quali si deroga "una tantum" ai criteri legali di ripartizione delle spese medesime, ove adottate senza il consenso unanime dei condomini, sono nulle.

Deve, quindi, riaffermarsi il principio di diritto alla stregua del quale, in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali generali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123, comma primo, c.c., e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire con criterio "capitario" le spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune.

3. In definitiva, alla stregua delle complessive ragioni esposte, deve essere accolto il primo motivo in ordine al profilo della ravvisata illegittimità della delibera condominiale impugnata (rigettato nel resto), mentre deve essere totalmente respinto il secondo motivo.

A tale pronuncia consegue la cassazione della sentenza impugnata in relazione alla censura accolta, con il correlato rinvio della causa ad altra Sezione della Corte di appello di Trieste che, nel conformarsi al principio di diritto enunciato con riferimento al primo motivo (nella parte ritenuta fondata), provvederà anche sulle spese della presente fase di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie, per quanto di ragione, il primo motivo del ricorso e rigetta il secondo; cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, ad altra Sezione della Corte di appello di Trieste.

- **Delibera. Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 22892/13; depositata l'8 ottobre**

Diritti di uso delle proprietà individuali limitati dal regolamento condominiale? Questo è applicabile solo se viene accettato in forma scritta dal proprietario.

Lo ha affermato la Corte di Cassazione con la sentenza n. 22892, depositata l'8 ottobre scorso.

Il caso. Un condomino adibiva a bar, cornetteria e circolo ricreativo, i suoi 3 locali commerciali ubicati al piano terra di un palazzo. Luoghi di intrattenimento e vendita di alcolici, aperti fino a tarda notte, in cui confluivano numerosi avventori: ottimi affari, insomma, per il proprietario. Tuttavia, un altro condomino, ritenendo incompatibili con il decoro e la tranquillità dell'edificio tali attività e visto il grave turbamento alla quiete e alla salute degli abitanti del palazzo, impugnava avanti al Tribunale la delibera dell'assemblea condominiale del 31 luglio 2001, per sentire accertare e dichiarare l'illecita destinazione dei locali.

Violato il regolamento condominiale ... anzi no. Se da una parte il Tribunale aveva accolto le richieste dell'attore, in quanto la destinazione dei 3 locali violava l'art. 12 del regolamento condominiale, dall'altro, i giudici di secondo grado avevano dichiarato che tale regolamento non era vincolante per il proprietario dei locali, in quanto da lui mai accettato formalmente.

Il restringimento dei poteri e delle facoltà richiede il consenso scritto del proprietario. I giudici di Cassazione confermano proprio quanto affermato dai giudici di appello e precisano che la deliberazione in questione aveva portata innovativa nei confronti del proprietario dei locali, in quanto incideva negativamente sull'utilizzabilità e destinazione delle parti dell'edificio di proprietà esclusiva, «comportando un restringimento dei poteri e delle facoltà che il condomino aveva *iure domini* sulla proprietà immobiliare individuale». Un restringimento, questo, che – spiega la S.C. – richiedeva il consenso, «espresso in forma scritta», dell'interessato (art. 1350 c.c.).

Possibile richiedere il risarcimento danni. Ciò che gli altri condomini possono fare, a parere della Cassazione, è richiedere il ristoro del danno morale, biologico e patrimoniale (deprezzamento del valore del proprio immobile) provocati dalle immissioni superiori alla soglia di normale tollerabilità, derivanti dai locali aperti fino a tarda notte.

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 10 luglio – 8 ottobre 2013, n. 22892

Presidente Triola – Relatore Bursese

Svolgimento del processo

G..P. con atto notificato in data 1 ottobre 2001 citava avanti al Tribunale di Benevento il Condominio di via (omissis) ed il condomino G..D.M. impugnando la delibera dell'assemblea condominiale del 31.7.2001, per sentire in ogni caso accertare e dichiarare l'illecita destinazione impressa dal D.M. ai 3 locali commerciali di sua esclusiva proprietà ubicati al piano terra ed adibiti a bar, cornetteria e circolo ricreativo, in quanto in contrasto con l'art. 12 del regolamento condominiale che faceva divieto di destinare gli alloggi individuali ed i locali condominiali ad attività incompatibili con il decoro e la tranquillità dell'edificio.

Precisava che la concentrazione dei tre locali d'intrattenimento e vendita di alcolici, aperti fino a tarda notte, in cui confluivano numerosi avventori, creava un grave turbamento alla quiete ed alla salute degli abitanti del palazzo. Chiedeva pertanto la condanna dei convenuti in solido e singolarmente al risarcimento del danno morale e materiale subito da essa attrice, anche per violazione dell'art. 844 c.c. trattandosi di immissioni intollerabili.

Si costituiva G..D.M. opponendosi alla domanda, eccependo in primo luogo che le norme del regolamento condominiali non potevano limitare il godimento delle proprietà individuali, precisando che neanche l'assemblea condominiale del 7 marzo 1985 (che aveva vietato lo svolgimento nei locali di attività idonee a creare disturbo e molestia ai condomini) avrebbe potuto deliberare sulle modalità d'uso di tali beni; contestava comunque che i fatti denunciati dall'attrice fossero riconducibili alle attività svolte nei suoi locali, che erano perfettamente lecite e non incompatibili con il decoro e la tranquillità dell'edificio condominiale. Si costituiva in giudizio anche il Condominio di via deducendo che nessuna responsabilità era attribuibile al condominio per i fatti lamentati dall'attrice.

L'adito tribunale con sentenza depositata in data 22 agosto 2003, in parziale accoglimento della domanda, dichiarava che la destinazione dei tre locali commerciali di proprietà del D.M., violava l'art. 12 del regolamento condominiale, compensando le spese processuali.

Avverso la sentenza proponeva appello il D.M. ribadendo che il regolamento condominiale non poteva introdurre limitazioni ai diritti di godimento dei singoli condomini né era per lui vincolante la ricordata deliberazione condominiale del 7.3.1985 con cui l'assemblea condominiale aveva vietato l'installazione nei locali dell'edificio di attività idonee ad arrecare disturbo.

Si costituiva la P. opponendosi all'appello del D.M. e proponendo appello incidentale diretto ad ottenere il risarcimento dei danni patiti.

L'adita Corte d'Appello di Napoli, con sentenza n. 3741/2005 depositata in data 28.12.2005, accoglie l'appello principale per quanto di ragione e per l'effetto rigettava integralmente la domanda della P., dichiarando altresì assorbito l'appello incidentale e compensando le spese del doppio grado. Secondo la corte distrettuale l'art. 12 del regolamento condominiale (che vietava tali limitazioni nell'uso delle proprietà individuali) non era vincolante per esso D.M. perché non era stato mai da lui accettato formalmente per iscritto ai sensi dell'art. 1350 c.c.; quanto alla menzionata delibera assembleare del 7.3.1985, essa non poteva assurgere a valido atto di recepimento del regolamento del condominio in quanto priva della sottoscrizione del D.M. ovvero dal suo rappresentante in sede d'assemblea.

Per la cassazione della suddetta decisione ha proposto ricorso G.P. sulla base di 4 mezzi, illustrati da memoria ex art. 378 c.p.c. il D.M. resiste con controricorso; l'intimato Condominio non ha svolto difese.

Motivi della decisione

1 - Con il primo motivo del ricorso la ricorrente P.G. denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 116 cpc e dell'art. 2720 c.c. Deduce che il D.M., nel corso dell'assemblea condominiale del 7.3.85, aveva sostenuto di avere vietato al proprio inquilino di esercitare nei locali *"l'attività di sala giochi o qualsiasi altra attività, non consentita dal regolamento condominiale"*.

Tale affermazione del D.M. in ordine all'inesistenza di violazioni al regolamento di condominio equivarrebbe in realtà a dichiarazione ricognitiva ex art. 2720 c.c. circa il precedente recepimento dell'indicate disposizioni regolamentari da parte di esso dichiarante.

Il mezzo si conclude con il seguente quesito di diritto: *"Dica...se l'affermazione in ordine all'esistenza di violazioni di regolamento di condominio costituisce dichiarazione ricognitiva ex art. 2720 c.c. circa il precedente recepimento delle disposizioni regolamentari medesima da parte del dichiarante"*.

Osserva il Collegio - a parte la genericità del suddetto quesito ex art. 366 bis - che la doglianza non risulta essere stata proposta nei precedenti gradi del giudizio e quindi è inammissibile in quanto questione nuova.

2 - Con il secondo motivo del ricorso si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 116 c.p.c. e 1137 c.c.

Si sottolinea che la deliberazione del condominio del 7.3.85 era stata presa all'unanimità, per cui doveva ritenersi vincolante anche nei confronti del D.M., per quanto riguarda la destinazione e l'utilizzazione dei locali commerciali sottostanti alla proprietà della P. , e ciò a prescindere da quanto stabilito nell'art. 12 del regolamento. Invero con tale delibera i condomini all'unanimità si erano obbligati di evitare utilizzazioni dei locali in parola per lo svolgimento di attività idonee a disturbare la quiete di essi stessi condomini. Il D.M. dunque doveva ritenersi in ogni caso obbligato, così come gli altri condomini, ai sensi dell'art. 1137 c.c. Il motivo si conclude con il seguente quesito: *"Dica....se la deliberazione del condominio... sia definitivamente vincolante nei confronti del sig. G.D.M. per quanto riguarda la destinazione e l'utilizzazione dei locali commerciali sottostanti la proprietà della sig.ra P. "*

3 - Con il terzo motivo del ricorso, si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 116 cpc e dell'art. degli artt. 1137 c.c. 1321, 1322, 1325 c.c. e 13262,1365,1366, 1367 e 1371 c.c. e delle norme di ermeneutica contrattuale. Secondo la corretta interpretazione della delibera assembleare in questione, con la stessa tutti i condomini si erano preso l'impegno reciproco, non tanto di vietare l'utilizzo dei locali ad attività incompatibili con la destinazione della quiete pubblica, quanto piuttosto di perseguire tale ultima finalità (obbligo di protezione). Dunque la delibera assembleare doveva ritenersi idonea a determinare in capo ai singoli condomini che l'avevano approvata, l'insorgenza di un obbligo di protezione nei confronti degli altri condomini; né detta obbligazione necessitava di forma scritta ex art. 1350 c.c., trattandosi di attuazione del principio generale del *neminem laedere* e del correlativo obbligo reciproco che tutti i condomini si erano assunto, a prescindere da quanto prescritto nel regolamento condominiale.

Il motivo si conclude con il seguente quesito di diritto: *"Dica...se la delibera assembleare è idonea a determinare in capo ai singoli condomini che l'hanno approvata l'insorgenza di un'obbligazione di protezione nei confronti degli altri condomini e se detta obbligazione necessita di forma scritta ai sensi dell'art. 1350 c.c."*

4 - Entrambi i motivi - trattati congiuntamente in quanto connessi - non hanno pregio. Invero non è stata colta appieno la *ratio decidendi* espressa in modo lineare dalla Corte partenopea, secondo cui la deliberazione in parola aveva portata innovativa nei confronti del D.M. - nei cui riguardi fino a quel momento non aveva avuto validità l'art. 12 del regolamento condominiale - in quanto incideva negativamente sull'utilizzabilità e destinazione delle parti dell'edificio "non di proprietà comune ma di proprietà esclusiva e quindi, comportando un restringimento dei poteri e delle facoltà che il condomino D.M. aveva *iure domini*, sulla proprietà immobiliare individuale, richiedeva che il consenso della delegata (del D.M.) fosse espresso in forma scritta ai sensi dell'art. 1350 c.c.: il

che non era accaduto." Tale corretto principio espresso dalla corte non può essere eluso con quanto sostenuto con il 3 motivo che introduce la questione dell'esatta interpretazione della delibera consigliare, che oltre ad essere irrilevante, non risulta sia stata in precedenza formulata. 5 - Passando al 4 motivo del ricorso, con esso si denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 184 e 356 e 112 (domanda risarcitoria erroneamente dichiarata assorbita). Deduce che la Corte distrettuale, dopo aver accolta la seconda censura formulata dall'appellante D.M. , aveva dichiarata assorbito l'appello incidentale con cui la P. aveva riproposto la domanda risarcitoria disattesa dal primo giudice, che faceva riferimento anche alla violazione dell'art. 844 c.c. (immissioni intollerabili).

La doglianza appare fondata. Invero la P. aveva chiesto in primo grado il ristoro del danno morale, biologico e patrimoniale (deprezzamento del valore del proprio immobile) conseguenti ad immissioni superiori alla soglia di normale tollerabilità, provenienti dagli esercizi commerciali ubicati nei locali di por pietà Di Masi. Non v'è dubbio che tali danni (art. 844 c.c.) presentano profili di autonomia rispetto alla denuncia di violazione delle norme del regolamento condominiale, per cui il rigetto di tale ultima domanda non poteva esimere il giudicante dall'esame della prima (ed assorbimento).

Conclusivamente devono essere rigettati i primi 3 motivi del ricorso e accolto il 4 motivo; dev'essere cassata la sentenza in relazione al motivo accolto e rinviata la causa, anche spese di questo giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Napoli.

P.Q.M.

rigetta i primi 3 motivi del ricorso; accoglie il 4 motivo; cassa la sentenza in relazione al motivo accolto e rinvia la causa, anche per le spese di questo giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Napoli.

- **La convocazione in assemblea del nudo proprietario e dell'usufruttuario.** (Cassazione n.16774/2013)

Massima.

"Qualora una unità immobiliare facente parte di un condominio sia oggetto di diritto di usufrutto, all'assemblea che intenda deliberare l'approvazione del preventivo di spesa per il rifacimento della facciata condominiale **deve essere convocato il nudo proprietario**, trattandosi di opere di manutenzione straordinaria."

Questo è quanto ha deciso la Corte di cassazione, con sentenza n° 16774/2013.

(Precedente conforme: Cass. civ., sez II, 5 novembre 1990, n. 10611).

1. Questione.

Due fratelli (F. e R. Rossi) sono nudi proprietari di alcune unità immobiliari, mentre usufruttuaria è la loro madre. I fratelli non vengono convocati all'assemblea condominiale perché, sostiene il condominio, essi "non avevano diritto ad

essere avvisati per prendere parte all'assemblea, in quanto la relativa delibera interessava solo l'usufruttuaria, avendo ad oggetto attività di ordinaria amministrazione".

In particolare, il condominio ritiene oramai cessata la materia del contendere perché in data successiva (15/09/1999) a quella della delibera impugnata (del 29/12/1998) si è tenuta una nuova assemblea con la quale sono stati nuovamente approvati gli stessi punti dell'ordine del giorno precedente.

2. Il giudizio di merito.

Il Tribunale di Roma, adito dai fratelli Rossi, con sentenza n. 6602/2002, dichiara cessata la materia del contendere per quel che riguarda la prima delibera (cioè quella del 29 dicembre 1998). Invece tutte le altre domande vengono rigettate e dichiarate inammissibili.

La corte d'Appello di Roma accoglie parzialmente l'impugnazione proposta dai Rossi relativamente alla ripartizione delle spese per i frontalini dei balconi, nel senso che tale spesa deve essere posta a carico dei singoli condomini. Per il resto viene confermata la sentenza del giudice di primo grado.

3. Il giudizio di legittimità.

I Rossi ricorrono dunque per cassazione. Con il **primo motivo** denunciano la "violazione e falsa applicazione dell'art. 1137 c.c., ed art. 112 c.p.c., nonché il vizio di omessa pronuncia". In particolare, ad avviso dei ricorrenti, "la Corte territoriale avrebbe completamente omesso di pronunciarsi circa l'annullamento della delibera del 29 dicembre 1998 per difetto di preventiva comunicazione dell'avviso e della data dell'assemblea e della trasmissione dell'estratto del verbale d'assemblea ad ogni singolo condomino".

Con riferimento a tale doglianza, il giudice di legittimità decide che **"il motivo non è fondato"**. Inoltre, lo stesso giudice decide che **i nudi proprietari non hanno "alcun titolo per essere invitati alle dette assemblee, così risultando privi in ogni caso di impugnare le delibere"**.

3.1. L'efficacia sanante della delibera assembleare nei confronti della precedente

Si è detto che la delibera assembleare successiva aveva approvato gli stessi punti dell' o.d.g. della precedente e non era mai stata impugnata. I ricorrenti denunciano che in realtà le due delibere non hanno lo stesso contenuto perciò "la successiva era stata erroneamente considerata avere efficacia sanante rispetto alla prima".

La Suprema Corte decide che "la doglianza è fondata". La seconda delibera **non può avere efficacia sanante** nei confronti della prima, perché con quest'ultima "**ha ben pochi punti in comune**" in quanto, l'**ordine del giorno** delle due assemblee **contiene** dei **punti** relativi a delle **questioni completamente diverse tra loro**. E questa constatazione, precisa la Corte, emerge proprio dal confronto dei suddetti singoli punti del sopramenzionato o.d.g..

Ed è sostanzialmente su questa difformità di argomenti delle due assemblee che la Corte di cassazione basa la sua decisione, nel senso che la seconda delibera non può avere efficacia sanante nei confronti della prima.

Dunque, anche per la cassazione i nudi proprietari non hanno alcun titolo per essere invitati alle assemblee quando con esse si devono decidere questioni di ordinaria amministrazione.

Caso diverso, invece, si ha quando in un'assemblea si debba discutere di questioni inerenti a lavori di **straordinaria** manutenzione. A tale proposito, infatti, la Corte di cassazione dichiara **fondato** il quarto motivo a mezzo del quale i ricorrenti "deducono che i Rossi quali **nudi proprietari** avevano interesse a partecipare all'assemblea del 29 dicembre 1998, per cui essi avevano **diritto ad essere convocati** perché alcuni punti del relativo o.d.g. avevano ad oggetto lavori di straordinaria manutenzione, come il ripristino della facciata".

Pertanto, la Corte decide che quando si tratta di atti di straordinaria manutenzione "i nudi proprietari quali i Rossi, avevano indubbiamente diritto a parteciparvi e dovevano dunque essere convocati."

Il ricorrente, con il sesto motivo, sostiene che i condòmini avrebbero ben potuto "proporre in sede assembleare una domanda di rendiconto su oggetto eccedente l'ordinaria amministrazione". Con riferimento a questo motivo il giudice di legittimità decreta che questa questione deve essere proposta in assemblea di condominio, perché la Corte di cassazione non è la sede appropriata per decidere su tale questione. Quindi, "la domanda non ha pregio".

- **Cass. civ, sez II, 1 agosto 2006, n. 17486.**

"In tema di impugnazione delle deliberazioni delle assemblee condominiali, l'omessa convocazione di un condomino costituisce motivo di annullamento delle deliberazioni assunte dall'assemblea, che

può ottenersi solo con l'esperimento di un'azione ad hoc nei termini di legge, mentre non può essere oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo chiesto per conseguire il pagamento delle spese deliberate dall'assemblea."

- **Cass. civ, Sezioni Unite, 7 marzo 2005, n. 4806.**

"In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale 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; 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 richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, c.c., è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio."

- **Cass. civ, sez. II, 28 novembre 2000, n. 15283.**

"L'amministratore di condominio, al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, è tenuto a svolgere le indagini suggerite dall'ordinaria diligenza per rintracciare i condomini non più presenti al precedente recapito onde poter comunicare a tutti l'avviso di convocazione".

- **Cass. civ., sez. II, 22 febbraio 1995, n. 1980**

"Nella causa promossa da un condomino contro il condominio, ai sensi dell'art. 1136, comma sesto, c.c., l'assemblea del condominio, chiamata a dichiarare se debba costituirsi e resistere, non può deliberare se non consta che sono stati invitati tutti i condomini, ivi compreso il condomino che ha promosso la causa."

- **Cass. civ., sez. II, 22 novembre 1985, n. 5769.**

“In tema di condominio negli edifici, la disposizione del sesto comma dell’art. 1136 c.c. – secondo cui l’assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione – implica che ogni condomino ha il diritto d’intervenire all’assemblea, e deve quindi essere messo in condizione di poterlo fare, con la conseguente necessità che l’avviso di convocazione sia non solo inviato ma anche ricevuto nel termine (almeno cinque giorni prima della data fissata per l’adunanza).”

- **Cass. civ, sez II, 28 gennaio 1995, n. 1033.**

“La comunicazione dell’avviso di convocazione dell’assemblea dei condomini può essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo e può esser provata anche da univoci elementi dai quali risulti che il condominio ha, in concreto, ricevuta la notizia. (Nella specie, si è ritenuta sufficiente la prova desumibile da un foglio nel quale risultata apposta la firma dei condomini “per ricevuta convocazione assemblea condominiale del 25-26 febbraio 1988”).”

- **Cass. civ., sez II, 19 gennaio 1985, n. 140.**

“Al fine della valida costituzione dell’assemblea dei condomini di un edificio, la prova che l’avviso di convocazione sia stato effettivamente consegnato al singolo condomino può essere acquisita anche con presunzioni, aventi i requisiti di gravità, precisione e concordanza stabiliti dall’art. 2729 c.c.(Nella specie, il giudice del merito aveva considerato raggiunta detta prova, rilevando che l’avviso di convocazione era stato da questi consegnato alla moglie del portiere, con funzioni di sostituta, presso lo stabile in cui si trovava il destinatario. La S.C., premesso il principio di cui sopra, ha ritenuto corretta la statuizione).”