



**Condominio**

**La stagione delle assemblee**

**1**

**Dopo il Covid-19.** Se l'incontro è in presenza vanno rispettate le norme di distanziamento, protezione e sanificazione

## Sì alla riunione online ma serve l'unanimità

**Marco Panzarella  
Matteo Rezzonico**

La pandemia da Covid-19 ha stravolto abitudini, introducendo nuove regole di comportamento che cercano di limitare la diffusione del virus. Negli ultimi mesi l'utilizzo dei dispositivi di protezione individuale (Dpi) come la mascherina, obbligatoria nei luoghi pubblici chiusi, e il distanziamento sociale interpersonale di almeno un metro sono diventati capisaldi nella lotta contro il Coronavirus, ma in determinati contesti non è ancora chiaro in quale modo occorra comportarsi. È il caso dell'assemblea di condominio, il luogo in cui vengono prese le decisioni che riguardano le parti comuni di un edificio: realizzazione di nuove opere, manutenzione ordinaria e straordinaria, suddivisione delle spese, utilizzo e regolamentazione dei servizi condivisi e altro.

I decreti emanati dalla Presidenza

del Consiglio vietano gli assembramenti e, di conseguenza, in questo momento riunirsi in assemblea e votare le delibere è pressoché impossibile. Un ostacolo che rischia di paralizzare la vita condominiale, con conseguenze negative e, in determinati casi, pericolose. È pur vero che a norma dell'articolo 1135 comma 2 del Codice civile l'amministratore può ordinare senza il consenso dell'assemblea lavori di manutenzione straordinaria alle parti comuni, a patto che gli stessi rivestano caratteristiche urgenti. Ma la norma prevede comunque che il professionista debba informare i condòmini alla prima riunione utile.

### **Contromisure per la pandemia**

Dopo lo scoppio della pandemia si è valutata la possibilità di svolgere le riunioni in modalità telematica, ma tale soluzione non è contemplata dalla legge e quindi la votazione in streaming rischia di risultare illegittima. In ogni caso, per il via libera al-

l'assemblea online occorre il consenso unanime dei condòmini proprietari. Una volta ottenuto il sì dei partecipanti, l'amministratore deve assicurarsi che tutti siano collegati e solo a quel punto si può avviare la registrazione della riunione. Qualora dovessero verificarsi problemi di connessione sulla piattaforma scelta, i condòmini potranno collegarsi ad altri software (Skype, Whatsapp e altro) o intervenire telefonicamente.

### **Verbale**

Il verbale dell'assemblea dovrà essere redatto in tempo reale e diffuso ai partecipanti via mail, affinché possano leggerne e condividerne il contenuto. A quel punto l'amministratore (segretario) e il presidente potranno la loro firma e il documento sarà ancora una volta inviato agli aventi diritto.

I problemi dell'assemblea online sono molteplici, il più frequente è la possibilità che cada il collegamento con uno o più condòmini. Così - in at-

tesa di un intervento normativo richiesto con forza dalle associazioni professionali degli amministratori - si è cercato di garantire assemblee "in presenza" nel rispetto della legge. C'è chi ha deciso di affittare ampi locali (come le sale conferenze), sia all'aperto che al chiuso, che garantiscano il distanziamento sociale, sanificati e dotati di erogatori di gel igienizzante. Altri hanno optato per il cortile condominiale, invitando i condòmini a portare ognuno la propria sedia. In caso contrario, ogni singola sedia andrebbe preventivamente igienizzata, con la spesa che deve essere suddivisa tra tutti i condòmini in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà. L'amministratore è, inoltre, legittimato a chiedere a ciascun partecipante di compilare un'autocertificazione dove attestare di non essere in quarantena e di non presentare i sintomi tipici del Coronavirus, salvo provare la temperatura corporea, dotandosi di apposito apparecchio.

## 2

**Attribuzioni.** L'organo condominiale, tra l'altro, approva anche il rendiconto annuale, dà il via libera ai preventivi di spesa, definendo i criteri di ripartizione fra i partecipanti

## L'assemblea nomina, revoca o conferma l'amministratore

**Marco Panzarella**  
**Matteo Rezzonico**

L'assemblea è l'organo attraverso il quale i condòmini decidono su questioni riguardanti le parti comuni dell'edificio e i servizi condivisi. Gli articoli 1135, 1136 e 1137 del Cc definiscono, rispettivamente, i compiti dell'assemblea, le regole per la sua costituzione e per impugnare le decisioni assunte durante la riunione.

Per quanto concerne le attribuzioni, l'assemblea nomina, conferma e revoca l'amministratore; definisce la retribuzione dell'amministratore; approva il rendiconto annuale e decide su come impiegare eventuali residui attivi; approva i preventivi di spesa definendo i criteri di ripartizione fra i partecipanti; istituisce un fondo speciale per le opere di manutenzione straordinaria, di pari importo all'ammontare dei lavori.

### La convocazione

Di norma, l'assemblea è convocata dall'amministratore, che almeno una volta l'anno (in tal caso si parla di assemblea ordinaria) organizza la seduta per approvare il rendiconto an-

nuale. Buona parte delle altre riunioni sono definite "straordinarie" e possono essere indette in qualsiasi momento, anche dagli stessi condòmini. Il Codice civile prevede che l'assemblea possa essere convocata da ciascun condòmino proprietario quando l'amministratore è assente, per decesso o nel caso in cui la sua presenza non sia obbligatoria per legge (si pensi agli stabili con meno di 8 condòmini), ma anche quando l'amministratore in carica perda i requisiti fondamentali e sia necessario nominare un nuovo amministratore.

La convocazione può essere inoltrata da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio (misurato in millesimi di proprietà) quando l'amministratore, trascorsi 10 giorni dalla richiesta che gli è stata recapitata, non abbia ancora proceduto alla convocazione. Il diritto di convocazione spetta anche al curatore speciale nominato dal Tribunale, che in assenza dell'amministratore guida il condominio.

Esistono poi dei casi particolari in cui l'amministratore è obbligato a convocare l'assemblea:

- attività che incidano negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni.

In tal caso i condòmini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore millesimale dell'edificio, come previsto dall'articolo 1117-quater del Cc;

- se uno o più condòmini siano interessati a innovazioni che migliorino la salubrità e la sicurezza dell'edificio e degli impianti, interventi che eliminino le barriere architettoniche, contribuiscano a contenere il consumo energetico, creino parcheggi destinati al servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, ma anche in caso di installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze. In questi casi l'amministratore deve convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta (articolo 1120, comma 3 del Cc);
- se l'amministratore perde i re-

quisiti fondamentali per l'espletamento del suo mandato (articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del Cc).

La convocazione dell'assemblea è un passaggio fondamentale che si basa su un principio fondamentale: tutti gli aventi diritto devono essere informati. L'amministratore è tenuto a spedire ai condòmini un avviso riportante giorno, ora, luogo e ordine del giorno suddiviso per punti. Si tratta del cosiddetto avviso di convocazione, che può essere inviato mediante posta raccomandata, fax, posta elettronica certificata (pec) o consegnato a mano. La semplice comunicazione orale è invece considerata illegittima. L'amministratore può inserire nell'avviso anche la data della seconda convocazione e le indicazioni su come delegare altri soggetti, qualora l'avente diritto fosse impossibilitato a partecipare alla riunione.

Per gli alloggi locati spetta al proprietario avvisare l'inquilino che può partecipare alla riunione e votare le delibere che riguardino il servizio di riscaldamento e condizionamento dell'aria. Se l'ordine del giorno riguarda, invece, le modifiche ai servizi comuni, l'affittuario può solo intervenire ma non votare.

### Partecipanti

All'assemblea possono prendere parte anche coloro che hanno un diritto di uso e di abitazione nonché gli usufruttuari di un piano o porzione dell'edificio, che votano soltanto delibere riguardanti temi di ordinaria amministrazione e connessi al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. In tutti gli altri casi a votare è sempre il nudo proprietario, a meno che oggetto della delibera siano opere considerabili miglioramenti o addizioni. In questo caso l'avviso di convocazione va recapitato sia al nudo proprietario che all'usufruttuario. Può anche capitare che il proprietario si rifiuti di eseguire a suo carico interventi e riparazioni o, in altri casi, ne ritardi l'esecuzione: in questi casi l'usufruttuario ha diritto di voto in assemblea e, a delibera approvata, può procedere pagando di tasca propria e successivamente chiedere un rimborso. Se l'immobile è in comproprietà, l'avviso di convocazione deve essere recapitato a tutti i comproprietari, ma il voto in assemblea sarà unico. La stessa modalità va adottata dalle coppie di coniugi in comunione dei beni o per eventuali eredi comproprietari di un alloggio.

# 3

## I tasselli.

Tutti i criteri da rispettare per prendere parte agli incontri comuni e rendere valide le decisioni



### L VERBALE D'ASSEMBLEA

## Regole precise per redigere il resoconto delle riunioni

Quello che accade durante l'assemblea va riportato sul verbale, un atto privato contenente informazioni sulle delibere approvate, rigettate, mancato raggiungimento del quorum, assenze o ritardi dei condòmini. Il testo va trascritto nel "registro dei verbali" e conservato dall'amministratore che, terminato il mandato, lo consegna al successore. L'ideale sarebbe redigere il verbale durante l'assemblea, in tempo reale, così da evitare eventuali dimenticanze, ma spesso il testo è scritto nei giorni successivi. Ad ogni modo deve contenere i seguenti elementi: le date di prima e di seconda convocazione; se in seconda convocazione, la nota sulla prima seduta in cui è mancato il quorum; l'elenco dei condòmini

con diritto di voto e dei rispettivi delegati; l'elenco dei condòmini assenti, ritardatari e di quelli che abbandonano la seduta prima della fine; le delibere approvate, quelle non approvate, con l'esplicita indicazione, per ciascuna, del relativo quorum e dei nomi dei favorevoli, degli astenuti e dei contrari; tutti i documenti allegati essenziali (per esempio, il rendiconto o i contratti inerenti alla delibera); le eventuali nomine periodiche di amministratore e consiglieri. L'amministratore è tenuto a inviare copia del verbale a ciascun condomino, compresi gli assenti che conservano il diritto di impugnare le delibere entro 30 giorni dalla loro approvazione o comunque a decorrere dalla ricezione del verbale.

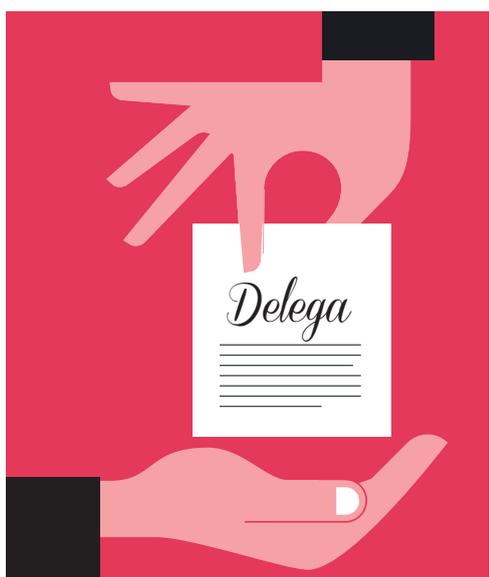


### PARTECIPAZIONE

## Sedute condominiali aperte anche ad estranei

Può capitare che all'assemblea, oltre agli aventi diritto, possano partecipare anche soggetti estranei al condominio. Si pensi agli impresari, ai tecnici qualificati o ai periti invitati per spiegare al resto dei condòmini la natura di interventi che interessino le parti comuni dello stabile e che l'assemblea si appresta a votare. Nulla vieta, quindi, di invitare soggetti che siano in grado di fornire informazioni dettagliate sulle opere in programma, nozioni tecniche di cui l'amministratore non sia a conoscenza. A più riprese la giurisprudenza ha chiarito che è consentito aprire la riunione agli ospiti, con l'invito che può essere inoltrato sia dall'amministratore che dai singoli

condòmini. Occorre però rispettare la privacy di tutti i soggetti coinvolti. Inoltre, è buona norma avvisare preventivamente dell'eventuale presenza in assemblea di persone estranee, che potranno soltanto partecipare alla discussione dell'ordine del giorno che li riguarda, abbandonando successivamente la riunione. Può apparire ovvio ma l'amministratore può presenziare all'assemblea, anche se la sua assenza non incide in alcun modo sull'approvazione delle delibere. Quando invece i condòmini proprietari siano chiamati a votare la revoca del mandato del professionista, può essere opportuno chiedere allo stesso di lasciare l'aula.

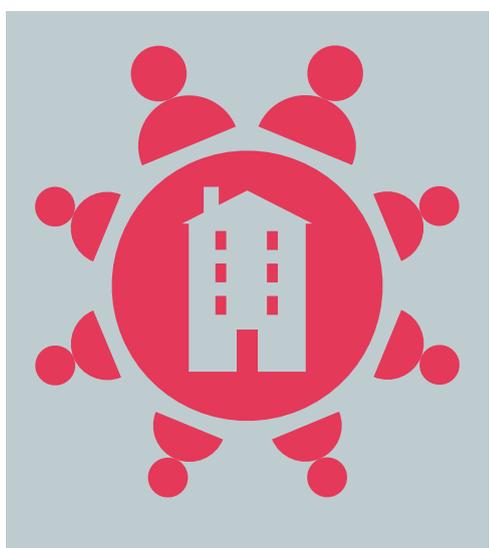


### RAPPRESENTANZA E PERIMETRO

## La delega ad altro soggetto vale solo in forma scritta

Può capitare che un condomino, per molteplici motivi, sia impossibilitato a partecipare all'assemblea. In tal caso la legge prevede che il diretto interessato possa delegare un'altra persona, sia esso un condomino o un soggetto esterno. La legge di riforma del condominio - pur confermando la possibilità di delega - ha introdotto alcune limitazioni affinché la stessa sia ritenuta valida, a cominciare dal fatto che deve essere scritta e mai orale. L'amministratore, inoltre, non può essere delegato e se egli stesso è un condomino rappresenterà soltanto sé stesso. E ancora, qualora i condòmini siano più di venti, nessun delegato può rappresentare più di un quinto dei membri dell'assemblea e non più di un

quinto del valore millesimale dell'edificio. La delega è unica, con il condomino che può quindi delegare una sola persona, anche se possiede più appartamenti. Analogamente, due o più comproprietari di un appartamento possono incaricare soltanto un singolo delegato e non uno ciascuno. Nel caso in cui durante l'assemblea il delegato non rispetti l'incarico ricevuto dal delegante ed esprima un voto diverso da quello concordato, se il voto del delegato è stato determinante ai fini della validità della delibera, il delegante può impugnare la delibera stessa solo se non ratifichi l'operato del suo incaricato, in base a uno specifico contenuto scritto della delega consegnata al presidente.



### NOMINE

## Presidente, segretario e consiglio: compiti e ruoli

Oltre ai condòmini, all'amministratore e a eventuali ospiti fanno parte dell'assemblea condominiale altre figure ricorrenti quali il presidente e il segretario. Il presidente ha il compito di garantire la validità della riunione ed è nominato dalla stessa assemblea. In particolare, il presidente è tenuto a verificare la correttezza delle procedure di convocazione e segnalare l'eventuale presenza di soggetti non titolati a partecipare. Inoltre, il presidente è il garante delle delibere, della loro approvazione o della loro bocciatura e ha la facoltà di nominare

un segretario, la cui mansione consiste nella redazione del verbale d'assemblea. Va ricordato anche che il consiglio di condominio - menzionato dall'articolo 1130-bis del Codice civile - è nominato dall'assemblea con votazione a maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio espresso in millesimi e il consiglio di condominio ha anche compiti di controllo e consultazione. Infine, è il caso di sottolineare che negli edifici che contano almeno dodici unità immobiliari il consiglio di condominio è composto da almeno tre condòmini.

## 4

**Il meccanismo.** Maggioranze e quorum variabili rispetto alle scelte da compiere. Per i casi più importanti serve l'unanimità

# I voti e le quote millesimali danno via libera alle decisioni

**Marco Panzarella**  
**Matteo Rezzonico**

In prima convocazione, dopo la ricezione dell'avviso, per tenere la seduta devono trascorrere cinque giorni. L'assemblea è valida se sono presenti almeno i due terzi degli aventi diritto, che complessivamente rappresentino due terzi delle quote millesimali. Una situazione che non si verifica di frequente, tant'è che nella maggior parte dei casi le delibere sono approvate in seconda convocazione, quando il quorum si riduce a un terzo degli aventi diritto che rappresentino un terzo del valore dell'edificio. Questa seconda seduta va convocata almeno un giorno dopo la prima ed entro i 10 giorni successivi.

## Quorum

Oltre ai quorum costitutivi esistono i cosiddetti quorum deliberativi. L'assemblea infatti oltre ad essere un luogo in cui si discute ha soprattutto il compito di "decidere". In linea generale per il via libera agli interventi che comportino una modifica delle parti comuni dell'edificio è richiesta la maggioranza dei voti, con la stessa che deve essere calcolata per "teste" e per "millesimi" (quote millesimali).

Alcune decisioni importanti che riguardino le parti comuni dello stabile per essere approvate necessitano del consenso unanime (anche scritto) di condòmini (più che di una delibera assembleare). È il caso, ad esempio, delle questioni che incidano sulla modifica dei diritti soggettivi dei condòmini sulle parti comuni o sul potere di disporre delle proprietà esclusive. O ancora in caso di vendita di beni comuni (ad esempio l'ex locale che ospitava la portineria), di modifica delle tabelle millesimali, quando occorre autorizzare le locazioni ultravennali o le sopraelevazioni in caso di divieto. Per altre deliberazioni invece è sufficiente la maggioranza dei par-

tecipanti. Si pensi alla nomina, conferma e revoca dell'amministratore; alla modifica del regolamento assembleare; alla decisione di porre sanzioni a carico di chi non rispetti il regolamento o di regolare l'utilizzo delle cose comuni e avviare procedimenti in Tribunale.

## Interventi su parti comuni

Per quanto concerne la gestione del condominio, gli interventi che interessino le parti comuni possono essere ordinari o straordinari. Nel primo elenco rientrano tutti quegli interventi che contribuiscano a mantenere in buono stato l'edificio, dalla pulizia alla revisione periodica degli impianti.

Per le opere ordinarie l'assemblea, in prima convocazione, delibera a maggioranza dei presenti, a patto che essa rappresenti almeno la metà dei millesimi totali. In seconda convocazione, invece, si decide sempre a maggioranza dei presenti, ma è sufficiente che gli stessi rappresentino un terzo del totale dei millesimi.

Per gli interventi straordinari che rispetto ai precedenti hanno carattere eccezionale e sono più costosi (la realizzazione di un cappotto termico, il rifacimento della facciata, la sostituzione del portone d'epoca e altro) il quorum affinché l'assemblea deliberi rimane invariato fra prima e seconda convocazione: in entrambi i casi si decide con la maggioranza degli intervenuti, che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio espresso in millesimi.

## Innovazioni

L'articolo 1120 del Codice civile introduce il concetto di innovazioni, ossia quelle opere che migliorino l'uso delle parti comuni o ne accrescano l'efficienza, modificazioni materiali della cosa comune che - come definito dalla Corte di Cassazione (sentenza 7 maggio 1982, n. 2846) - «ne importino l'alterazione dell'entità sostanziale o il

mutamento della sua originaria destinazione».

Qualora l'intervento sia considerato un'innovazione, per il via libera in assemblea è necessaria la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio.

Sempre l'articolo 1120 introduce le cosiddette innovazioni agevolate, ossia interventi finalizzati a migliorare sicurezza e salubrità di edifici e impianti; lavori di contenimento energetico; eliminazione di barriere architettoniche; interventi per la produzione di energia come installazione di impianti di cogenerazione, eolici, solari e in genere che utilizzino fonti rinnovabili; installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso ad altro genere di flusso informativo, sia via cavo che satellitare, compresi i relativi collegamenti fino alle diramazioni delle singole utenze. Questa particolare tipologia di innovazioni possono essere approvate con un quorum inferiore, ossia la metà dei presenti in assemblea che rappresenti almeno la metà del valore millesimale dell'edificio. Se l'innovazione è agevolata, l'assemblea per approvarla può essere chiesta anche da un solo condòmino, con l'amministratore che ha 30 giorni di tempo a decorrere dalla richiesta per convocare la seduta.

A completare il quadro vi sono le innovazioni "gravose" (che comportino una spesa elevata) o "volutuarie" (superflue in rapporto alla valutazione delle condizioni e dell'importanza dell'edificio). L'articolo 1121 del Codice civile, prevede che i condòmini che non intendano trarre vantaggio da tali innovazioni sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa, aggiungendo che «se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condòmini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa».

## IL CASO/1

### Se il condòmino è «apparente»

All'assemblea non possono partecipare i cosiddetti "condòmini apparenti", ossia quei soggetti che si comportano come se fossero i proprietari di un'unità immobiliare senza in realtà esserlo. Sul punto la Corte di Cassazione (sentenza 8824 del 30 aprile 2015) ha osservato che «nelle assemblee condominiali vanno convocati solo i condòmini, cioè i veri proprietari e non coloro che si comportano come tali senza esserlo». Se, come nel caso in oggetto, la proprietaria dell'immobile è la moglie e all'assemblea partecipa il marito, le delibere votate in quella seduta possono essere ritenute nulle. In particolare secondo i giudici supremi «nei rapporti tra il condominio e i singoli partecipanti a esso, infatti, mancano le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto volto, essenzialmente, alla tutela dei terzi di buona fede; e terzi, rispetto al condominio non possono essere ritenuti i condòmini. D'altra parte, e in generale, la tutela dell'apparenza del diritto non può essere invocata da parte del soggetto (nel nostro caso dal condominio) che abbia trascurato di accertare l'effettiva realtà sui pubblici registri, contro ogni regola di prudenza. Del resto, il regime giuridico di pubblicità rappresenta un limite invalicabile all'operatività del principio dell'apparenza: pubblicità e apparenza sono, infatti, istituti che si completano l'un l'altro, rispondenti alle medesime finalità di tutela dei terzi di buona fede; ma proprio per ciò stesso alternativi. La tutela dell'apparenza non può tradursi in un indebito vantaggio per chi abbia colpevolmente trascurato di accertarsi della realtà delle cose, pur avendone la concreta possibilità». Anche per scongiurare la presenza in assemblea dei condòmini apparenti, l'articolo 1130 del Cc prevede che l'amministratore sia obbligato a tenere un registro di anagrafe condominiale «contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio».

## IL CASO/2

### Delibere nulle e annullabili

Le delibere approvate dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condòmini, ma può capitare che alcune siano contrarie alla legge o in contrasto con il regolamento condominiale. La legge prevede che ciascun condòmino (contrario, astenuto e chi non ha preso parte alla riunione), ha diritto di impugnare le delibere dinanzi all'autorità giudiziaria: condòmini contrari e astenuti entro 30 giorni dalla data di deliberazione, mentre per gli assenti i 30 giorni partono da quando l'amministratore ha comunicato loro la deliberazione, col verbale di assemblea. C'è differenza tra delibere annullabili e nulle: le prime contengono vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea; sono adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale; sono affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione o di formazione dell'assemblea o da irregolarità nel procedimento di convocazione; violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. Le delibere nulle, invece, sono prive degli elementi essenziali; sono caratterizzate da un oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume) o fuori dalle competenze dell'assemblea; violano i diritti individuali, sulle cose o sui servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condòmini; sono invalide in relazione all'oggetto. Le delibere nulle, a differenza delle annullabili, possono essere impugnate in qualsiasi momento, anche dai condòmini che in assemblea hanno votato a favore. Inoltre, non possono essere sanate ma solo sostituite con altre delibere regolarmente votate in assemblea. La Cassazione (ordinanza 16531 del 31 luglio 2020) ha ribadito che sono affette da nullità le delibere con cui a maggioranza siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni, in difformità da quanto previsto dall'articolo 1123 del Cc o dal regolamento condominiale. Per la deroga all'articolo 1123 o al regolamento di condominio occorre, infatti, il consenso unanime dei condòmini.