

## Svolgimento dell'assemblea condominiale

**Autore:** Rezzonico Silvio

**In:** Diritto civile e commerciale

**Validità dell'assemblea.** Fatto l'appello dei presenti, è possibile constatare se l'assemblea sia valida o no. Ma non bisogna confondere la validità dell'assemblea con la validità delle deliberazioni.

Il quorum richiesto per la validità dell'assemblea varia se l'assemblea è di prima o di seconda convocazione. In prima convocazione occorre che al momento dell'apertura dell'assemblea siano presenti di persona o per delega 2/3 del valore dell'edificio e 2/3 dei partecipanti al condominio.

Qualora tale quorum non sia raggiunto, l'assemblea deve essere rinviata alla seconda convocazione, per la validità della quale è necessario che i presenti siano almeno 1/3 dei condomini che possiedono almeno 1/3 del valore dell'edificio.

Il quorum richiesto per la validità delle deliberazioni varia invece soprattutto con il mutare dell'oggetto delle deliberazioni stesse.

Constatata la validità dell'assemblea, anche se in seguito molti partecipanti si allontanano, l'assemblea resta sempre valida. Per la validità delle deliberazioni occorre controllare invece volta per volta se il quorum richiesto è stato raggiunto.

I condomini possono lasciare l'assemblea, possono arrivare dopo che è iniziata e ciò deve sempre essere annotato nel verbale. Soprattutto occorre che a ogni votazione si constati il raggiungimento del quorum stabilito.

**Il presidente.** Controllata la validità dell'assemblea è bene che l'assemblea scelga il presidente e il segretario. Se l'assemblea è numerosa occorre che il presidente sia una persona energica e competente a guidare un dibattito. Si intende che il presidente ha solamente poteri disciplinari e di certificazione limitati a quell'assemblea. Il presidente deve anche risolvere alcuni casi che si possono presentare. Se sono presenti dei comproprietari o dei proprietari in comunione, egli li deve invitare a scegliere un rappresentante comune, se non c'è accordo, sorteggerà il rappresentante.

**Obblighi del presidente.** Dovrà pure avvertire che per essere valide le deliberazioni devono raggiungere il quorum richiesto sia con riferimento ai millesimi sia con riferimento alla percentuale di condomini; deve aggiungere che se anche ciò avviene, occorre che i voti contrari siano sempre inferiori a quelli positivi. Infatti sempre, affinché una delibera possa considerarsi positiva, oltre a raggiungere il quorum deve annoverare la maggioranza relativa dei millesimi e dei condomini presenti.

Il presidente dovrà avvisare che non possono essere ammesse le votazioni segrete.

**Svolgimento dell'assemblea.** Adempite le formalità, ha inizio la discussione sull'ordine del giorno sarebbe opportuno che fosse limitato il tempo degli interventi. Ogni discussione di solito termina con la richiesta di approvazione o di rigetto di proposte su cui si è discusso.

In assemblea si possono discutere e, soprattutto, approvare, solo gli argomenti presenti nell'ordine del giorno, pena l'annullabilità delle relative delibere. Pertanto la voce "varie ed eventuali" non ha valore. E' decisivo che i primi punti all'ordine del giorno siano anche i più importanti e quelli a cui dedicare più tempo. Così, tra l'altro, si eviterà la prassi birichina di certi amministratori di far approvare a tarda ora e per sfinimento le decisioni che davvero contano, puntando sul fatto che i condomini sono sfiancati da liti su questioni secondarie. Il presidente ha comunque la facoltà di proporre di variare l'ordine di trattazione degli argomenti.

I voti sono sempre positivi o negativi, gli astenuti contano per negativi.

Le deliberazioni sono approvate se raggiungono il quorum richiesto che per la prima convocazione è equivalente almeno alla metà del valore dell'edificio e al meno un numero di teste equivalente a 1/3 dei partecipanti al condominio.

Fanno eccezione le delibere che la legge classifica come importanti, per le quali occorre un quorum speciale sia in prima sia in seconda convocazione.

**Quorum per le votazioni.** Occorre il quorum di almeno la metà del valore dell'edificio e della maggioranza degli intervenuti, per:

- a) la nomina, la revoca e la riconferma dell'amministratore;
- b) l'autorizzazione alle liti in tribunale;
- c) le deliberazioni che riguardano riparazioni straordinarie di notevole entità La valutazione di quanto una riparazione sia di notevole entità va fatta caso per caso; lo è sicuramente se la somma preventivata per la riparazione supera il 20% del bilancio condominiale.
- e) l'approvazione del regolamento interno o assembleare del condominio o comunque di tutte le delibere che hanno valore "regolamentare". Ovviamente anche la modifica del regolamento e di tali delibere.

Con quest'ultimo punto si intendono tutte le scelte che servono a dar ordine alla vita del condominio, stabilendo appunto delle regole, che non debbono essere lesive dei diritti di proprietà, ma possono gestire il modo in cui vengono applicati.. Per esempio che l'amministratore non ha diritto di voto, che le antenne televisive debbono essere poste solo sul tetto, che i tappeti possono essere sbattuti solo a certe ore del

giorno, che non è possibile fumare nelle zone comuni.

**Quorum per l'innovazione.** Occorre il quorum speciale dei 2/3 del valore dell'edificio e della maggioranza dei partecipanti al condominio, quando si deve decidere sulle innovazioni.

Ma cosa si intende per innovazione? A questa domanda spinosa non è possibile fornire una risposta unica: occorre vedere caso per caso. Una definizione abbastanza completa, riconfermata nel tempo, l'ha fornita la Cassazione con la sentenza n. 2486 del 1982, che dice: "devono intendersi per innovazioni della cosa comune.. le modificazioni materiali di essa che ne importino l'alterazione dell'entità sostanziale o il mutamento della sua originaria destinazione. Pertanto non costituiscono innovazioni ...le modificazioni della cosa comune dirette a potenziare o a rendere più comodo il godimento della medesima, che ne lascino tuttavia immutata la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare l'equilibrio tra i concorrenti interessi tra condomini".

Il concetto elaborato dalla Cassazione, come ogni categoria astratta, diviene di difficile applicazione nei casi pratici: occorre quindi rifarsi alla giurisprudenza per verificarlo concretamente. Sono infatti i giudici che hanno tracciato la strada. Per esempio, la sostituzione di un normale cancello con uno automatizzato non è concepita, di regola, come innovazione. Viceversa l'installazione di un ascensore come alternativa alle scale non è giudicata un semplice "potenziamento" della cosa comune, bensì qualcosa di ben più essenziale, un'innovazione, appunto.

Innovazione è considerata in genere anche la locazione delle parti comuni (per esempio l'ex appartamento del portiere).

**Segretario.** Compito del segretario è quello di redigere il verbale delle deliberazioni dell'assemblea. Il verbale deve essere redatto durante l'assemblea e letto ai presenti. Deve essere conciso, ma contenere l'essenziale. Poiché il verbale

La mancata nomina o l'irregolarità di nomina del Presidente o del Segretario non comportano, secondo la Cassazione (sentenze 5709/87 e 4615/80), l'invalidità delle delibere di assemblea prese regolarmente. Secondo una sentenza del Tribunale di Bologna (12 marzo 1997, n. 560), sarebbe però nulla la delibera adottata da un'assemblea nella quale - in violazione delle norme del regolamento condominiale - le funzioni di segretario siano affidate all'amministratore.

**Responsabilità nelle delibere: assenti ed astenuti.** Nell'ambito condominiale l'assente non è colpevole di decisioni contrarie alla legge. L'astenuto nelle votazioni è di fatto equiparato al dissenziente. Se l'assemblea si rifiuta di prendere una decisione per applicare un obbligo di legge (per esempio l'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza), l'assente non può però nascondersi dietro un dito. Diviene infatti suo preciso dovere richiedere l'applicazione della legge, pena le sanzioni previste. Non tutte le delibere, anche se sono state prese a norma di legge, vincolano i dissenzienti e gli assenti. Qualora infatti siano contrarie alle leggi o al regolamento di condominio, possono essere impugnate dal condomino

dissenziente o da quello assente.

<https://www.diritto.it/svolgimento-dell-assemblea-condominiale/>