

**Se l'argomento non è previsto nell'ordine del giorno l'assemblea non può decidere di modificare la disciplina dell'uso della piscina contenuta nel regolamento, riservandola esclusivamente ai titolari delle abitazioni o dei loro inquilini con contratto di locazione annuale regolarmente registrato**

**Autore:** Giuseppe Bordolli

**In:** Giurisprudenza commentata

Riferimenti normativi: artt. 66, disp. att. c.c.;1105 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 13047 del 10/6/2014; Cass., Sez. 2, Sentenza n. 21449 del 19/10/2010; Cass., Sez. 2, Sentenza n. 11677 del 25/11/1993

## **La vicenda**

La vicenda iniziava nell'ambito di un condominio composto da dieci unità con piscina comune. Il regolamento condominiale prevedeva, in una clausola di natura contrattuale, che **gli appartamenti fossero destinati ad uso abitazione** con impossibilità di modificarne la destinazione salvo il consenso dell'assemblea.

Tuttavia un condomino aveva cominciato a sfruttare l'appartamento attraverso locazioni turistiche, con la conseguenza che si erano avvicendati **diversi conduttori**, i quali avevano **creato disturbo** soprattutto **circa l'uso della piscina**, insufficiente per dimensioni ad ospitare tutta la collettività condominiale.

Per impedire questo inconveniente, l'assemblea, modificando il regolamento, deliberava di limitare la possibilità di utilizzo della piscina ai condomini e ai conduttori, purché non occasionali e in possesso di un contratto registrato di durata annuale.

Il condomino - locatore "turistico" - che era assente alla riunione assembleare - impugnava davanti al Tribunale la delibera nella parte relativa alle limitazioni dell'uso della piscina, decisione che riteneva invalida in quanto **nell'ordine del giorno non era stato inserito nulla sull'argomento** e, comunque, era limitativa del diritto di proprietà.

Il condominio resisteva ed osservava che il regolamento imponeva la destinazione abitativa degli appartamenti, vietando di esercitare, nelle unità immobiliari, qualsiasi attività di tipo ricettizio quale locazione turistica, affittacamere, bed & breakfast o altro, mediante contratto di locazione ad uso turistico o altra forma contrattuale.

La delibera veniva sospesa dal Tribunale che, esaurita l'istruttoria, poneva in decisione la lite.

## La questione

L'assemblea può decidere di modificare la disciplina dell'uso della piscina contenuta nel regolamento, riservandola esclusivamente ai titolari delle abitazioni o dei loro inquilini con contratto di locazione continuativa annuale regolarmente registrato, anche se l'argomento non è previsto all'ordine del giorno?

## La soluzione

Il Tribunale ha dato ragione al condomino, precisando che l'assemblea può certamente disciplinare l'uso della piscina comune con delibera mirata a rafforzare i diritti dei condomini a discapito dei conduttori o ospiti occasionali.

Del resto le clausole del regolamento condominiale che disciplinano le possibilità di utilizzo di un bene comune sono di natura regolamentare e, quindi, possono essere modificate dai condomini in sede assembleare a maggioranza.

Tuttavia il Tribunale ha notato che nell'avviso di convocazione **la questione della modifica del regolamento in merito all'uso della piscina condominiale non è stato inserito nell'ordine del giorno.**

Di conseguenza, secondo lo stesso giudice, la delibera che ha deciso la questione dell'uso della piscina è invalida in quanto ha leso i diritti dei condomini assenti che non hanno potuto assumere posizione sul punto.

In particolare il Tribunale sottolinea come la preventiva informazione in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea abbia come obiettivo quello di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire loro di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione.

Per soddisfare adeguatamente il diritto all'informazione dei condomini è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione; **qualora l'argomento non sia indicato,**

**L'eventuale decisione dell'assemblea è invalida e può essere annullata.**

## **Le riflessioni conclusive**

Merita di essere ricordato che, ai fini della validità delle delibere assembleari, occorre non solo che tutti i condomini siano stati invitati alla riunione, ma anche che i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto delle medesime (art. 66 disp. att. c.c.).

In particolare è necessario che **l'ordine del giorno elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare**, così da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia all'opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti (Cass. civ., sez. II, 19/10/2010, n. 21449).

I temi da trattare vanno quindi indicati con chiarezza, pur se sommariamente, e con impliciti richiami ai problemi connessi, bastando che il soggetto interessato sia messo in condizione di desumere, dall'avviso ricevuto, quale oggetto della discussione sarà trattato in sede assembleare.

Del resto, come precisato nella sentenza in commento, un'indicazione sufficientemente articolata delle materie da trattare, evita che gli **assenti** si trovino, per così dire, spiazzati di fronte a deliberazioni prese su argomenti che, proprio perché non indicati all'ordine del giorno, non dovrebbero essere discussi né votati.

**In caso contrario la delibera è annullabile** e deve essere impugnata nel termine di decadenza di trenta giorni di cui all'art. 1137, comma 2, c.c.

Tuttavia non è possibile negare all'assemblea una certa autonomia, senza alcun margine di possibilità di discussione, avente lo scopo di precisare, chiarire e persino limitare la portata della questione in ordine alla quale deve adottarsi la deliberazione.

Per quanto sopra, deve ritenersi compresa nell'ordine del giorno dell'assemblea, convocata per l'approvazione dei lavori di sostituzione dell'impianto di riscaldamento, la decisione di accertare previamente l'indispensabilità o meno dell'esecuzione dei lavori, l'idoneità di quelli preventivati, nonché la congruità dei relativi costi, incaricando un esperto di redigere un parere tecnico su tale questioni (Cass. civ., sez. II, 25/11/1993, n. 11677).

Allo stesso modo, la deliberazione adottata dall'assemblea condominiale di vietare la sosta dei motorini negli spazi condominiali non travalica i limiti dell'argomento, posto all'ordine del giorno, nell'avviso di convocazione, avente ad oggetto la regolamentazione del parcheggio dei motorini negli spazi

condominiali, in quanto sussiste una sostanziale convergenza (e non contrapposizione) tra il concetto di regolamentazione e quello di divieto: infatti la decisione di vietare il parcheggio ben può essere il frutto e la conclusione della linea evolutiva della discussione sulla regolamentazione, ossia sulla determinazione delle norme interne in tema di sosta dei veicoli.

Per la validità della delibera assembleare, quindi, non occorre che l'avviso di convocazione prefiguri lo sviluppo della discussione e il risultato dell'esame dei singoli punti all'ordine del giorno (Cass. civ., sez. II, 10/06/2014, n. 13047); così, ad esempio, la formula «presentazione degli elaborati» relativi al progetto di risanamento e ristrutturazione del condominio non può che comprendere anche il riferimento alla decisione circa l'approvazione o meno degli stessi.

Quanto sopra vale a maggior ragione se per lungo tempo, e in occasione delle varie assemblee succedutesi nel corso di due anni, si è sempre discussa e trattata l'approvazione o meno dei progetti relativi alla ristrutturazione condominiale.

**È assolutamente utile ed opportuno, quindi, il ricorso a frasi sintetiche, purché siano chiare e non ambigue, specifiche e non generiche.**

Del resto, la sufficienza (o l'insufficienza) delle indicazioni poste all'ordine del giorno va valutata considerando anche che le stesse sono destinate a soggetti che sono, o si presume che siano, a conoscenza delle principali questioni sollevate nel condominio, per cui può succedere che un argomento possa apparire a prima vista non specifico ma costituisca un problema ormai noto ai condomini.

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/se-largomento-non-e-previsto-nellordine-del-giorno-lassemblea-non-puo-decidere-di-modificare-la-disciplina-delluso-della-piscina-contenuta-nel-regolamento-riservan/>