

### **QUORUM SPECIALI**

Quando in prima ed in seconda convocazione deve essere presentata la maggioranza dei partecipanti all'assemblea e tanti condomini che rappresentino almeno la metà del valore del fabbricato (art. 1136 2° e 4° comma) per decidere le seguenti questioni:

- nomina, conferma e revoca dell'amministratore
- liti relative a materie che esorbitano dalle competenze dell'amministratore
- ricostruzione dell'edificio
- riparazioni straordinarie di notevole entità
- tutela delle destinazioni di uso

INNOVAZIONI come:

- interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti
- interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche,
- opere per il contenimento del consumo energetico
- realizzazione di parcheggi destinati al servizio delle unità immobiliari dell'edificio
- opere per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, di fonti eoliche, solari o da fonti rinnovabili da parte del condominio o di terzi che consegnano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento sul lastrico solare o su un'altra superficie comune

- installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva o per accedere a flussi informatici, anche da satellite o via cavo con relativi collegamenti fino alla diramazione delle singole utenze, ad esclusione di tutti quegli impianti che, non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune né, impediscono agli altri condomini di farne un uso diverso
- interventi finalizzati a migliorare la sicurezza e la stabilità degli edifici e degli impianti
- approvazione e modifica del regolamento del condomino
- soppressione del servizio di portineria
- decisioni inerenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti utilizzati per la videosorveglianza
- le delibere concernenti la partecipazione e la collaborazione a progetti, programmi o iniziative territoriali che vengono promossi da istituzioni locali o da soggetti privati, anche mediante opere di risanamento delle parti comuni di un edificio, di demolizione, di ricostruzione o di messa in sicurezza, finalizzate al recupero del patrimonio edilizio già esistente, alla vivibilità, alla sicurezza ed alla sostenibilità ambientale della zona dove è ubicato il condominio.

### **QUORUM SPECIALI**

Il 5° comma dell'art. 1136 c.c. prevede che in PRIMA ed in SECONDA convocazione il "quorum" necessario per alcune decisioni, debba essere costituito dalla maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno i 2/3 del valore dell'edificio:

Ciò è necessario per INNOVAZIONI:

finalizzate al miglioramento, all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni inerenti le modalità di esecuzione o la predisposizione di cautele per la salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio relative alla installazione di impianti NON centralizzati per la ricezione radiotelevisiva o per la produzione di energia da fonti rinnovabili su parti sia comuni che private

L'assemblea provvede, su richiesta degli interessati a riparare l'USO del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio.

L'assemblea con la maggioranza stabilita dal 5° comma dell'art. 1136 c.c. può subordinare l'esecuzione della prestazione, da parte dell'interessato, ad una idonea garanzia per eventuali danni.

DELIBERE prese all'UNANIMITA' se riguardano:

- norme che diminuiscono i diritti acquisiti dei condomini
- innovazioni gravose e voluttuarie
- innovazioni che possono pregiudicare la stabilità ed il decoro dell'edificio
- la rinuncia al servizio di riscaldamento per essere esonerato dalle spese
- la costituzione di diritti reali
- l'esonero dal pagamento delle spese di uno o più condomini
- la modifica del regolamento contrattuale
- la modifica dei criteri di ripartizione delle spese

### **RAGGIUNGIMENTO del QUORUM**

anche in questo caso occorre fare distinzione tra maggioranza COSTITUTIVA e maggioranza DELIBERATIVA

Di conseguenza se in relazione ad una delibera esiste una minoranza che, in base alle teste ed ai millesimi raggiunge la maggioranza, per il principio della “soglia minima”, rimane sempre minoranza.

Ciò per impedire che una maggioranza assembleare approvi delibere che poi diventerebbero obbligatorie per tutti.

In ogni caso deve sempre tenersi conto di coloro che hanno espresso dissenso nei confronti di una delibera e valutare se non costituiscano una “maggioranza” ai fini del quorum, per non scardinare il principio maggioritario.

### **VERBALE**

La redazione del verbale è importante ai fini della validità dell’assemblea in quanto rappresenta il documento cartaceo che fa prova nei confronti dei terzi in quanto, rende conoscibile la volontà dei condomini

### **REDAZIONE**

In genere nelle singole votazioni, non viene riportato il nominativo dei condomini favorevoli o contrari né le rispettive quote millesimali. Se il verbale indica che le delibere sono prese all’UNANIMITA’, ma non specifica i “quorum” personali né tantomeno i millesimi del condomino eventualmente dissenziente, potrebbe essere annullabile, in quanto

essendo tale potere, riservato agli assenti e ai dissenzienti, potrebbe essere utile, fin dal momento in cui viene espresso il voto, indicare coloro che in teoria potrebbero essere legittimati a proporre impugnazioni. Quindi dovrebbe essere sempre fatta distinzione tra il numero dei partecipanti al condominio (quorum personale) e delle quote millesimali (quorum reale). Questo per evitare che una verbalizzazione generica, arrechi al condomino dissenziente, che voglia proporre ricorso, l'impossibilità di verificare chi è stato favorevole e chi è stato contrario, e soprattutto, per verificare se le maggioranze richieste dalla legge sono state rispettate.

### **TRASCRIZIONE**

In ogni caso il verbale va redatto per iscritto, sul registro delle assemblee tenuto dall'amministratore. Una copia deve essere inviata ai condomini che non hanno partecipato (assenti) al fine di metterli in condizione di presentare opposizione entro 30 giorni come previsto dall'art. 1137 c.c.

### **DELEGHE**

L'art. 67 delle Disposizioni di attuazione al codice civile dispone che ogni condomino può partecipare all'assemblea anche tramite un rappresentante, per cui è consentito dare la "delega" ad un parente o ad un altro condomino, ma NON allo stesso amministratore. La delega deve risultare per ISCRITTO e generalmente, è contenuta nello stesso foglio con il quale viene convocata l'assemblea. Colui che ha ricevuto la delega, NON può a sua volta darla ad un TERZO che rappresenti il

DELEGANTE, poiché in questo caso sarebbe NULLA ed il condomino delegante sarebbe considerato assente.

Colui che riceve la delega PUO' votare esclusivamente gli argomenti che compaiono all'ordine del giorno, poiché se agisse diversamente, eccederebbe dai limiti per il quale è stato delegato, inoltre potrebbe trovarsi in contrasto con il condomino che lo ha incaricato di partecipare all'assemblea.

Se i condomini sono più di 20, il delegato NON può rappresentare più di 1/5 del valore proporzionale dei proprietari.

La delega deve essere sottoscritta e firmata dal condomino che la cede e NON può essere frazionabile. Di conseguenza, nel caso in cui un proprietario possieda più unità immobiliari, non potrà conferire altrettante deleghe a persone diverse.

La stessa cosa accade nel caso in cui si conferisca una “delega permanente” ad un condomino, tuttavia è fondamentale sapere che tale atto, può essere utilizzato esclusivamente per atti di ordinaria amministrazione, quindi NON è VALIDO per innovazioni o spese straordinarie.

### **RAPPRESENTAZA nel SUPERCONDominio**

Nel caso in cui i condomini siano più di 60 (supercondominio), ognuno deve indicare, con la maggioranza prevista dal 5° comma dell'art. 1136

c.c. (maggioranza degli intervenuti e almeno 2/3 del valore dell'edificio), il proprio RAPPRESENTANTE all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni e per la nomina dell'amministratore.

In mancanza, ciascuno, può chiedere che l'AUTORITA' GIUDIZIARIA, nomini un rappresentante del proprio edificio. In questa ipotesi, l'autorità provvede alla nomina, su RICORSO, anche di UN SOLO dei rappresentanti già nominati, previa DIFFIDA

Successivamente, RICORSO e DIFFIDA sono NOTIFICATI al condominio in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

In questo caso ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera NON apposto

Il Rappresentante risponde secondo la normativa applicata al MANDATO e comunica quanto prima all'amministratore di ciascun condominio, l'ordine del giorno e le decisioni prese dall'assemblea dei rappresentanti dei vari condomini. Successivamente l'amministratore riferirà all'assemblea generale.

### **IMPUGNAZIONE di una DELIBERA**

Qualora un delibera sia contraria alla legge o al regolamento di condominio, può essere IMPUGNATA entro 30 giorni che decorrono per il condomino assente, da quanto gli è stato notificato il verbale e per il dissenziente, da quando si è svolto.

**La Suprema Corte con la sentenza n. 4806/2005 ha stabilito che:** la delibera deve considerarsi NULLA, nel caso in cui vengano modificati i criteri di spesa, ( sia nella ripartizione che nei criteri già fissati precedentemente), mentre deve essere considerata ANNULLABILE, qualora riguardi la ripartizione delle spese inerenti lavori straordinari relativi a beni comuni come ad esempio i posti auto o l'ascensore.

Deve considerarsi ANNULLABILE qualora il verbale contenga omissioni riguardanti l'individuazione dei condomini consenzienti e dissenzienti, o quando non sia stato indicato il valore delle rispettive quote di appartenenza.

Deve considerarsi NULLA la delibera qualora sia priva degli elementi essenziali, se abbia avuto come argomento di discussione un oggetto impossibile o illecito, ossia contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume. Oppure quando si discuta di un argomento che non rientra tra le competenze dell'assemblea, o che incida sui diritti individuali, sulle cose o sui servizi comuni, o vada a limitare la proprietà esclusiva di ciascun condomino.

Devono considerarsi ANNULLABILI le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con una maggioranza inferiore rispetto a quella prescritta dalla legge o dal regolamento di condominio, quelle con vizi di forma relativi a prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari o che riguardano il procedimento di convocazione e di informativa e quelle che, violino le norme richiedenti una maggioranza qualificata in relazione all'oggetto da discutere.



La mancata comunicazione anche ad un solo condomino comporta l'ANNULLABILITA' della delibera, tuttavia, se non viene presentata impugnazione entro il termine dei 30 giorni, è valida e produce ogni effetto di legge, sia per i condomini che sono stati assenti che per i dissenzienti.

Il confine tra NULLITA' ed ANNULLABILITA' comporta incertezza dei rapporti giuridici non solo tra i condomini, ma anche tra condominio e terzi. La questione, oggetto di un acceso contrasto giurisprudenziale, è stata risolta dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione nel 2005. Con la sentenza n. 4806, infatti, si è affermato che sono da "*qualificarsi nulle le delibere 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*".

Di contro, sono da "*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 che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto*" (così Cass. SS. UU. n. 4806 del 2005).

### **IMPUGNAZIONE di una DELIBERA**

L'art. 1137 c.c. non prevede una forma nell'impugnazione di una delibera condominiale, tuttavia, secondo una parte della giurisprudenza, dovrebbe essere fatta mediante atto di **CITAZIONE**.

Ma cosa avviene se l'impugnazione avviene mediante **RICORSO** che va depositato presso la Cancelleria? Secondo una parte della giurisprudenza, se il termine dei 30 giorni è stato rispettato, non dovrebbe esserci alcun problema, in quanto per il principio della conservazione degli atti, la finalità del rapporto processuale è stata comunque raggiunta.

Secondo quanto disposto dall'art. 1137 c.c. le delibere prese dall'assemblea sono **OBBLIGATORIE** per tutti i condomini. Quindi nessuno può sottrarsi al volere preso dalla maggioranza a meno che, non si decida di impugnare la decisione, davanti all'autorità giudiziaria.

Contro le delibere contrarie alla **LEGGE** o al **REGOLAMENTO** di **CONDominio**, ogni condomino assente, dissenziente o astenuto, può ricorrere all'autorità giudiziaria per chiederne l'annullamento, entro il termine di 30 giorni dal giorno dell'assemblea (per astenuti o dissenzienti) o dalla data di ricezione del verbale (per gli assenti).

L'azione di annullamento **NON** sospende l'esecuzione di quanto stabilito, a meno che la **SOSPENSIONE** non sia stata **ORDINATA** dall'autorità giudiziaria. Per questo motivo, per ottenere la sospensione

degli effetti di una delibera, occorrerà iniziare un autonomo giudizio anche se collegato a quello principale.

La domanda per ottenere la SOSPENSIONE proposta prima che inizi la causa principale, NON sospende automaticamente, né interrompe il termine per proporre l'impugnativa della delibera, in quanto viene considerata un'AZIONE CAUTELARE e come tale segue le norme stabilite dal libro IV titolo I capo III, sezione I, (procedimenti speciali) con esclusione dell'art. 669-octies sesto comma del codice di procedura civile.

Il deposito del RICORSO presso la cancelleria non sospende l'esecuzione del provvedimento, a meno che non sussistano gravi motivi. Vi provvederà lo stesso giudice al quale è stata assegnato il procedimento.

L'annullamento di una delibera NON può avere luogo se, viene sostituita con un'altra presa in conformità della legge o dal regolamento di condominio. In questo caso l'autorità giudiziaria provvede sulle spese di lite applicando il principio della c.d. "soccombenza virtuale".

In questo caso si potrà chiedere la "cessazione della materia del contendere" per intervenuta sostituzione della delibera. A quel punto il giudice dovrà provvedere solamente alle spese processuali. Questo, in sostanza, quanto stabilito dell'art. 2377, ottavo comma, c.c. a fronte del quale: *“l'annullamento della deliberazione non può aver luogo, se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge e dello statuto. In tal caso il giudice provvede sulle spese di lite,*

*ponendole di norma a carico del condominio oltre all'eventuale risarcimento del danno”.*

Si tratta del **principio della soccombenza virtuale**.

In pratica anche se la delibera non può essere più annullata (in quanto è stata sostituita), sarà comunque necessario comprendere chi, teoricamente aveva ragione o torto per provvedere alla liquidazione delle spese di lite.

Questo stato dei fatti trova conferma anche nelle sentenze di merito e di legittimità allorquando si afferma che “ *l'annullamento di una delibera dell'assemblea, non può aver luogo se la deliberazione sia stata sostituita con altra presa in conformità della legge o dell'atto costitutivo, con conseguente cessazione della materia del contendere quando l'assemblea regolarmente riconvocata, abbia deliberato sui medesimi argomenti della delibera oggetto dell'impugnazione, ponendo in essere, pur in assenza di forme particolari, un atto sostanzialmente sostitutivo di quello invalido*”

Sarà quindi il condominio a dare prova del fatto che, non gli si possono addossare le spese legali, eventualmente dimostrando la buona fede riguardo agli errori compiuti e le proprie ragioni in relazione ai punti che si ritengono comunque non viziati.

Secondo un diverso orientamento, il RICORSO, consentirebbe al giudice di fissare un termine breve per la comparizione delle parti ed eventualmente provvedere (qualora ve ne fosse motivo) alla sospensione della delibera, per poi proseguire nel merito dell'intera vicenda.

Quindi si avrebbe un unico giudizio con due fasi come accade ad esempio nelle convalide di sfratto.

Con l'atto di CITAZIONE invece verrebbe ad essere esclusa la fase cautelare che, andrebbe introdotta con la presentazione di un provvedimento di urgenza previsto dall'art. 700 c.p.c. , il quale richiede come requisiti fondamentali la dimostrazione di un pregiudizio imminente, grave ed irreparabile.

Va comunque considerato che in alcuni casi si chiede la sospensione del provvedimento al fine di limitare il pregiudizio di natura economica che ne deriverebbe da una delibera illegittima.

**Una recente sentenza della Corte d'Appello di Milano del 26 marzo 2019, n. 1349 ha stabilito che:**

**L'art. 1137 c.c. non disciplina la forma delle impugnazioni delle delibere condominiali ma che, deve sempre garantirsi il rispetto del principio del contraddittorio.**

Dottrina e giurisprudenza, nel corso del tempo, hanno ritenuto applicabile all'invalidità delle delibere i concetti di nullità e annullabilità. Le conseguenze sono evidenti. Una delibera nulla è impugnabile in ogni tempo, da chiunque ne abbia interesse e non è suscettibile di produrre effetti giuridici. In poche parole è come se non fosse mai esistita. **Una deliberazione annullabile deve essere impugnata nei tempi previsti dall'articolo 1137 c.c.** La disputa, che si è sviluppata in conseguenza di questa classificazione, ha riguardato l'individuazione concreta di quei

vizi comportanti nullità o annullabilità. Il silenzio della legge al riguardo non ha aiutato. Certamente i riflessi sono notevoli.

Ad esempio: “in un’assemblea condominiale si decidono lavori straordinari di notevole entità, quasi tutti i condomini iniziano a versare le rate e si dà corso all’esecuzione dei lavori. Giunti a metà dei lavori uno dei condomini morosi, sollecitato a mettersi in regola con i pagamenti, impugna la delibera relativa ai lavori perché a suo dire nulla. E’ chiaro che una successiva delibera può sanare il vizio, tuttavia non sempre è semplice ricomporre determinate maggioranze”.

Riepilogando: una delibera nulla può essere impugnata in ogni tempo, quella annullabile entro 30 giorni, che per i dissenzienti decorrono dallo svolgimento dell’assemblea e per gli assenti dalla comunicazione della stessa.

Nullità e annullabilità, con riferimento alle deliberazioni condominiali, sono concetti di creazione giurisprudenziale e di conseguenza valutati volta per volta dal giudice. Così, per non incappare in decadenze dovute a mutamenti d’indirizzo giurisprudenziale, vale la pena impugnare qualsiasi deliberazione entro i 30 giorni di cui al terzo comma dell’art. 1137 c.c.

In definitiva: una delibera condominiale può essere nulla o annullabile.

nel primo caso l’impugnazione può essere fatta in ogni tempo

nel secondo bisogna rispettare i termini previsti dall’articolo 1137 c.c.

**L’impugnazione può essere proposta tanto con ricorso, che con citazione.**

Nel primo caso il termine si ritiene rispettato se il ricorso è depositato nei 30 giorni di cui al citato art. 1137 c.c.

Nel secondo caso, per non vedere decaduto il diritto, i termini saranno rispettati notificando la citazione entro 30 giorni.

Resta comunque il fatto che l'impugnazione delle delibere assembleari, può essere fatta sia con ricorso che con atto di citazione. La giurisprudenza della Cassazione, nel suo orientamento maggioritario, ritiene che il termine *ricorso* sia utilizzato in senso lato.

In una recente pronuncia il giudice di legittimità ha affermato che *"l'impugnazione della delibera assembleare può avvenire indifferentemente con ricorso o con atto di citazione, e che in quest'ultima ipotesi, ai fini del rispetto del termine di cui all'art. 1137 c.c., occorre tener conto della data di notificazione dell'atto introduttivo del giudizio invece di quella del successivo deposito in cancelleria che avviene al momento della iscrizione della causa a ruolo"* (così Cass. n. 14007 del 2008). Per quanto questa presa di posizione sia rappresentativa dell'orientamento più recente e consolidato, non va sottovalutato quell'altro orientamento, il quale ha affermato che *"il legislatore quando nella materia del condominio, ha usato la parola "ricorso" per l'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale, non ha inteso soltanto concedere l'azione al condomino dissenziente, ma ha anche stabilito il modo d'impugnazione, in considerazione della sollecita soluzione delle questioni che possono intralciare o paralizzare la gestione del condominio"* (Cass. 6205 del 1997).

Alla luce di queste considerazioni va considerato che:

**Impugnare una delibera con citazione significa allungare di molto i termini di inizio del giudizio con evidenti riflessi sull'esecuzione del deliberato assembleare.**