

07.6 Validità delle delibere e maggioranze necessarie

07 L'ASSEMBLEA

07.6 Validità delle delibere e maggioranze necessarie

Alla regolare costituzione dell'assemblea, disciplinata dall'art. 1136, co. 1 e 3, c.c. si associa la validità delle delibere che dipende dalla esistenza di più fattori tra i quali il regolare invio dell'avviso di convocazione a tutti i condomini ed il rispetto delle maggioranze di legge per l'approvazione delle delibere stesse.

Il c.d. **quorum deliberativo**, come avviene per quello costitutivo, è calcolato sul numero dei partecipanti al condominio e sul valore delle singole quote millesimali.

Accanto alle maggioranze espresse dall'art. 1136 c.c., come modificato dalla legge n. 220/2012, si pongono sia quelle previste specificatamente nell'ambito della stessa normativa del condominio, sia tutte le disposizioni contenute in quelle leggi speciali che, dalla fine degli anni '80, hanno regolamentato temi attinenti al condominio e che, ora, sono state trasposte nel Codice civile.

Per le **deliberazioni** da assumere **in prima convocazione** nulla è cambiato rispetto al passato (voti che rappresentano la maggioranza degli intervenuti, pari alla maggioranza dei partecipanti al condominio).

In **seconda convocazione** ora è necessario raggiungere un *quorum* pari alla maggioranza degli intervenuti ed un terzo delle quote millesimali (nel vecchio testo era previsto un terzo dei partecipanti al condominio ed un terzo del valore dell'edificio).

Utile tracciare un quadro riepilogativo delle maggioranze necessarie per approvare i vari tipi di delibere in relazione agli argomenti che ne formano l'oggetto.

Delibere da approvare ai sensi dell'art. 1136, co. 2, c.c.: maggioranza degli intervenuti ed almeno metà dei valori millesimali:

- assemblea deliberante in prima convocazione;
- nomina e revoca dell'amministratore;
- conferimento all'amministratore del mandato relativo alle liti attive e passive che esorbitano dai limiti delle sue attribuzioni;
- autorizzazione all'amministratore ad effettuare la collaborazione prevista dall'art. 1135, co. 3, c.c.;
- nomina del revisore dei conti (art. 1130-bis c.c.);

07.6 Validità delle delibere e maggioranze necessarie

- attivazione da parte dell'amministratore, su richiesta dell'assemblea, di un sito Internet del condominio per il controllo della documentazione prevista dalla delibera assembleare (art. 71-ter disp. att. c.c.);
- autorizzazione all'amministratore a partecipare alla mediazione (art. 71-quater disp. att. c.c.);
- approvazione del regolamento del condominio;
- ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità;
- tutela delle destinazioni d'uso dell'edificio (art. 1117-quater);
- tutte le innovazioni introdotte dall'art. 1120, co. 2, c.c. (miglioramento della sicurezza e salubrità dello stabile, eliminazione delle barriere architettoniche; interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico, alla produzione di energia tramite fonti alternative, alla realizzazione dei parcheggi a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, installazione di impianti centralizzati per le ricezioni radio-tv e per l'accesso a qualunque flusso informativo ecc.);
- installazione di impianti di videosorveglianza su parti comuni (art. 1122-ter c.c.);
- le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, di cui all'art. 26, co. 5 della legge n. 10/1991;
- revisione delle tabelle millesimali (Cass. n. 3221/2014).

Delibere da approvare ai sensi dell'art. 1136, comma 3: maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio:

- tutte le delibere non comprese nel precedente elenco e da assumere nel corso di assemblea riunita in seconda convocazione;
- le delibere di cui all'art. 26, comma 2 della legge n. 10/1991 aventi ad oggetto gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico.
- le delibere aventi ad oggetto gli incentivi per l'efficienza energetica, il *bonus* facciate, l'*eco bonus*, il *sisma bonus*, il fotovoltaico, le colonnine di ricarica di veicoli elettrici di cui all'art. 119, co. 9 bis di cui al D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77).
- Per le delibere condominiali concernenti il c.d. "**cappotto termico**" la giurisprudenza di merito è incline a ritenere che sia necessaria l'unanimità dei consensi, pena la nullità della deliberazione, ove l'intervento determini un mutamento della proprietà privata nel senso di

07.6 Validità delle delibere e maggioranze necessarie

restringere la superficie di godimento del balcone esclusivo (*Trib. Roma n. 17977/2020*), ovvero quando alteri il decoro architettonico dell'edificio tramite il cambiamento dell'estetica del fabbricato con il mutamento di colori, materiali e l'introduzione di nuovi elementi architettonici (*Trib. Milano 30 settembre 2021*). Sul punto i giudici di legittimità hanno precisato che «una delibera che disponga una innovazione diretta al miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato non deve essere volta necessariamente anche al "miglioramento del decoro architettonico" della facciata, essendo, al contrario, l'eventuale alterazione del decoro architettonico un limite imposto alla legittimità della innovazione», come previsto dall'art. 1120, ultimo comma, c.c. (Cass., ord., n. 10371/2021. Fattispecie relativa al "cappotto termico").

- **Delibere da approvare con la maggioranza di cui all'art. 1136, co. 5, c.c. :
maggioranza degli intervenuti ed almeno due terzi dei valori millesimali:**

- tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento della cosa comune;
- qualora, nel caso di utilizzo di parti comuni per l'installazione di impianti esclusivi di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili, l'assemblea sia chiamata a prescrivere particolari modalità a salvaguardia dei beni comuni ovvero debba richiedere all'interessato idonee garanzie (art. 1122-*bis* c.c.).

Delibere da approvare con la maggioranza qualificata di quattro quinti dei partecipanti al condominio e del valore dell'edificio:

- le delibere finalizzate alle modificazioni delle destinazioni d'uso dei beni comuni se dettate da esigenze di interesse condominiale (art. 1117-*ter* c.c.).

Vi è una fattispecie per la quale permangono dubbi circa la maggioranza richiesta per l'adozione della relativa deliberazione da parte dell'assemblea di condominio.

E' il caso in cui debba essere approvata una **transazione** tra il condominio ed uno o più condomini o terzi estranei al condominio, con autorizzazione all'amministratore di sottoscrivere l'atto di accordo.

La giurisprudenza più recente si è espressa in questo senso:

- «*In tema di condominio negli edifici le transazioni stipulate dai condomini che abbiano ad oggetto rapporti relativi a beni comuni richiedono, ai sensi dell'art. 1108, comma 3, c.c. il consenso di tutti i partecipanti al condominio*» (Cass., ord., n. 514/2022. Conf. Cass. n. 4258/2006; contr. Cass. n. 821/2014);

«*Non rientra tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di pattuire con i condomini morosi*

07.6 Validità delle delibere e maggioranze necessarie

dilazioni di pagamento o accordi transattivi, spettando all'assemblea il potere di approvare una transazione riguardante spese d'interesse comune, ovvero di delegare l'amministratore a transigere, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli» (Cass., ord., n. 10846/2020);

In particolare, la citata sentenza n. 4258/2006 aveva affermato che «ai sensi dell'art. 1108, comma terzo, cod. civ. (applicabile al condominio in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 cod. civ.), è richiesto il consenso di tutti i comunisti - e, quindi, della totalità dei condomini - per gli atti di alienazione del fondo comune, o di costituzione su di esso di diritti reali, o per le locazioni ultra novennali, con la conseguenza che tale consenso è necessario anche per la transazione che abbia ad oggetto i beni comuni, potendo essa annoverarsi, in forza dei suoi elementi costitutivi (e, in particolare, delle reciproche concessioni), fra i negozi a carattere dispositivo. Pertanto, non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale - che decide con il criterio delle maggioranze - autorizzare l'amministratore del condominio a concludere transazioni che abbiano ad oggetto diritti comuni.».

Ancora alcune questioni di rilevante interesse in tema di validità delle delibere riguardano:

1) gli effetti conseguenti all'allontanamento di uno o più condomini dopo la regolare costituzione dell'assemblea e prima della votazione.

L'allontanamento non incide sulla determinazione del *quorum* costitutivo, poiché per esso rileva il momento iniziale della riunione.

Se un condomino, intervenuto all'assemblea, abbandona la riunione dichiarando di rimettersi alle decisioni della maggioranza l'assemblea non potrà tenere conto di tale adesione, perché solo il momento della votazione determina la formazione della volontà dei condomini che dà vita all'atto collegiale.

Una ipotetica conferma a posteriori, da parte del condomino allontanatosi, della adesione alla deliberazione, non può valere come sanatoria della eventuale invalidità della delibera, dovuta al venir meno, per le predette ragioni, del richiesto «*quorum* deliberativo», potendo, se mai, tale conferma avere solo il valore di rinuncia a dedurre la invalidità, senza che sia, peraltro, preclusa agli altri condomini la possibilità di impugnazione (Cass. n. 1208/1999).

2) Nel caso opposto in cui un condomino sia intervenuto tardivamente all'assemblea la Suprema Corte ha ritenuto che il suo voto sia pienamente valido e che di esso si debba tenere conto ai fini del calcolo delle maggioranze a condizione che la partecipazione avvenga non oltre la chiusura del verbale (Cass. n. 9130/1993).

3) È nulla la deliberazione assembleare che sia stata adottata dopo lo scioglimento dell'assemblea stessa e l'allontanamento di alcuni condomini, a seguito di riapertura del verbale non preceduta da una nuova rituale convocazione a norma dell'art. 66 disp. att. cod.

07.6 Validità delle delibere e maggioranze necessarie

civ., risultando violate sia le disposizioni sulla convocazione dell'assemblea sia il principio della collegialità della deliberazione. (Cass. n. 6366/1991).

4) Quando le delibere riguardino solo una parte del condominio le maggioranze dovranno essere calcolate in relazione ai soggetti ad esse direttamente interessati. Il principio vale anche nel caso di un condominio complesso, per cui la deliberazione deve essere «....*scissa idealmente in varie distinte deliberazioni riferite a ciascuno dei condomini interessati, le quali, di conseguenza, vincolano i condomini soltanto per la parte riguardante il condominio cui essi partecipano*» (Cass. n. 11064/1991).

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello