

7.6 Validità delle delibere e maggioranze necessarie

6. Validità delle delibere e maggioranze necessarie - MANUALE GIURIDICO
DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO SETTIMO - L'ASSEMBLEA a cura
dell'Avv. Adriana Nicoletti

6. Validità delle delibere e maggioranze necessarie

Alla regolare costituzione dell'assemblea, disciplinata dai commi 1 e 3 dell'art. 1136, 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, 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, comma 2: 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, comma 3;

7.6 Validità delle delibere e maggioranze necessarie

- nomina del revisore dei conti (art. 1130-bis);
- 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.);
- 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 dal comma 2 dell'art. 1120 (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 la ricezione radio-tv e per l'accesso a qualunque flusso informativo ecc.);
- installazione di impianti di videosorveglianza su parti comuni (art. 1122-ter);
- le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, di cui all'art. 26, comma 5 della legge n. 10/1991;
- revisione delle tabelle millesimali (Cass. 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.

Delibere da approvare con la maggioranza di cui al comma 5 dell'art. 1136: 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;

7.6 Validità delle delibere e maggioranze necessarie

- qualora, nel caso di utilizzo di parti comuni per l'installazione di impianti esclusivi di ricezione radio televisiva 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).

Delibere da approvare con la maggioranza qualificata di quattro quinti dei partecipanti al condomini 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).

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.

Si discute se sia sufficiente la maggioranza prevista dall'articolo 1136 codice civile terzo comma (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio) oppure sia necessaria quella del secondo comma dello stesso articolo (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio).

Considerando che la transazione è un atto con cui le parti, facendosi reciproche concessioni, pongono fine ad una lite o ne prevencono l'insorgere, si potrebbe ritenere che una transazione, riguardando sempre le liti attive o passive richiamate dall'articolo 1136 co. 4, c.c. per la sua approvazione necessiti della maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136.

E' da considerare, tuttavia, che si potrebbero verificare dei casi in cui la transazione abbia ad oggetto materie per le quali le disposizioni del codice prevedano maggioranze superiori a quelle del secondo comma dell'articolo 1136, come ad esempio il caso in cui l'oggetto della transazione preveda l'obbligo del condominio di realizzare delle innovazioni ex articolo 1120.

In questo caso è evidente che la delibera sia approvata con la maggioranza prevista per le innovazioni dall'articolo 1136 codice civile quinto comma.

Tale interpretazione è stata confermata anche dalla Suprema Corte relativamente ad una transazione in cui veniva riconosciuto ad un condomino l'uso esclusivo di un bene comune, per la quale era stata ritenuta necessaria l'unanimità per la delibera con la quale veniva autorizzato l'amministratore alla firma della transazione (Cass. 4258/2006).

Più di recente sempre il giudice di legittimità ha affermato che "in tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1135 c.c., l'assemblea può deliberare a maggioranza su tutto ciò che

7.6 Validità delle delibere e maggioranze necessarie

riguarda le spese d'interesse comune e, quindi, anche sulle transazioni che a tali spese afferiscano, essendo necessario il consenso unanime dei condomini, ai sensi dell'art. 1108, co. 3, c.c., solo quando la transazione abbia ad oggetto i diritti reali comuni" (Cass. 821/2014).

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

1) 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. 1208/1999).

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

3) Dopo lo scioglimento dell'assemblea il verbale non può essere riaperto e non possono essere adottate validamente delibere, perché ne risulterebbero violate le norme sulla convocazione dell'assemblea e sulla collegialità della deliberazioni (Cass. 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.