

## 1. POTERI DELL'ASSEMBLEA E CONVOCAZIONE

### **Aggiornamento di giurisprudenza**

*(Si precisa – a valere anche per i capitoli successivi – che l'aggiornamento di giurisprudenza riguarda le decisioni di interesse intervenute a partire dal 9 ottobre 2019, data da cui si ritiene debba decorrere l'annualità del corso di formazione periodica).*

#### **Cass. civ. sez. II, sent. n. 29878 del 18 novembre 2019**

Avvisi di convocazione – Regolarità – Controllo.

*Se è l'amministratore, di norma, a dover procedere alla convocazione dell'assemblea (art. 66 att. c.c.), l'art. 1136, sesto comma, c.c. (nella formulazione applicabile ratione temporis) prescrive che "l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condòmini (gli aventi diritto dopo la riformulazione intervenuta con la legge n. 220 del 2012) sono stati invitati alla riunione (ora: sono stati regolarmente invitati)", integrando la preventiva convocazione un requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione. È perciò compito dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione, sulla base dell'elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione eventualmente compilato dall'amministratore (elenco che può essere a sua volta allegato al verbale o inserito tra i documenti conservati nell'apposito registro), trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.), la cui inosservanza importa annullabilità della delibera, in quanto non presa in conformità della legge.*

#### **Cass. civ. sez. II, ord. n. 30256 del 20 novembre 2019**

Termini per l'avviso di convocazione dell'assemblea.

*In tema di convocazione dell'assemblea di condominio, ai fini dell'osservanza del termine dei cinque giorni, occorre far riferimento non all'invio dell'avviso, ma alla sua ricezione, trattandosi di atto unilaterale ricettizio, funzionale al diritto di partecipazione assembleare.*

#### **Cass. civ. sez. II, ord. n. 33433 del 17 dicembre 2019**

Avviso di convocazione – Mancata comunicazione ad uno o più condòmini – Effetti.

*In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale 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 condòmini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto. Debbono, invece, 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 richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condòmini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea*

*condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.*

**Cass. civ. sez. II, sent. n. 10071 del 28 maggio 2020**

Vizio di convocazione di un condomino ed impugnazione.

*Il condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, trattandosi di vizio che inerte all'altrui sfera giuridica, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c., così come modificato dalla l. n. 220/2012.*

**Cass. civ. sez. II, sent. n. 14300 del 8 luglio 2020**

Nomina di una commissione di condòmini

*L'assemblea condominiale ben può deliberare la nomina di una commissione di condòmini deputata ad assumere determinazioni di competenza assembleare, a condizione tuttavia che le determinazioni della commissione, affinché siano vincolanti ai sensi dell'art. 1137, primo comma, cod. civ., pur per i dissenzienti, siano poi approvate, con le maggioranze prescritte, dall'assemblea; assemblea le cui funzioni dunque non sono, al fondo, suscettibili di delega.*

## Percorso didattico

### 1.1. Poteri dell'assemblea.

L'assemblea può definirsi come l'insieme dei condòmini che si riuniscono per adottare le decisioni necessarie ad organizzare e programmare la vita condominiale. Più precisamente, come l'organo collegiale attraverso il quale si forma la volontà del condominio inteso quale soggetto dotato di una propria autonomia soggettiva (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 645).

La peculiarità dell'assemblea di condominio è costituita dalla circostanza che la volontà condominiale si forma validamente solo nella sede e nel luogo ove viene convocata l'assemblea stessa. Affinché, quindi, una delibera possa ritenersi valida occorre che venga adottata dall'assemblea, non potendo questo compito essere delegato né a un gruppo di condòmini, né all'amministratore, né tanto meno a terzi estranei al condominio.

L'assemblea opera nell'interesse della collettività condominiale attraverso l'adozione di deliberazioni. Queste, ai sensi dell'art. 1137 c.c., sono obbligatorie per tutti i condòmini.

I poteri propri dell'assemblea non sono soggetti ad alcun limite solo se le deliberazioni siano approvate dalla totalità dei partecipanti al condominio (salvo, naturalmente, quanto previsto dall'art. 1138, quarto comma, c.c. in tema di inderogabilità di alcune norme in materia condominiale). Differentemente, quando le delibere vengano assunte a maggioranza, i poteri dell'organo deliberante devono necessariamente rimanere circoscritti alla sfera dei rapporti concernenti la disciplina, la conservazione e la gestione delle parti comuni del condominio. L'assemblea, insomma, non può assumere decisioni che esulano dall'ambito condominiale invadendo la sfera delle proprietà individuali dei singoli condòmini, salvo eventuali limitazioni accettate convenzionalmente dagli stessi (cfr. Cass. sent. n. 13780 del 22.7.2004).

Le attribuzioni dell'assemblea sono disciplinate dall'art. 1135, primo comma, c.c. in base al quale tale organo provvede a deliberare:

- 1) sulla conferma dell'amministratore e sull'eventuale sua retribuzione;
- 2) sull'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e sulla relativa ripartizione tra i condòmini;
- 3) sull'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e sull'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) sulle opere di manutenzione straordinaria e sulle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori, con la precisazione che "se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti".

Le attribuzioni comunque non si limitano a questo elenco. Occorre sottolineare, infatti, che tale organo è chiamato anche a decidere, fra l'altro, in tema di: modificazioni di destinazioni d'uso (art. 1117 *ter* c.c.); tutela di destinazioni d'uso (art. 1117 *quater* c.c.); innovazioni (art. 1120 c.c.); prescrizioni e cautele per l'installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 1122 *bis* c.c.); impianti di videosorveglianza (art. 1122 *ter* c.c.); ripartizione delle spese (art. 1123 c.c.); ricostruzione dell'edificio totalmente o parzialmente distrutto (art. 1128 c.c.); nomina (eventualmente subordinata alla stipula di una polizza assicurativa) e revoca dell'amministratore (art. 1129 c.c.); nomina di un revisore dei conti che verifichi la contabilità del condominio (art. 1130 *bis* c.c.),

nomina del consiglio di condominio (art. 1130 *bis* c.c.); ricorsi contro i provvedimenti presi dall'amministratore (art. 1133 c.c.); formazione del regolamento di condominio (art. 1138 c.c.).

## 1.2. Convocazione.

In base all'art. 66, primo comma, disp. att. c.c. l'assemblea condominiale deve essere convocata annualmente dall'amministratore, in via ordinaria, per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 c.c. Può essere, inoltre, convocata in via straordinaria quando l'amministratore lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. In quest'ultima ipotesi, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i condòmini interessati possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'amministratore – precisa il secondo comma – l'assemblea, tanto ordinaria quanto straordinaria, può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino.

In giurisprudenza è stato chiarito che la natura ordinaria o straordinaria dell'assemblea non incide sul suo svolgimento ed in particolare sui *quorum* costitutivi e deliberativi, i quali sono previsti dall'art. 1136 c.c. con riferimento esclusivamente all'oggetto delle deliberazioni (Cass. sent. n. 3456 dell'8.6.1984). In dottrina invece, sul presupposto che l'art. 66 disp. att. c.c. è espressamente definito inderogabile dal successivo art. 72, è stato evidenziato come un regolamento di condominio, di qualsiasi natura esso sia, non possa subordinare la convocazione dell'assemblea straordinaria alla richiesta di un numero di condòmini superiore a due o che rappresentino più di un sesto del valore dell'edificio, oppure prevedere tale convocazione a seguito di richiesta di un solo condomino (rappresenti egli o meno un sesto del valore dell'edificio) o di due o più condòmini che non rappresentino un sesto del valore dell'edificio (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 525).

Sempre in tema di convocazione dell'assemblea, va poi precisato che, alle ipotesi di cui al predetto art. 66, la legge di riforma ne ha affiancate altre, prevedendo la possibilità che alla convocazione dell'assemblea si giunga – pur in presenza dell'amministratore – anche su richiesta di un solo condomino. Si tratta delle fattispecie disciplinate dagli artt. 1117-*quater* c.c., 1120, terzo comma, c.c., 1129, undicesimo comma, c.c. e 71-*bis*, quarto comma, disp. att. c.c.

Il primo articolo di questi prevede che, in caso di attività che incidano negativamente ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, (l'amministratore o) i condòmini, anche singolarmente, possano diffidare l'esecutore e possano “chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie”.

L'art. 1120 c.c. stabilisce, al terzo comma, che l'amministratore di condominio sia tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle particolari deliberazioni di cui al secondo comma della stessa disposizione (si tratta di delibere aventi ad oggetto, in particolare, opere ed interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici; ad eliminare le barriere architettoniche; a contenere il consumo energetico; ad installare impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo). La richiesta deve indicare il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

L'art. 1129 c.c. dispone, all'undicesimo comma, che, nei casi in cui “siano emerse gravi irregolarità fiscali” o l'amministratore non abbia aperto ed utilizzato un conto corrente intestato al condominio, i condòmini, anche singolarmente, possano “chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore”.

Il nuovo art. 71-*bis* disp. att. c.c., infine, prevede, al quarto comma, che la perdita dei requisiti elencati al primo comma della stessa disposizione e contraddistinti con le lettere *a)*, *b)*, *c)*, *d)* ed *e)* comporti, per l'amministratore, "la cessazione dall'incarico" aggiungendo, altresì, che, in tale evenienza, ciascun condomino possa "convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore". Una previsione, questa, definita "criticabile" ed "inspiegabile", in particolare con riguardo alla possibilità da essa concessa che l'assemblea possa essere convocata "senza formalità" per affrontare un argomento tanto delicato come quello della nomina di un nuovo amministratore (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, I edizione, 2019, 253). C'è da chiedersi, poi, cosa significhi esattamente l'espressione "senza formalità": senza il rispetto di forme per la redazione e la spedizione dell'avviso di convocazione? Senza il rispetto dei termini minimi di preavviso? Entrambi i casi? Dal dato normativo purtroppo non si evince nulla che possa dare una risposta certa a questi interrogativi.

A quanto precede è da aggiungere, peraltro, l'ulteriore ipotesi "speciale" di convocazione disciplinata dall'art. 1117-*ter* c.c. in tema di modificazioni delle destinazioni d'uso. In questo caso è previsto, infatti, che la convocazione dell'assemblea, nella quale si dovrà deliberare su tali modificazioni, venga "affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati". Inoltre, vada effettuata "mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione". L'avviso di convocazione dovrà indicare, a pena di nullità, le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso, mentre la delibera dovrà contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti appena descritti.