
N.B. Le parti in rosso sono quelle aggiunte o modificate dalla legge di riforma del condominio (L. 11.12.2012 n. 220) in vigore dal 18 giugno 2013.

Fastidioso, ma importantissimo incumbente (soprattutto per il nostro portafogli) è quello della partecipazione all'assemblea del condominio. Eppure, molti vi si recano con pochissime informazioni sulle regole che devono essere rispettate perché le decisioni prese nella riunione siano veramente nei termini di legge e non corrano il rischio di essere impugnate e magari annullate dal giudice. Ci si fida dell'amministratore, ma saperne di più è una garanzia aggiuntiva, tutt'altro che inutile per la tutela dei propri diritti.

L'assemblea deve essere convocata dall'amministratore almeno una volta all'anno (*assemblea ordinaria*), per l'approvazione del bilancio consuntivo e di quello preventivo e per la sua conferma nell'incarico.

Gli argomenti sui quali l'assemblea ha il potere di prendere decisioni che siano impegnative per tutti i condomini, sono stabiliti dal codice civile e sono:

- la nomina, la conferma (o la revoca) dell'amministratore ed il suo compenso;
- l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore (il consuntivo);
- l'approvazione del preventivo delle spese occorrenti per l'anno successivo e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- le opere di manutenzione straordinaria da eseguire, **con l'obbligo di costituire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.**

L'amministratore può convocare l'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria, anche quando lo ritiene necessario o sia richiesta da almeno due condomini, purché questi rappresentino almeno 166,67 millesimi (cioè un sesto) del condominio. E' questa la cosiddetta *assemblea straordinaria*.

Gli argomenti che dovranno essere trattati e deliberati nel corso dell'assemblea, sia ordinaria che straordinaria, devono essere contenuti in maniera dettagliata nell'*ordine del giorno*, che va portato a conoscenza di tutti i condomini prima dell'assemblea, in modo da permettere loro di prepararsi a partecipare alla discussione e alla decisione finale. Per questo motivo, è da escludersi che, pur contenendo l'ordine del giorno voci quali "*Varie ed eventuali*" o simili, l'assemblea possa legittimamente deliberare su argomenti non specificamente indicati nell'elencazione.

La comunicazione, sia per l'assemblea ordinaria che per quella straordinaria, deve pervenire a ciascun condomino almeno cinque giorni prima della data fissata per la riunione(1), **a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani** e deve contenere il luogo, la data e l'ora in cui l'assemblea è convocata. La convocazione deve inoltre **contenere specifica indicazione dell'ordine del giorno. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile su istanza dei dissenzienti o degli assenti purché non ritualmente convocati** (v. anche [L'assemblea di condominio \(IV\). L'opposizione alle delibere assembleari](#)).

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nello stesso giorno solare della prima, ma l'amministratore può fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

In genere, per prassi e praticità, se sono in discussione il rendiconto annuale e il preventivo di spesa, l'amministratore allega anche copia dei documenti, con il dettaglio delle spese sostenute e da sostenere.

(1) Per legge, il computo dei giorni si effettua iniziando il conteggio dal giorno successivo a quello in cui la comunicazione è ricevuta, ma considerando valido il giorno della convocazione. Per esempio, se la convocazione è fissata per il giorno 10, la stessa deve pervenire entro il giorno 5.

La regolarità dell'assemblea: costituzione, maggioranze e verbale della riunione, aggiornata con la legge di riforma del condominio.

N.B. Le parti in rosso sono quelle aggiunte o modificate dalla legge di riforma del condominio (L. 11.12.2012 n. 220) in vigore dal 18 giugno 2013.

Alla data, all'ora e nel luogo indicati nella [convocazione](#), i condòmini si riuniscono per discutere gli argomenti all'[ordine del giorno](#).

Viene nominato tra i condòmini un presidente dell'assemblea, che ne regola i lavori, e un segretario che redige il verbale.

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale. Ma, in nessun caso, può essere delegato l'amministratore del condominio.

L'assemblea si considera regolarmente costituita e può deliberare (in prima convocazione), se sono presenti tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio (in sostanza, due terzi dei millesimi di proprietà) e **la maggioranza** dei partecipanti al condominio. In tal caso, le delibere assunte dall'assemblea sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei condòmini presenti e almeno la metà del valore in millesimi.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza del numero legale, la stessa viene riconvocata (in seconda convocazione) in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre 10 giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. Le deliberazioni sono valide **se approvate dalla maggioranza dei condòmini intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio** (millesimi).

Nella prassi, gli amministratori, al fine di evitare la doppia convocazione, indicano nella lettera due momenti diversi per la prima e per la seconda convocazione, spesso indicando la prima ad un'ora talmente inusuale da scoraggiare la partecipazione dei condòmini e tenere poi l'assemblea in seconda convoca, con minori vincoli di maggioranze di presenti.

Vi sono, però, circa le maggioranze necessarie, numerose eccezioni. In particolare:

- ← 1) le deliberazioni devono essere sempre approvate con *la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio*, se riguardano:
 - ← a) la nomina e la revoca dell'amministratore;
 - ← b) le controversie giudiziali (c.d. liti), sia che il condominio chiami oppure che sia chiamato in causa;
 - ← c) la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità;
- ← 2) le deliberazioni devono essere approvate con *la maggioranza di due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio*, se riguardano le innovazioni, cioè quelle opere che non sono indispensabili, ma sono dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, e che abbiano per oggetto:
 - ← a) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
 - ← b) le opere volte a eliminare le barriere architettoniche, a conseguire il contenimento del consumo energetico, a realizzare parcheggi a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
 - ← c) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso ad ogni genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo.
- ← 3) Per soddisfare esigenze di interesse condominiale l'assemblea, *con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio*, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

Delle operazioni assembleari, viene stilato un verbale, che deve contenere l'indicazione dei condòmini presenti e il valore in millesimi della proprietà di ciascuno, le parti salienti della discussione su ogni singolo punto all'ordine del giorno ed il risultato delle votazioni

su ciascuna delibera, indicando espressamente i condòmini, che esprimono voto contrario all'approvazione o si astengono.

Esauriti i punti all'ordine del giorno, l'assemblea è sciolta dal presidente, il quale, insieme al segretario, ne sottoscrive il verbale.

Il diritto dell'inquilino ad intervenire all'assemblea condominiale e il suo diritto di voto.

La legge sull'equo canone attribuisce all'inquilino (*conduttore*) il diritto di votare, in luogo del proprietario (*locatore*), nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto l'approvazione delle spese e delle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Il conduttore, inoltre, ha il diritto di intervenire, senza diritto di voto, ma con la possibilità di esprimere la propria opinione, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. (art. 10 l. 27 luglio 1978 n. 392).

Le motivazioni che hanno portato a questa norma sono evidenti. Essa è ispirata al principio che, poiché le spese di riscaldamento gravano su di lui, il conduttore è il principale interessato alle relative deliberazioni. Sulle materie previste dalla legge, dunque, si forma un'assemblea condominiale allargata alla partecipazione dei conduttori, i quali, sulle materie, per le quali possono esprimere il loro voto, si sostituiscono così ai rispettivi locatori.

L'obbligo di informare l'inquilino dello svolgimento dell'assemblea, che è chiamata a deliberare su tali argomenti, è a carico del proprietario e, nel caso questi non si attivi, legittimamente l'inquilino ha la facoltà di rifiutare di rimborsare i maggiori oneri conseguenti a delibere adottate in sua assenza per la mancata informazione.

Non solo, ma la legge riconosce implicitamente con il rinvio alle disposizioni del codice civile concernenti l'assemblea dei condomini, il diritto dell'inquilino di impugnare le deliberazioni irregolari (*affette da vizi*) per qualsiasi motivo, con il solo limite che queste devono riguardare soltanto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Il condominio non ha obblighi nei confronti del conduttore per la conduzione dei servizi condominiali, ma se tali servizi sono prestati in maniera inadeguata, il conduttore può eccepire nei confronti del proprietario la sua inadempienza e chiedere in giudizio di essere esonerato dal pagamento delle relative spese.

L'amministratore, inoltre, non è tenuto a inviare la lettera di convocazione anche ai conduttori dello stabile, né ad inviare ai conduttori i prospetti di bilancio consuntivo e preventivo. Non è neppure tenuto a richiedere il rimborso delle spese a carico di ciascuno di essi. Tale obbligo è ad esclusivo carico del proprietario-locatore, anche se nella prassi spesso questi incombenzi sono svolti dall'amministratore quale delegato (*mandatario*) del solo proprietario e non del condominio, dietro corresponsione di un compenso, a carico del proprietario stesso.

L'amministratore, in ogni caso, non ha la facoltà di agire direttamente in giudizio, in nome e per conto del condominio, contro l'inquilino per il mancato pagamento delle spese. Ne richiederà il pagamento al

proprietario, il quale, poi agirà contro l'inquilino per recuperare quanto pagato e, in genere, per sciogliere (*risolvere*) il contratto con il proprio inquilino per il mancato rispetto del suo obbligo (*inadempimento*).

Nonostante che la legge non lo prescriva espressamente, la giurisprudenza ha allargato l'applicabilità di queste norme anche alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione, cioè quelle destinate all'esercizio delle cosiddette attività produttive.

L'impugnazione delle delibere dell'assemblea nella riforma del condominio.

N.B. Le parti in rosso sono quelle aggiunte o modificate dalla legge di riforma del condominio (L. 11.12.2012 n. 220) in vigore dal 18 giugno 2013.

Le maggioranze previste dalla legge per l'approvazione delle [delibere condominiali](#) presuppongono che non sempre le stesse siano prese all'unanimità dei presenti. Chi non condivide la delibera può avere dei motivi per opporvisi.

Il diritto ad impugnare la delibera spetta soltanto ai condomini che hanno espresso sulla stessa in assemblea un voto contrario oppure che erano assenti **o si erano astenuti**.

La delibera si impugna avanti al Tribunale del luogo ove è situato il condominio, entro il termine di 30 giorni, che decorrono dalla data di deliberazione per i condomini dissenzienti **o astenuti** e dalla data di comunicazione del verbale di assemblea per coloro che erano assenti. Non è ammessa l'opposizione del condòmino che ha votato a favore della delibera.

L'impugnazione della delibera assembleare, però, non ha l'effetto di sospendere l'esecuzione della delibera stessa, esecuzione alla quale l'amministratore resta obbligato, salvo che la sospensione non sia ordinata dall'autorità giudiziaria. A tal fine, **può essere rivolta al giudice una preventiva istanza di sospensione anche prima della causa dell'instaurazione del giudizio; ma tale istanza non ha l'effetto di prorogare il termine di 30 giorni, di cui sopra, per la proposizione della causa di impugnazione, che deve comunque essere rispettato.**

Le violazioni della legge e/o del regolamento di condominio per le quali si può proporre opposizione sono varie. Erano già state individuate dai giudici che con le loro sentenze hanno portato una significativa luce sull'argomento. Per questo motivo, il legislatore della riforma, da un lato, ha indicato, nei singoli articoli del provvedimento, le cause di invalidità, dall'altro, si è sostanzialmente astenuto da specificazioni circa la casistica, limitandosi a confermare, comunque, che **sono illegittime tutte le delibere assunte in violazione della legge o del regolamento di condominio**. Tali violazioni rendono la delibera assoggettabile ad impugnazione da parte dei condomini dissenzienti, astenuti o assenti.

I casi specifici sono molti ed i più disparati. A titolo esemplificativo, si può dire che sono cause di annullamento della delibera:

- la mancata comunicazione dell'[avviso di convocazione](#) dell'assemblea condominiale, anche ad uno solo dei condòmini;
- l'irregolare [costituzione](#) dell'assemblea per mancanza del numero previsto dalla legge di condòmini presenti e del valore della loro proprietà (millesimi);
- l'omissione nel [verbale di assemblea](#) dell'indicazione nominativa dei singoli condòmini presenti in assemblea;
- la mancata verbalizzazione del numero e dell'individuazione dei singoli condòmini votanti a favore o contro la delibera approvata, nonché degli astenuti, oltre che dei millesimi da ciascuno di essi rappresentati;
- le delibere che, per il loro oggetto, sono adottate con [maggioranze](#) inferiori a quelle prescritte dalla legge o dal regolamento condominiale;
- le delibere viziate da eccesso di potere o da incompetenza, che invadono cioè il campo riservato all'amministratore;
- le delibere che approvano il riparto delle spese condominiali in misura differente dalla previsione contenuta nelle tabelle millesimali.

Gli effetti dell'annullamento di una delibera assembleare sono quelli di renderla inefficace per cui non potrà (e non dovrà) essere eseguita dall'amministratore.

Si possono poi verificare casi (non molto frequenti) in cui la violazione di legge è talmente grave da comportare non il semplice annullamento della delibera, bensì la sua nullità. Si pensi alla deliberazione dell'assemblea che approvi spese che non sono a carico del condominio, ma di un singolo soggetto (un condòmino, l'amministratore o addirittura un terzo estraneo al condominio), oppure che imponga ad un singolo condòmino una rinuncia, anche parziale, alla sua proprietà esclusiva.

La differenza tra la procedura di annullamento e quella di nullità consiste soprattutto nel termine entro cui chi è contrario può fare ricorso al giudice. Nel primo caso, come si è detto, il termine è di trenta giorni, nel secondo non c'è alcun termine, per cui il condòmino che si sente leso dalla delibera per i motivi detti può impugnarla in qualsiasi momento, anche oltre quel termine.