

Condominio: i criteri per calcolare le maggioranze in assemblea

LA SENTENZA

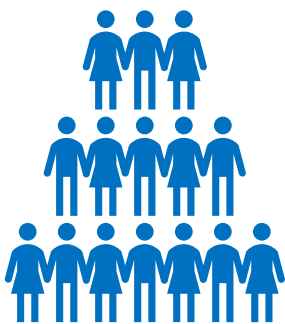


Il calcolo delle maggioranze per deliberare nelle assemblee di condominio è indispensabile per la validità delle decisioni. Il legislatore a seguito della riforma del condominio del 2012, ha snellito l'iter operativo, ma nonostante la semplificazione restano aperti molti contenziosi tra i vari condomini.

Uno dei motivi di dissidio, è legato alla validità delle riunioni in relazione alle maggioranze. L'assemblea può essere considerata valida se la convocazione è stata inviata nei termini e almeno 5 giorni prima della data stabilita, a tutti gli aventi diritto, con l'indicazione della prima e della seconda convocazione. In **prima convocazione** l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio. Proprio perché è più difficile raggiungere tale maggioranza, il codice prevede che, **in seconda convocazione**, per il quorum costitutivo basta solo l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'intero edificio e 1/3 dei partecipanti al condominio.

Maggioranza per teste e per quote

Entrambi i quorum – quello costitutivo e quello deliberativo – tengono conto sia della maggioranza “per teste”, cioè quella calcolata in base al numero dei condomini componenti la compagine e partecipanti all'assemblea, sia della maggioranza per quote, che tiene conto dei valori di proprietà di ciascun votante, così come espressi dalle tabelle millesimali adottate nell'edificio.



Per la validità della seduta e delle delibere approvate, occorre rispettare il doppio criterio, delle teste e delle quote: ad esempio, quando l'assemblea delibera in seconda convocazione (è il caso praticamente più frequente), per l'approvazione occorrono i voti favorevoli di **almeno un terzo dei condomini intervenuti** alla riunione (non, quindi, di tutti i condomini dello stabile, come era richiesto prima della riforma), che siano rappresentativi di almeno un terzo dei millesimi dell'edificio.

La norma di riferimento per la regolare costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni è l'*art. 1136 del Codice civile*. Per l'assemblea in prima convocazione è necessario, ai fini della regolare costituzione della seduta, l'intervento della maggioranza dei partecipanti al condominio (quindi il 50% più uno) e che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio, in base alle tabelle millesimali. In questa sede sono valide le deliberazioni che vengono approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei rispettivi valori di proprietà (quindi almeno 500 millesimi).

In seconda convocazione, le maggioranze necessarie sia per la costituzione dell'assemblea sia per l'approvazione delle decisioni sono diverse e minori a quelle richieste per l'assemblea che si riunisce in prima convocazione, e precisamente:

- per la regolare costituzione è sufficiente l'intervento di un terzo dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio;
- per la validità delle deliberazioni basta ottenere la votazione favorevole della maggioranza degli «intervenuti», che siano rappresentativi di almeno un terzo del valore dell'edificio (quindi servono almeno 333,33 millesimi).

Così la maggioranza per teste si combina con quella per quote e tiene conto delle diverse situazioni possibili, ma vi sono dei casi particolari che richiedono una maggioranza superiore.

Nel calcolo delle maggioranze costitutiva e deliberativa, non può tenersi conto del condomino che si è **allontanato** dalla riunione dopo essere inizialmente intervenuto e non ha partecipato alla votazione. Questo vale anche nel caso in cui abbia dichiarato di accettare le decisioni della maggioranza, dato che la delibera è una sintesi delle volontà dei singoli condomini, non semplicemente una somma algebrica.

Le maggioranze sopra indicate sono riferite a quelle “*semplici*”, ma per alcuni tipi di delibere è richiesta una *maggioranza qualificata*, con un numero di voti e di millesimi maggiore. Difatti per situazioni diverse e punti da discutere all'ordine del giorno, cambiano le rappresentanze necessarie:

- per la nomina, revoca o conferma dell'**amministratore**, per le riparazioni straordinarie di notevole entità, per l'eliminazione delle barriere architettoniche, per gli interventi migliorativi della sicurezza dell'edificio e per installare impianti di videosorveglianza occorre il voto favorevole della metà più uno degli intervenuti, e il raggiungimento di almeno 500 millesimi [1];
- per approvare le **innovazioni** sulle parti comuni è necessario il voto favorevole di due terzi degli intervenuti, rappresentativi dei due terzi di millesimi di proprietà dell'edificio, quindi almeno 666,66 millesimi [2];
- per la modifica del **regolamento condominiale** di tipo contrattuale, per la vendita di parti comuni, per l'approvazione di innovazioni radicali (che possono compromettere la sicurezza e la stabilità dell'edificio o il suo decoro architettonico) occorre sempre l'**unanimità** della compagine condominiale (quindi non basta la totalità dei voti espressi dai partecipanti all'assemblea se qualcuno non è stato regolarmente convocato e se comunque non è presente, personalmente o mediante delega, alla riunione).

Cosa accade in caso di mancato rispetto delle norme

Il **verbale di assemblea** va redatto indicando il luogo, la data e l'ora i nominativi delle persone presenti e di quelle assenti, coloro che partecipano con delega (la copia delle deleghe vanno allegate al verbale) i punti dell'ordine del giorno, la discussione per ogni punto, le argomentazioni di ogni singolo che desidera verbalizzare la propria decisione o la motivazione di voto, il nome dei condomini favorevoli e di quelli contrari alla decisione votata, e delle rispettive quote millesimali di proprietà, in modo da consentire di riscontrare, anche a posteriori, le maggioranze che hanno dato validità alla decisione deliberata.

Se risulta che la decisione era stata votata con numeri inferiori a quelli richiesti dalla legge, la **delibera è annullabile** e pertanto potrà essere impugnata da ogni condomino dissenziente o assente entro i 30 giorni successivi (che decorrono, per i votanti contrari, dalla data dell'assemblea, e, per gli assenti dalla data di ricevimento del verbale).

Secondo quanto sopra evidenziato in merito alla nullità/annullabilità della delibera, è stato motivo dell'ordinanza della Cassazione [3] che ha annullato una delibera adottata da un condominio con la maggioranza "per quote", ma non con

quella “per teste”. Infatti, dei quattro partecipanti totali, si erano espressi a favore soltanto due condomini su quattro, mentre, ne occorrevano almeno tre.

La Suprema Corte ha ricordato che, dopo la modifica normativa del 2012, *«per il riscontro della **maggioranza degli intervenuti** è sempre necessario che la delibera sia approvata almeno dalla **metà più uno** dei membri del collegio»*: una delle principali ragioni della riforma è stata quella di tutelare meglio *«le volontà individuali dei condomini, che altrimenti sarebbero soverchiate quando c'è un'evidente sproporzione fra i millesimi dei singoli proprietari»*.

[1] Art. 1136, co.4, Cod. civ.

[2] Art. 1120, co. 1, Cod. civ. e art. 1122 bis, co. 3, Cod. civ. (richiamati dall'art. 1136, co. 5, Cod. civ.).

[3] Cass. ord. n. 28629 del 03.10.2022.



LA SENTENZA

Cass. civ., sez. VI-2, ord., 3 ottobre 2022, n. 28629
Presidente Lombardo – Relatore Scarpa

Atti di causa e ragioni della decisione

M.A.M. ha proposto ricorso articolato in quattro motivi avverso la sentenza n. 1258/2021, pubblicata in data 11 agosto 2021, della Corte d'appello di L'Aquila.

Resiste con controricorso il Condominio di (omissis) .

Il ricorso contraddistinto con numero R.G. 28509-2021 è stato notificato il 2 novembre 2021 e depositato telematicamente il 23 novembre 2021. Lo stesso ricorso risulta tuttavia ulteriormente depositato in formato analogico ed è contraddistinto da numero R.G. 28624-2021. Deve quindi disporsi la riunione dei due ricorsi.

La Corte d'appello di L'Aquila ha rigettato l'appello proposto da M.A.M. nei confronti del Condominio di (omissis) , con riferimento alla sentenza del Tribunale di Pescara n. 1314/2017.

Il Tribunale di Pescara aveva dichiarato cessata la materia del contendere in ordine all'impugnazione proposta da M.A.M. relativamente alla delibera assembleare del 14 ottobre 2016, punto n. 5 dell'ordine del giorno, avendo il Condominio convenuto, con successiva deliberazione del 6 aprile 2017, “ratificato la decisione di cui al punto n. 5

dell'ordine del giorno della precedente assemblea del 14 ottobre 2016". La sentenza di primo grado aveva poi condannato l'attrice al pagamento delle spese processuali secondo il criterio della c.d. soccombenza virtuale.

La Corte di L'Aquila, decidendo poi sul primo motivo dell'appello spiegato da M.A.M. , circa la violazione dell'art. 1136 c.c., per il mancato raggiungimento del voto favorevole della maggioranza numerica dei condomini presenti in assemblea, essendo stata la delibera approvata soltanto da due condomini anziché dai tre necessari, ha così affermato:

"1.1. Il motivo è palesemente infondato poiché la delibera di cui al punto n. 5 dell'ordine del giorno, oggetto dell'impugnazione, è stata approvata con il voto di 766,424 millesimi, dovendosi considerare, secondo il condivisibile principio espresso dalla Corte di Cassazione, che nel condominio di edifici, la regola posta dall'art. 1136 c.c., comma 3, – secondo la quale la deliberazione dell'assemblea condominiale in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio – si deve intendere nel senso che coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore. Infatti, la disciplina dell'art. 1136 c.c., privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali (-)".

Il primo motivo del ricorso di M.A.M. deduce la violazione o falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c., e art. 1136 c.c., comma 3, circa il quorum deliberativo numerico necessario per una valida deliberazione.

Il secondo motivo allega la violazione o falsa applicazione degli artt. 1117,1102 e 1051 c.c..

Il terzo motivo di ricorso deduce la violazione o falsa applicazione degli artt. 91 e 112 c.p.c.

Il quarto motivo lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 1102,1117 ter e 1138 c.c..

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente fondato nel suo primo motivo, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), il Presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il controricorrente ha presentato memoria.

Secondo l'orientamento consolidato di questa Corte, in tema di impugnazione delle delibere condominiali, la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377 c.c., comma 8, dettato in tema di società di capitali (Cass. Sez. 6 – 2, 08/06/2020, n. 10847; Cass. Sez. 6 – 2, 11/08/2017, n. 20071; Cass. Sez. 2, 10/02/2010, n. 2999; Cass. Sez. 2, 28/06/2004, n. 11961), rimanendo affidata soltanto la pronuncia finale sulle spese ad una valutazione di soccombenza virtuale. La cessazione della materia contendere conseguente alla revoca assembleare della delibera impugnata si verifica anche quando la stessa sia stata sostituita con altra dopo la proposizione dell'impugnazione ex art. 1137 c.c., in quanto la sussistenza dell'interesse ad agire deve valutarsi non solo nel momento in cui è proposta l'azione, ma anche al momento della decisione.

Perché possa verificarsi la rinnovazione sanante con effetti retroattivi, alla stregua dell'art. 2377 c.c., comma 8, è necessario che la deliberazione impugnata sia sostituita con altra che abbia un identico contenuto, e che cioè provveda sui medesimi argomenti della prima deliberazione, ferma soltanto l'avvenuta rimozione dell'iniziale causa di invalidità (Cass. Sez. 2, 09/12/1997, n. 12439; Cass. Sez. 2, 30/12/1992, n. 13740; Cass. Sez. 2, 19/04/1988, n. 3069). Se, invece, l'assemblea decida di revocare la precedente deliberazione e di adottarne altra avente una portata organizzativa del tutto nuova, gli effetti di quest'ultima decorrono soltanto da quando sia stata assunta.

Ove, dunque, il giudice rilevi la cessazione della materia del contendere in tema di impugnazione di delibera condominiale, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377 c.c., comma 8, (il quale espressamente dispone, peraltro, nel testo successivo al D.Lgs. n. 6 del 2003, che "... il giudice provvede sulle spese di lite, ponendole di norma a carico della società..."), la pronuncia finale sulle spese viene regolata sulla base di una valutazione di soccombenza virtuale, sicché il giudice del merito deve espressamente procedere ad un complessivo ed unitario giudizio circa l'originaria fondatezza delle contrapposte domande ed eccezioni proposte dalle parti, al fine di decidere circa la incidenza della potenziale soccombenza sull'onere delle spese.

Tale valutazione di fondatezza delle contrapposte domande ed eccezioni proposte dalle parti, posta a fondamento della condanna di M.A.M. al rimborso delle spese processuali, è stata erroneamente compiuta dalla Corte d'appello di L'Aquila, delibando l'inconsistenza dei vizi denunciati dall'attrice nella impugnazione ex art. 1137 c.c., della delibera del 14 ottobre 2016 richiamando un principio di diritto *ratione temporis* non corretto. La sentenza impugnata ha, invero, giudicato della validità della deliberazione assembleare del 14 ottobre 2016 sulla base del testo dell'art. 1136 c.c., comma 3, vigente fino al 17 giugno 2013, allorché è entrata in vigore la modifica introdotta dalla L. n. 220 del 2012.

È vero infatti che, ai sensi del vigente art. 1136 c.c., comma 3, la delibera dell'assemblea di seconda convocazione, ove non si versi nelle ipotesi di cui ai commi 4 e 5, è valida se riporta un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio, dovendo, quindi, il numero di coloro che hanno votato a favore, sotto il profilo dell'elemento personale, superare pur sempre il numero dei condomini dissenzienti (cfr. Cass. Sez. VI-2, 30/7/2020, n. 16338; Cass. Sez. VI-2, 30/7/2020, n. 16337).

Non può evidentemente condividersi quanto sostenuto dal controricorrente nella memoria ex art. 380 bis c.p.c., comma 2, ovvero che si deve tener conto "della peculiare costituzione del Condominio, costituito da un numero pari di condomini (quattro)", sicché "la formulazione dell'art. 1136 c.c., comma 3, impedisce stabilmente la deliberazione dell'assemblea poiché richiede la maggioranza degli intervenuti che però è chiaramente impossibile da formare in termini matematici"; sicché quando "l'unanimità dei proprietari è in numero pari perché l'assemblea viene definitivamente impossibilitata a deliberare". Si solleva altrimenti dal controricorrente la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1136 c.c., comma 3, per contrasto con l'art. 42 Cost., comma 2, oppure si propone una interpretazione conservativa. La memoria sostiene che "la norma rende ingiustamente diversi i proprietari di un condominio costituito da un numero pari di condomini rispetto ai più fortunati che hanno un condominio formato da un numero dispari di partecipanti: per i primi c'è uno stallo permanente dell'assemblea mentre per i secondi è sempre possibile deliberare".

Le considerazioni svolte dal controricorrente sono palesemente sprovviste di fondamento. Allorché, come nel caso in esame, i partecipanti al condominio siano quattro, operano senza alcuna criticità le norme in tema di organizzazione (ad es., artt.

1120,1121,1129,1130,1131,1132,1133,1135,1136,1137,1138 c.c.), e specialmente quelle procedurali sul funzionamento dell'assemblea, restando agevolmente consentito il ricorso al principio di maggioranza assoluta sotto il profilo dell'elemento personale.

In particolare, per il riscontro della "maggioranza degli intervenuti", agli effetti dell'art. 1136 c.c., occorre che la deliberazione sia approvata almeno dalla metà più uno dei membri del collegio. Se gli intervenuti sono quattro, la delibera deve essere quindi approvata da tre degli aventi diritto, e così sempre se gli intervenuti sono in numero pari. Se il numero degli intervenuti è, invece, dispari, la maggioranza è data dal numero che, raddoppiato, superi di almeno una unità il totale dei presenti in assemblea.

E noto come l'art. 1136 c.c., comma 3, sia stato novellato dalla L. n. 220 del 2012, in quanto la previgente formulazione imponeva per la validità della delibera approvata dall'assemblea di seconda convocazione un numero di voti che rappresentasse sempre il terzo dei partecipanti e almeno un terzo del valore dell'edificio. La Riforma ha stabilito che l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio e un terzo dei partecipanti al condominio è condizione per la regolare costituzione dell'assemblea, mentre, proprio per facilitare la formazione della volontà collegiale, il quorum deliberativo deve far riferimento alla maggioranza degli "intervenuti".

La scelta del legislatore di rimettere a tale maggioranza l'approvazione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale non è affatto irragionevole, nè è lesiva della proprietà privata, in quanto la soluzione sempre seguita dall'art. 1136 c.c., (come già dal R.D. 15 gennaio 1934, art. 24, così differenziandosi dal Codice civile del 1865) è stata volta a contemperare le ragioni dominicali con la tutela delle volontà individuali dei condomini, che sarebbero altrimenti soverchiate nelle situazioni in cui vi è una evidente sproporzione dei valori millesimali spettanti ai singoli partecipanti.

L'accoglimento del primo motivo di ricorso assorbe l'esame degli ulteriori motivi.

Il ricorso va perciò accolto nel primo motivo, con assorbimento dei restanti motivi, e la sentenza impugnata deve essere cassata nei limiti della censura accolta, con rinvio alla Corte d'appello di L'Aquila in diversa composizione, che procederà ad esaminare nuovamente la causa uniformandosi ai richiamati principio, e provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata nei limiti della censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di L'Aquila in diversa composizione