

1. La costituzione dell'assemblea e la validità delle delibere

- Il quorum costitutivo
- La doppia maggioranza
- I quorum particolari
- La convocazione
 - Il nudo proprietario e l'usufruttuario
 - I comproprietari
 - L'erede del condomino
 - Il conduttore
- Il verbale dell'assemblea

Vecchio

Art.1136 c.c. – Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intervento edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione delle deliberazioni delle assemblee si redige processo verbale da trascrivere in un registro tenuto dall'amministratore.

Nuovo

Art.1136 c.c. – Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non constatata che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

1.1 Il quorum costitutivo

L'art. 14 della riforma interviene sull'art 1136 c.c. e introduce alcune novità in materia di deliberazioni da parte dell'assemblea, prevedendo nuove regole sia per la costituzione dell'assemblea stessa sia per l'assunzione delle delibere: ciò anche in conseguenza delle nuove maggioranze previste per alcuni interventi disciplinati da leggi speciali, nonché delle più ampie attribuzioni conferite all'organismo deliberativo del condominio.

Il presupposto per la valida costituzione dell'assemblea resta sempre l'avvenuto invio a tutti i condomini indistintamente dall'avviso di convocazione.

L'art. 1136 c.c. continua a prevedere una prima e una seconda convocazione con maggioranze differenti e più elevate per la prima, sia per la costituzione sia per la validità delle delibere.

Nell'intervento del Legislatore di facilitare lo svolgimento dell'assemblea in prima convocazione, viene cambiato il quorum costitutivo della stessa perché diminuisce il numero dei partecipanti al condominio che devono essere presenti, di persona o per delega: ora è sufficiente la presenza di almeno la maggioranza di loro e non dei due terzi, come invece era previsto nel vecchio testo. Resta invece invariato il numero minimo di millesimi ritenuti indispensabili per aversi una regolare costituzione (due terzi del valore dell'edificio).

Il Legislatore continua a stabilire il *quorum* costitutivo minimo che comunque deve essere raggiunto in prima convocazione per poter poi validamente assumere le delibere. Non va dimenticato che queste ultime, indipendentemente dal contenuto, in prima convocazione devono sempre essere adottate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, perché così continua a recitare il secondo comma dell'art. 1136 c.c..

L'aver ridotto il numero delle "teste" che devono necessariamente essere presenti nell'assemblea di prima convocazione sottolinea l'attenzione che il Legislatore riserva a tale momento, quasi a ritenere che sono in prima convocazione, proprio per il maggiore *quorum* richiesto per deliberare, i condomini debbano dimostrare il loro vero interesse per la gestione del condominio ed esprimerlo con un voto che davvero sia rappresentativo di una volontà scaturita da un dibattito svolto da almeno la maggioranza dei partecipanti al condominio e, tra questi, dalla maggioranza di coloro che sono intervenuti in assemblea.

Purtroppo la realtà condominiale porta a dubitare sull'utilità di insistere sulla previsione della doppia convocazione, nel senso che nella prassi è ormai uso tra i condomini addirittura di ignorare la prima – che dunque nella stragrande maggioranza dei casi andrà deserta – per partecipare invece direttamente alla seconda.

Per la seconda convocazione non era espressamente previsto un *quorum* costitutivo ed ecco che la riforma interviene a colmare un vuoto che, invero, già aveva trovato una logica soluzione. E infatti, poiché in seconda convocazione la delibera poteva ritenersi validamente assunta se riportava un numero di voti rappresentativo di un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio, ben si poteva facilmente dedurre che tali maggioranze fossero necessarie anche per la validità costituzionale dell'assemblea.

La ragione per cui il nuovo Legislatore ha ritenuto necessario prevedere espressamente il *quorum* costitutivo anche per l'assemblea in seconda convocazione deve ravvisarsi nel fatto è stato modificato quello invece previsto per la validità delle delibere assunte. In nuovo art. 1136 c.c. subordina, infatti, la regolarità delle costituzioni dell'assemblea in seconda convocazione alla presenza di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo dell'edificio e un terzo 2 dei partecipanti al condominio". Subito dopo, però, precisa che le delibere, per essere valide, devono essere approvate, oltre che con un numero di voti che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio, anche dalla maggioranza "degli intervenuti in assemblea".

Stabilendo dunque una maggioranza "di teste" diversa per la costituzione (almeno un terzo dei partecipanti al condominio) e per la validità delle delibere (maggioranza degli intervenuti in assemblea), si deve presumere che il Legislatore abbia inteso ancor più facilitare l'assunzione delle delibere da parte dei condomini, ritenendo così possibile che la maggioranza degli intervenuti in un'assemblea in seconda convocazione regolarmente costituita possa poi deliberare favorevolmente su una questione posta all'ordine del giorno anche se il numero delle loro teste non rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio.

1.2 La doppia maggioranza

Il sistema codicistico previsto per il funzionamento dell'assemblea del condominio continua dunque a fondarsi sull'elementare principio della maggioranza, per cui i voti favorevoli a una determinata delibera devono necessariamente essere di numero superiore a quelli contrari.

Sta di fatto però che, affinché la delibera possa ritenersi validamente assunta, occorre la contemporanea maggioranza di teste e millesimi, intendendosi per teste gli intervenuti all'assemblea e per millesimi il valore dell'edificio dagli intervenuti votanti: Il principio cardine è quello della doppia maggioranza, consistente, ai fini della validità della delibera, delle maggioranze di teste e di quote: le prime in rappresentanza dei singoli condomini partecipanti al condominio o presenti all'assemblea (di persona o per delega) e le seconde quali misura di partecipazione di ognuno al godimento delle parti comuni.

La poca chiarezza dei termini usati dal Legislatore – ora riferendosi alla maggioranza dei partecipanti al condominio, ora invece agli intervenuti in assemblea – impone, però, una preliminare ulteriore precisazione. I Primi sono tutti i proprietari delle unità immobiliari site nel complesso condominiale e i secondi coloro che sono presenti in assemblea. Due concetti diversi, quindi, che possono confondersi e indurre in errore sia i condomini sia l'amministratore circa la validità o meno della delibera assunta. Ciò non esclude però la necessità che in assemblea venga in ogni caso raggiunta anche la maggioranza dei presenti.

Sotto tale profilo il nuovo Legislatore è stato certamente più preciso, nel senso che, se non altro, si è limitato a richiamare i “*partecipanti al condominio*” unicamente per i *quorum* costitutivi dell'assemblea, facendo invece riferimento, per quelli deliberativi, alla maggioranza “*degli intervenuti*” in assemblea, in prima e seconda convocazione.

Serve comunque una doppia maggioranza, nel senso che se i consensi espressi sono pari o inferiori ai dissensi, la delibera non è approvata. Affinché una delibera diventi obbligatoria per tutti i condomini, compresi i dissenzienti, serve che coloro che hanno votato a favore superino il numero dei condomini che invece si sono espressi in senso contrario. Il che significa che è del tutto irrilevante, ai fini della validità della delibera, che i voti favorevoli manifestati in assemblea rappresentino un terzo dei partecipanti al condominio, quando invece i voti contrari siano di numero superiore. E ancora. Coloro che si sono dichiarati favorevoli alla delibera devono anche essere portatori della maggioranza del valore millesimale del condominio, devono cioè superare l'entità degli interessi di coloro che hanno votato contro. Il voto espresso dalla maggioranza dei partecipanti al condominio non è sufficiente ad assumere legittimamente una delibera nel caso in cui essa non sia contestualmente espressione anche della maggioranza del valore millesimale dell'edificio.

Per approvazione delle delibere assembleari devono sussistere entrambi i *quorum* previsti dall'art. 1136 c.c. e tutti e due devono risultare maggioritari rispetto al numero e alla rappresentatività dei partecipanti contrari all'approvazione. Il ragionamento è di estrema semplicità: se i dissenzienti prevalgono sui favorevoli oppure risultano in pari numero quanto a teste e millesimi la delibera non può ritenersi validamente assunta. Essa, infatti, può ritenersi approvata solo se si raggiunge la maggioranza, tra gli intervenuti e i votanti, di coloro che sono favorevoli rispetto a quelli invece contrari. L'importante è che il voto favorevole raccolga il consenso non solo della maggioranza degli intervenuti, ma anche che il valore millesimale da questi rappresentato sia superiore a quello invece portato da coloro che hanno votato contro.

Ciò impedisce che un solo condomino portatore della maggioranza dei millesimi (si pensi a un ente pubblico, a una compagnia di assicurazione o a una società immobiliare) possa bloccare ogni iniziativa dei condomini intrapresa per la gestione dei beni comuni e, per converso, che più condomini portatori di una quota millesimale minoritaria possa imporre scelte economiche gravose ricadenti per la maggior parte sul condominio che possiede una quota maggioritaria di millesimi e quindi tenuto a contribuire in maniera più consistente alle spese.

1.3 I *quorum* particolari

Si è detto che non viene modificato il secondo comma dell'art. 1136 c.c., per cui la delibera è valida se è approvata dai condomini con il voto favorevole da parte della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Giusto allora l'esplicito richiamo operativo al citato secondo comma dal quarto comma della novella in commento, nulla cambia per le delibere riguardanti la nomina e la revoca dell'amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano delle sue attribuzioni, la ricostruzione dell'edificio o le riparazioni straordinaria di notevole entità, che continuano a essere approvate con le maggioranze di cui al citato secondo comma dell'articolo in esame.

Con le stesse maggioranze l'assemblea può deliberare di fare cessare quelle attività svolte dal condominio che vanno a incidere negativamente e in modo sostanziale sulla destinazione d'uso della parti comuni: il tutto dopo che l'amministratore o anche il singolo condomino abbia diffidato l'esecutore dell'opera alla rimessa in pristino (art. 1117-*quater* c.c.).

Uguualmente dicasi per le delibere inerenti le cosiddette innovazioni sociali previste dal nuovo secondo comma dell'art. 1120 c.c., quelle cioè finalizzate a rendere più vivibile l'edificio e a migliorare le comodità a vantaggio di tutti i condomini. Si tratta delle opere e degli interventi diretti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, a eliminare le barriere architettoniche, a contenere il consumo energetico e a realizzare parcheggi al servizio delle singole unità immobiliari, nonché a produrre energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione o comunque di fonti rinnovabili.

Pari maggioranza è richiesta per l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informatico, anche da satellite o via cavo, con i relativi collegamenti sino al punto di diramazione alle singole utenze (art. 1120 n. 3 c.c.). Anche le decisioni che l'assemblea può assumere in relazione agli argomenti di cui all'introdotta ultimo comma dell'art. 1135 c.c. devono essere assunte con le maggioranze previste dal secondo comma dell'art. 1136 c.c.. Sono quelle delibere con cui si autorizza l'amministratore a impegnare il condominio in progetti territoriali delle amministrazioni locali o di soggetti privati qualificati volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, al miglioramento della vivibilità urbana, della sicurezza e delle sostenibilità ambientale della zona in cui è ubicato il condominio.

Cambiano le maggioranze richieste per le decisioni inerenti l'esecuzione di opere innovative dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, di cui al primo comma dell'art. 1136 c.c.. A differenza infatti di quanto stabilito dal vecchio quinto comma dell'art. 1136 c.c., per cui si richiedeva il voto favorevole espresso dalla maggioranza dei partecipanti al condominio, adesso serve quella della maggioranza degli intervenuti in assemblea, sempre però che siano portatori di almeno due terzi del valore dell'edificio.

La stessa maggioranza è richiesta per autorizzare l'installazione di impianti autonomi per la ricezione radiotelevisiva o per la produzione di energia di fonti rinnovabili. (art. 1122-bis c.c.), quando però sia necessario apportare modifiche alle parti comuni perché in tal caso possono essere anche ordinate modifiche al progetto iniziale e richiesta garanzia per i danni. Pur nel silenzio della legge deve presumersi che con la stessa maggioranza deve provvedere, se richiesto, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni nel caso di installazione di impianti per la produzione di energia.

1.4 La convocazione

Il sesto comma della norma in esame ora specifica che *“l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati”*. Il precedente limitava la convocazione *“a tutti i condomini”*, escludendo quindi coloro che, pur non rivestendo tale qualità, comunque avevano il diritto di parteciparvi perché legittimati a esprimere il voto.

L'uso di una formula più ampia lasciata intendere che il presupposto generale per essere convocati in assemblea non è più solo la qualità di condomino e quindi l'essere proprietario di una unità immobiliare sita nell'edificio condominiale. Tutti coloro che ne hanno diritto devono essere convocati alla riunione, pena l'annullabilità delle delibere. E' questa infatti la sede dove poter liberamente esprimere il proprio parere sui vari argomenti posti all'ordine del giorno, secondo i tempi e i modi che di volta in volta si decidono di adottare.

Spetta all'amministratore premunirsi, con indagini suggerite dall'ordinaria diligenza, di avvisare anche coloro che abitualmente non vivono presso lo stabile condominiale (Cass. 28 novembre 2000, n. 15283). Egli deve inoltre provvedere alla convocazione del vero proprietario della porzione immobiliare e non del condomino cosiddetto *“apparente”*, colui cioè che si sia comportato come tale senza esserlo (Cass. 12 gennaio 2011, n. 574).

L'onere di provare che tutti i condomini siano stati tempestivamente convocati per l'assemblea condominiale grava sul condominio, non potendosi adottare al condomino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza di tale obbligo (Cass. 4 marzo 2011, n. 5254). La prova a carico del condominio può essere fornita tramite presunzione e tuttavia non si può attribuire, al comportamento dei condomini intervenuti che nulla al riguardo abbiano eccepito, valore presunto della ricezione dell'avviso di convocazione anche da parte dei condomini non intervenuti. Al riguardo, è da escludersi quale prova di resistenza, per la considerazione che ogni intervenuto è essenziale alla regolare formazione della volontà collettiva, che potrebbe variare a seguito della valutazione delle considerazioni critiche anche se un solo condomino (Cass. 27 marzo 2000, n. 3634).

È opportuno dunque individuare, alla luce della modifica alla novella in questione, chi sono, oltre la normale condominio, i soggetti a cui l'amministratore deve inviare l'avviso di convocazione dell'assemblea affinché la stessa possa poi legittimamente deliberare.

- il nudo proprietario e l'usufruttuario

Sia il nudo proprietario sia l'usufruttuario sono condomini a tutti gli effetti e come tali sono tenuti, al pari degli altri, a concorrere alla formazione della volontà del condominio. È fuori dubbio quindi che sia l'uno che l'altro rientrino tra quello aventi diritto che devono essere convocati in assemblea. Il particolare rapporto che lega l'uno all'altro rispetto alla proprietà e all'uso del bene, in quanto espressamente previsto e disciplinato dalla legge, è certamente opinabile al condominio che, nella persona del suo amministratore, non può ignorarlo.

Anche l'usufruttuario ha il diritto di partecipare all'assemblea e di esprimere il proprio voto negli affari che riguardano l'ordinaria amministrazione e il semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Spettano invece al nudo proprietario tutte le decisioni riguardanti le innovazioni, le ricostruzioni e le manutenzioni straordinarie delle parti comuni dell'edificio e pertanto anch'egli deve essere convocato in assemblea.

Contrariamente a quando accade per i conduttori degli immobili concessi in locazione, dove l'onore della loro convocazione in assemblea fa capo esclusivamente al proprietario del bene locato, l'usufruttuario e il nudo proprietario, al pari di ogni altro condomino, devono essere obbligatoriamente convocati a cura dell'amministratore. La presenza del conduttore in assemblea è peraltro facoltativa e l'espressione del voto da parte sua avviene in sostituzione di quello che invece manifesta il proprietario. Quella dell'usufruttuario è invece indispensabile per la formazione della maggioranza necessaria a rendere valida la costituzione dell'assemblea e per poter deliberare sugli argomenti che la legge attribuisce alla sua esclusiva competenza.

L'usufruttuario, in difetto di delega regolarmente a lui conferita, non può essere sostituito dal nudo proprietario nelle decisioni riguardanti spese o interventi che la legge pone nella sua esclusiva competenza. Né lui può sostituire il nudo proprietario, qualora l'assemblea sia chiamata a deliberare di opere di straordinaria manutenzione e ricostruzione dei beni o dei servizi comuni. Ognuno di loro è infatti titolare di un diverso e autonomo diritto che, seppur esercitabile in funzione della medesima unità immobiliare, li legittima da un lato a partecipare – anche contestualmente – all'assemblea e dall'altro la propria volontà non già in sostituzione dell'uno o dell'altro, bensì in assoluta autonomia e su materie diverse.

Neppure è data facoltà all'assemblea di introdurre deroghe ai criteri di imputazione e di ripartizioni che la legge ha fissato per tali due diversi soggetti: le spese a carico dell'usufruttuario devono essere solo da lui deliberate, non potendo l'assemblea decidere invece diversa soluzione.

La delibera con cui il condominio approva il preventivo o il rendiconto per la spese, ordinarie e straordinarie, deve, a pena di invalidità per contrarietà alle norme che disciplinano i diritti e gli obblighi dei partecipanti al condominio, distinguere analiticamente quelle occorrenti per l'uso da quelle occorrenti per la conservazione delle parti comuni. In tal modo è possibile, se vi sono usufruttuari, ripartirne tra i medesimi e i nudi proprietari dette spese in base alla natura delle stesse, secondo i criteri stabiliti dagli artt. 1004 e 1005 c.c. con una mera operazione esecutiva (Cass. 21 novembre 2000, n. 15010).

Si ritiene, infine, che all'usufruttuario spetti il diritto di voto in tema di nomina dell'amministratore e di determinazione del suo compenso, mentre in caso di modifica delle tabelle millesimali è richiesta anche la presenza del nudo proprietario. Tale distinta legittimazione comporta che l'avviso di convocazione debba essere inviato al nudo proprietario o all'usufruttuario a seconda che l'ordine del giorno interessi l'uno o l'altro. L'errata convocazione dell'uno e dell'altro potrebbe portare all'annullabilità delle eventuali delibere assunte.

- I comproprietari

Quando l'unità immobiliare appartiene in comunione indivisa a più persone, tutti i comproprietari devono essere preventivamente informati della convocazione, anche se poi solo uno di loro può partecipare all'assemblea con diritto di voto anche per gli altri. Parimenti dicasi nel caso in cui la proprietà dell'immobile faccia capo a una società di persone, fermo però il principio che la convocazione deve essere inviata presso la sede legale.

Il fatto che anche il nuovo art. 67 disp. att. c.c. preveda, come meglio si vedrà, il diritto dei comproprietari ad avere un solo rappresentante in assemblea, non significa che sia sufficiente, ai fini della validità della costituzione dell'assemblea stesa, la convocazione di uno solo di loro. Risulta anzi il contrario, cioè che a tutti deve essere inviato l'avviso di convocazione affinché sia loro consentito di individuare poi colui che, in loro rappresentanza, parteciperà alla formale riunione di condomini.

La prova della valida convocazione può essere fornita con ogni mezzo, anche attraverso la presunzione che l'avviso inviato a uno, questi ne abbia data notizia all'altro: è il tipico caso della comproprietà tra coniugi conviventi salvo sia stato reso noto all'amministratore dell'eventuale loro separazione.

A tale fine, affinché uno dei comproprietari *pro indiviso* di un piano o porzione di piano possa ritenersi ritualmente convocato a partecipare all'assemblea condominiale, nonché validamente rappresentato nella medesima da altro comproprietario della stessa unità immobiliare, non si richiedono particolari formalità, essendo sufficiente che risulti provato – nella ricorrenza di circostanza presuntive affidate alla valutazione del giudice del merito – che, dato l'avviso a uno dei comproprietari, quest'ultimo abbia reso edotti gli altri della convocazione. In particolare, l'esigenza che tutti i comproprietari siano preventivamente informati della convocazione dell'assemblea condominiale può ritenersi soddisfatta quando risulti che in qualunque modo i detti comproprietari ne abbiano avuto notizia. Tale prova deve essere fornita dal condominio secondo il principio dettato dall'art. 2697 c.c. per cui chi vuole fare valere un diritto deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento.

I comproprietari hanno dunque il diritto di partecipare all'assemblea con un solo rappresentante, che in tale sua veste esprime il voto vincolante anche per tutti gli altri. Tale rappresentante, secondo il nuovo disposto del terzo comma dell'art. 66 disp. att. c.c., può essere anche un estraneo alla comunione ed è nominato dalla maggioranza dei comproprietari, secondo quanto previsto dall'art. 1106 c.c.. Si vedrà in seguito come l'infelice richiamo operato dal nuovo art. 66 disp. att. c.c. all'art. 1106 c.c. imponga comunque il ricorso all'autorità giudiziaria per decidere a chi spetta il diritto di voto nel caso in cui i comproprietari dell'unità in condominio siano solo due in disaccordo tra di loro: ciò in quanto, diversamente da quanto prima accadeva, non è più data possibilità al presidente dell'assemblea di sorteggiare il rappresentante della comunione del bene.

Ai fini del voto, il rappresentante è portatore di una "testa" che vale i millesimi relativi all'intera comproprietà: chi partecipa rappresenta, per designazione o per nomina giudiziaria, anche gli altri comproprietari, senza che costoro gli conferiscano specifica delega.

- L'erede del condomino

Nel caso di decesso del condomino, l'amministratore non deve buttarsi nell'affannosa ricerca degli eredi perché sono quest'ultimi che devono invece provvedere a segnalare il loro subentro nella proprietà del bene e il loro recapito ai fini delle future convocazioni. Se non lo fanno, l'assemblea è validamente costituita anche se l'amministratore non invia l'avviso di convocazione ai presunti eredi. Una volta infatti che egli venga a conoscenza della morte di un condomino, non deve fare proprio nulla sino a che gli eredi non gli manifestino tale loro qualità. Ciò sulla base del sempre valido presupposto

che, affinché uno dei comproprietari *pro indiviso* di un piano o porzione di piano possa ritenersi ritualmente convocato a partecipare all'assemblea condominiale, non si richiedono particolari formalità, essendo sufficiente che risulti provato che, l'avviso di convocazione a uno di loro, questi ne abbia reso edotto gli altri.

Nulla di nuovo, a ben vedere, rispetto alla regola generale secondo cui l'assemblea non può deliberare se non risulta che tutti gli aventi diritto (i soli condomini, prima della riforma) siano stati avvisati. Con un particolare però: gli aventi diritto da convocare sono solo quelli noti all'amministratore, perché il suo compito si esaurisce nel momento in cui invia l'avviso di convocazione a tutti coloro che risultano nell'elenco anagrafico dei condomini, che egli ha però l'obbligo di aggiornare secondo le precise variazioni che gli vengono comunicate dai nuovi partecipanti al condominio o che comunque, con la normale diligenza, è in grado di conoscere.

E così, mentre una volta avuta certa notizia anche da altro condomino dell'avvenuta vendita di una unità immobiliare sita in condominio, l'amministratore ha almeno la possibilità di apprendere, attraverso la consultazione dei pubblici registri immobiliari, il nominativo del nuovo condomino, ciò non può avvenire nel caso in cui abbia pur piena conoscenza del decesso di un condomino, nel senso che in tale momento egli viene solo a sapere che si è aperta una successione, senza però avere alcun altro elemento che gli permetta di valutare se si tratti di successione legittima o testamentaria oppure se colui che appare chiamato a succedere abbia o meno accettato l'eredità e quindi assunto la qualità di condomino, con il conseguente diritto a essere convocato in assemblea.

Non da sottovalutare il fatto, assai frequente, che il successore del bene immobile condominiale potrebbe essere addirittura non già l'erede legittimo, ma addirittura un terzo legatario.

- Il conduttore

Nonostante l'art. 10 della legge 392/1978 (non abrogato dalla legge 431/1998 e applicabile anche per le locazioni a uso diverso dall'abitazione) riconosca al conduttore la facoltà di intervenire nelle assemblee condominiali aventi a oggetto le delibere inerenti al riscaldamento e al condizionamento d'aria al conduttore, anche dopo la riforma il conduttore non rientra tra gli aventi diritti a essere convocati in assemblea.

Continua a sussistere a carico del locatore un obbligo di comunicazione al conduttore della convocazione dell'assemblea, il cui inadempimento legittima il rifiuto da parte di quest'ultimo di rimborsare i maggiori oneri conseguenti a delibere adottate in sua assenza per mancata informazione. L'adempimento del locatore non incide tuttavia sul rapporto contrattuale e non può, quindi, essere addotto dal conduttore quale motivo di risoluzione del contratto di locazione, né di sospensione dell'adempimento delle proprie obbligazioni, ai sensi dell'art. 1460, primo comma c.c..

È compito del proprietario-locatore dare avviso al conduttore della convocazione dell'assemblea chiamata a deliberare su argomenti di interesse di quest'ultimo, senza che l'amministratore abbia alcun obbligo in tal senso. Al locatore pertanto l'onere di informare il conduttore dello svolgersi dell'assemblea, con modalità che egli ritiene più opportune, trattandosi di atto che non richiede particolarità di forma.

La delibera assunta senza la partecipazione del conduttore resta valida, sul presupposto che le conseguenze derivanti dalla mancata convocazione del conduttore da parte del locatore non devono ricadere sull'intero condominio. Si tratta invero di un inadempimento del locatore, come tale, non può riflettersi sulla validità del provvedimento legittimamente assunto in sede di condominio e che deve invece essere valutato solo all'interno del rapporto locativo. La disposizione di legge – che appunto prevede il diritto del conduttore di partecipare a determinate assemblee condominiali in sostituzione del condomino-locatore – ha carattere eccezionale rispetto alla disciplina del condomino degli edifici e non è suscettibile di interpretazione estensiva: pari diritto non spetta infatti al comodatario, se non previa espressa delega dal parte del delegante.

La sostituzione del condomino-locatore con il conduttore avviene solo nel momento della votazione delle delibere e non in quello riguardante il processo della regolare costituzione dell'assemblea: il che vuol dire che è al condomino-locatore che occorre fare riferimento ai fini sia della convocazione dell'assemblea e sia del calcolo per la regolare costituzione di essa. È certo infatti che, trattandosi di assemblea dei condomini e fatto salvo il caso in cui l'argomento da deliberare riguardi il servizio di riscaldamento, ai fini della sua costituzione occorre calcolare il relativo quorum (interventivi e valore millesimale) senza considerare i conduttori, qualora non sia presente il condomino-locatore.

Da ultimo, l'assemblea del conduttore in assemblea può liberamente essere colmata dalla presenza del locatore, che pur senza delega da parte del proprio inquilino, non solo partecipa alla costituzione dell'assemblea, ma anche può assumere qualsiasi decisione in ordine alle questioni riguardanti le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, materie sulle quali la legge concede al conduttore la facoltà di votare.

1.5 Il verbale dell'assemblea

“Delle riunioni dell'assemblea deve essere redatto “processo verbale” da trascrivere in un registro tenuto dall'amministratore” (art. 1136, settimo comma, c.c.); nulla è cambiato rispetto al vecchio testo, se non per fatto che il riformato art. 1130, n.7, c.c. prevede, tra le attribuzioni dell'amministratore, anche quello di *“curare la tenuta dei verbali delle assemblee”*, dove sono annotate, tra l'altro, le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni e le brevi dichiarazioni rese dai singoli condomini che ne hanno fatto richiesta. A tale registro deve essere allegato il regolamento di condominio. Non solo: l'inottemperanza a tale obbligo da parte dell'amministratore legittima anche il singolo condomino a richiedere la sua revoca dall'incarico.

Valgono per il resto le stesse regole ante riforma, cioè dal verbale deve risultare la data della convocazione e l'ordine del giorno, l'accertamento degli inviti a tutti i partecipanti, il numero degli intervenuti di persona o per delega e rispettivi millesimi, il riassunto delle discussioni, le decisioni prese in seguito a votazione con le rispettive maggioranze richieste e ottenute, eventuali preventivi esaminati per lavori con i rispettivi costi e, da ultimo, le dichiarazioni che i singoli condomini intendono far verbalizzare. La redazione del verbale costituisce una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre formalità richieste per la validità dell'assemblea e la cui inosservanza importa l'impugnazione della delibera in quanto non presa in conformità alla legge (art. 1137 c.c.).

Una volta che l'assemblea è convocata, occorre dare conto, proprio con il verbale, di tutte le attività compiute, anche se non siano state adottate deliberazioni: ciò per consentire a tutti i condomini, soprattutto a quelli assenti, di controllare lo svolgimento del procedimento collegiale e di assumere le opportune iniziative. La delibera nel cui verbale si ometta l'individuazione dei singoli condomini assenzienti, dissenzienti, assenti o al valore delle rispettive quote è annullabile in quanto è impedito al condominio il controllo sulla sussistenza di una delle maggioranze richieste dalla legge. Essa è quindi impugnabile nei termini in cui all'art. 1137 c.c. (Cass., Sez. Unite, 7 marzo 2005, n. 4806).

Il verbale dell'assemblea condominiale offre una prova presuntiva dei fatti che si afferma essersi verificati, così che spetta al condomino che impugna la deliberazione assembleare di provare che quanto riportato in verbale non corrisponde a verità.

In sintesi

La riforma è intervenuta sulla novella in esame senza stravolgere il contenuto, ma apportando alcuni chiarimenti che in passato avevano dato origine a non sempre conformi giudizi. L'aver innanzi tutto modificato, diminuendolo, il quorum costitutivo dell'assemblea in prima convocazione è senza dubbio segno di una volontà diretta a incentivare i condomini a parteciparvi, senza relegare quindi la prima convocazione a semplice e inutile requisito formale da doversi comunque rispettare.

Ora sono ben distinti i concetti di partecipanti al condominio, richiamato solo per la validità della costituzione dell'assemblea, e di intervenuti in assemblea, la cui maggioranza è invece richiesta per la validità delle delibere assunte. Di primaria importanza l'obbligo di convocare in assemblea non già i soli condomini, bensì tutti gli aventi diritto, includendo in questi anche coloro che non sono titolari di un diritto di proprietà pieno.

Le ulteriori modifiche apportate alla novella sono invece conseguenza di altri interventi operati dal Legislatore della riforma sul Capo II del Titolo VII del codice civile, che non appaiono dunque meritevoli di particolare commento.