

# **A N A C I**

SEDE PROVINCIALE DI VARESE

10 MAGGIO 2013

## **MASTER**

**LA RIFORMA PRENDE IL VOLO**

**COSA E' CAMBIATO ?**

## **L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE**

### **COMPETENZE, CONVOCAZIONE E MAGGIORANZE**

*Ferdinando della Corte*

Potremo valutare la portata effettiva della novella condominiale soltanto tra qualche anno, ma sin d'ora risulta evidente che non si tratti di un semplice ritocco di facciata.

Le novità infatti sono numerose, alcune molto incisive, altre addirittura rivoluzionarie.

Che poi la riforma sia stata realizzata in maniera oculata, coerente con l'intero sistema del diritto condominiale, credo che nessuno lo possa sostenere a ragion veduta.

Molti nodi non sono stati sciolti, mentre ne sono stati creati di nuovi, dei quali peraltro non si sentiva alcun bisogno.

Al fine della massima chiarezza tengo a precisare da subito che il mio giudizio complessivo sulla riforma è negativo.

La riforma ha preso le mosse dal giusto e sentito intento di mettere finalmente mano ad una materia tanto importante, ingessata da oltre 70 anni da un pugno di vecchie norme.

Purtroppo la lettura della novella rende evidente come il legislatore della riforma avesse una conoscenza superficiale della materia e nel contempo ignorasse o quasi i delicati meccanismi che devono presiedere alla stesura di un testo legislativo affinché si possa inserire in modo armonico nel diritto vigente.

## ANACI

L'insipienza del legislatore ha portato a questo risultato, un testo confuso, contraddittorio, per alcuni aspetti lacunoso, per altri ridondante, in altri ancora inapplicabile.

Con la chiarezza e la forza che gli sono proprie, il Dott. Alberto Celeste in un recentissimo convegno tenutosi a L'Aquila ha detto, riferendosi ad un comma introdotto dalla novella : “ *Più lo leggo e meno lo capisco, quindi per ora evito qualsiasi commento interpretativo sulla stessa* ” .

Temo quindi che nel breve periodo avremo ben più dolori che benefici.

Dovremo aspettare ancora una volta che i giudici di merito e la Suprema Corte si sostituiscano al legislatore, chiudendo le falle della legge con le loro pronunce.

Mi limito a segnalare due mancanze a mio avviso molto gravi.

Il legislatore non ha avuto la voglia o la forza per eliminare una volta per tutte la inutile duplicità delle assemblee, cioè la prima e la seconda convocazione, duplicità mantenuta in vita per passiva accettazione di un vecchio retaggio, in realtà non solo priva di qualsiasi utilità, ma fonte di spese inutili e di perdite di tempo.

Ed è una mancanza ancora più grave non avere scritto a chiare note, una volta per tutte, quale sia la maggioranza necessaria per la **conferma** dell'amministratore.

Il legislatore non si è pronunciato su questo che è uno dei temi di maggior contrasto.

Non ha stabilito, come chiedevano in tanti, che sia sufficiente l'auspicata maggioranza di 1/3 dei millesimi, ma neppure ha aggiunto la parola “*conferma*” al 4° comma dell'art. 1136 c.c., così da sgomberare il campo da discussioni e liti una volta per tutte.

Peraltro la legge è questa e quindi con questa dobbiamo fare i conti, cercando di trovare delle soluzioni interpretative accettabili, che ne permettano la concreta applicazione suscitando il meno possibile contrasti e liti giudiziarie.

In queste mie note relative all'assemblea condominiale limiterò la mia analisi, per ragioni tempo e spazio, a soltanto alcune delle maggiori novità introdotte dalla riforma

# ANACI

\* \* \*

## LE COMPETENZE

### A) L'art. 1135 c.c.

Il nuovo testo dell'art. 1135 c.c. sembrerebbe non avere mutato di molto il regime precedente perché, ad una prima lettura, non parrebbe molto difforme da quello del 1942.

La mia impressione invece è che la mutazione sia radicale e potenzialmente esplosiva mentre non so se il legislatore ne sia stato consapevole (i numeri 1), 2) e 3 del primo comma dell'art. 1135 c.c. sono rimasti immutati. Invece al numero 4) sono state aggiunte invece poche parole, a mio avviso rivoluzionarie.

Ecco il nuovo testo : *“(l’assemblea dei condomini provvede ...):*

*4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all’ammontare dei lavori.”*

Sembra l'applicazione normativa di ciò che l'Avv. Nunzio Izzo sostiene con forza da anni: nel condominio prima si raccolgono i soldi e poi si agisce.

Peraltro alcuni interpreti tra i più autorevoli danno come possibile anche una lettura della norma per così dire più “morbida” : secondo tale teoria la norma in esame non imporrebbe la concreta raccolta della provvista prima del via ai lavori, bensì, più semplicemente, che “ ... la costituzione del fondo implichi soltanto il suo stanziamento, con facoltà di riempimento anche progressivo in ragione delle scadenze di pagamento concordate con i fornitori.” ( Fausto Moscatelli – Eugenio Corraeale, *La nuova disciplina del Condominio*, Focus nel diritto 2013, Nel Diritto Editore, pag. 134 ).

Tale lettura “elastica”, seppure possa apparire più ragionevole e funzionale, cozza peraltro con il dato testuale.

Gli stessi Alberto Celeste e Antonio Scarpa, che nell'esaminare il testo novellato dell'art. 1135 c.c. esordiscono affermando “ ... risulta sostanzialmente identico al precedente ... ”, tuttavia subito dopo attestano, evidenziandolo con il carattere in grassetto, che “ .. la decisione di affrontare spese molto rilevanti per il bilancio condominiale, **presuppone che si metta da parte la necessaria provvista per adempiere, puntualmente e compiutamente, le obbligazioni nei confronti dei**

## ANACI

**terzi ...** “ (Alberto Celeste – Antonio Scarpa, *Riforma del Condominio*, Giuffrè Editore, 2012, *pagg. 75 e 76* ).

Il sottoscritto è dell'avviso che il testo della norma non dia adito a molti dubbi.

**La provvista per i lavori economicamente rilevanti deve essere raccolta prima dell'avvio dei lavori stessi.**

Infatti la parola “obbligatoria” sembra non potersi prestare a equivoci interpretativi.

Per cui dal 18 giugno 2013, a mio avviso, l'amministratore di condominio non dovrà sottoscrivere un qualsivoglia contratto di manutenzione straordinaria o per la realizzazione di un'opera innovativa i cui costi siano rilevanti, **se prima** non sia stata depositata in un apposito fondo l'intera somma necessaria.

Ne consegue che non potrà più trovare applicazione quella prassi costante e diffusissima di sottoscrivere il contratto e di raccogliere le quote condominiali per il pagamento dell'appaltatore durante l'esecuzione del contratto.

Nessun contratto, ergo nessun lavoro, se tutti i condomini non abbiano versato prima l'intero importo.

Pertanto la morosità di qualcuno impedirà la possibilità di firmare il contratto, a meno che i condomini virtuosi non si facciano carico provvisoriamente delle quote non pagate dai morosi.

Temo che la sottoscrizione da parte dell'amministratore di un contratto per opere di manutenzione straordinaria o per innovazioni senza che prima sia stato depositato integralmente il fondo, possa determinare una responsabilità professionale dell'amministratore, della quale potrebbe essere chiamato a rispondere in proprio.

Riterrei quindi opportuno evidenziare agli amministratori di immobili tale novità normativa, foriera per loro di rischi che potrebbero essere molto rilevanti.

\* \* \*

Per quanto concerne l'ultimo comma dell'art. 1135 c.c. novellato, il significato della norma è sufficientemente nebuloso sia nella formulazione che negli scopi pratici perseguiti, da astenermi dal tentare l'interpretazione dello stesso, in attesa di lumi dalla pratica e soprattutto dalle prime pronunce giurisprudenziali.

## A N A C I

Sul punto non posso che concordare con Fausto Moscatelli ed Eugenio Corraale laddove scrivono “ *l’aggiunta del comma nuovo ai due preesistenti non vale a modificare nel concreto la gestione condominiale, né v’era necessità di tali aggiunte già ricomprese nelle facoltà conferite dal sistema.*” (pagg. 132, 133 op. cit. ).

Con molta meno eleganza dei due autori citati, posso dire che il nuovo comma è un ulteriore esempio della sciatteria colpevole del nostro legislatore.

\* \* \*

### **B) Gli artt. 1117 ter e 1117 quater c.c.**

Anche di recente mi è stato detto che sono troppo polemico e ingiustamente negativo nei confronti della riforma in esame.

Probabilmente, anzi sicuramente è vero, ma mi auguro che le mie critiche siano almeno costruttive, cioè volte ad evidenziare delle incongruenze che persone migliori di me sappiano risolvere.

Gli articoli in esame però rafforzano le mie forti perplessità circa la qualità del lavoro del legislatore.

L’art. 1117 ter c.c. è la dimostrazione di una scelta di campo molto precisa (e decisa) del legislatore a favore della tutela dei diritti del singolo a scapito di quelli della collettività condominiale, e ciò in controtendenza rispetto a quanto propugnato da larga parte della migliore dottrina.

Infatti, a iniziare dal primo maestro di tutti noi il Prof. Salis, gran parte della dottrina spinge da anni affinché siano abbassati i quorum deliberativi, chiedendo inoltre che siano conteggiati sui condomini presenti e non sul totale dei condomini (democrazia è partecipazione cantava Giorgio Gaber).

Viceversa la novella è andata in direzione diametralmente opposta, alzando in molti casi i quorum deliberativi, a volte in misura così rilevante da far ritenere che sarà ancora più difficile di ieri avere delle delibere valide.

In forza dell’articolo 1117 ter c.c. dal 18 giugno 2013 l’assemblea potrà modificare la **destinazione d’uso** delle parti comuni con il voto favorevole dei 4/5 dei partecipanti al condominio e dei 4/5 del valore millesimale, in altre parole quasi mai.

## A N A C I

E, nel silenzio della norma, tale maggioranza fantascientifica sarà necessaria anche in seconda convocazione.

Cioè il legislatore impone per il cambio di destinazione d'uso una maggioranza nettamente più alta di quella chiesta per le innovazioni.

Per di più, visto che non sempre sappiamo se una data opera sia da considerarsi cambio di destinazione d'uso o innovazione, è facile prevedere che ci saranno non poche dispute soltanto per stabilire se la delibera sia relativa ad un cambio d'uso o a un'innovazione.

Tra l'altro ancora non sappiamo con esattezza cosa sia un'innovazione, vista la miriade di interpretazioni al riguardo.

Ma analizziamo un po' più a fondo l'articolo in questione.

La premessa è, nella migliore delle ipotesi, inutile, nella peggiore dannosa.

*“Per soddisfare esigenze d'interesse condominiale”*. Questo l'incipit della norma. Vorrei sapere come sarebbe possibile che una delibera presa con il voto favorevole dei 4/5 dei condomini e dei 4/5 dei millesimi possa essere contraria alle esigenze d'interesse condominiale.

E poi, soprattutto, chi dovrebbe accertare se la delibera, presa con quella maggioranza di stampo sovietico, abbia o no *“soddisfatto esigenze d'interesse condominiale”* ?

Superata la premessa degna di Catalano, resta il nucleo essenziale della norma.

In concreto, applicando la novella, per mutare la destinazione d'uso dell'ex locale lavatoio per trasformarlo in locale adibito ad ospitare le assemblee condominiali avremo la necessità di una tale votazione plebiscitaria ?

E lo stesso anche per occupare una piccola porzione del piano piloty con una rastrelliera per biciclette ?

Pochi condomini possono bloccare la volontà della larga maggioranza anche per deliberare il cui oggetto sia tutto sommato poco rilevante.

E non sto parlando dell'ex alloggio del portiere, ma di beni molto meno importanti.

Immagino la reazione di chi, come il Dott. Carlo Parodi, novello Sisifo, si batte strenuamente per la semplificazione della vita condominiale e l'abbattimento dei quorum deliberativi.

## ANACI

E per rendere ancora più difficoltoso il cammino, per scongiurare il più possibile l'ipotesi terrorizzante che un lastrico solare destinato all'origine come stenditoio possa diventare un solarium, la novella ha imposto alla delibera un percorso accidentato sin dalla forma e dalla tempistica della convocazione dell'assemblea.

La convocazione deve essere affissa **non meno di 30 giorni** nei locali di maggior frequentazione, deve pervenire almeno **20 giorni prima**, etc etc.

Sia mai che in un condominio riescano a trasformare un locale abbandonato e in disuso, che 30 anni fa ospitava la caldaia centralizzata, in una sala riunioni o in un ripostiglio.

Però nell'ultimo comma il legislatore ha precisato, bontà sua, che sono vietate le modificazioni che possano (in realtà il legislatore scrive "possono" perché non sempre conosce l'uso del congiuntivo) recare pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio o che ne alterino (il legislatore scrive "alterano") il decoro architettonico.

Precisazione inutile. Il divieto sussisterebbe anche se tale comma non fosse stato scritto.

Nel successivo **art. 1117 quater c.c.** il riformatore avrebbe voluto chiarire ancora di più facoltà e divieti connessi alla modificazione delle destinazioni d'uso.

Ma come spesso succede a chi "maneggia" una materia a lui estranea, il risultato è disastroso.

Non credo di esagerare.

*"In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale ..."*

Questo l'inizio. A parte il solito uso zoppicante della lingua italiana (il congiuntivo, questo sconosciuto), una legge che deve disciplinare la vita di tutti noi, allorché utilizzi espressioni così vaghe è inevitabilmente destinata a creare dubbi interpretativi, che spesso porteranno a conflitti giudiziari.

Chi stabilirà se un'attività inciderà "negativamente" ?

Chi e con quale metro determinerà che un'attività inciderà sì negativamente, ma poco, e allora sarà legittima, oppure tanto e allora sarà da valutarsi come illegittima ?

## ANACI

*“In modo sostanziale” vuol dire tutto e niente..*

Già immagino le dispute filosofiche sul punto.

Non contento il legislatore ha proseguito statuendo che anche un solo condomino oltre l'amministratore possa diffidare *“l'esecutore” delle opere.*

In poche parole il legislatore ha autorizzato un condomino a telefonare o scrivere ad un altro condomino per dirgli di piantarla con l'esecuzione di un certa opera perché ritenuta dannosa.

Ma perché, prima della novella chi avrebbe mai potuto impedire ad un condomino dal diffidare l'autore di opere ritenute pericolose per la stabilità o la sicurezza dell'edificio ?

E poi, con un salto logico, l'impavido novellatore nel rigo successivo del medesimo comma trasforma *sic et simpliciter* l'attività prima contestata in *“violazione”*.

Senza spiegarci chi abbia accertato e statuito l'illegittimità di quella attività, così da farla qualificare come *“violazione”*.

Per poi dirci che l'amministratore o anche un solo condomino *“possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione”*.

Ora, sembrerà banale dirlo oppure sono io polemico, ma l'amministratore **non chiede** la convocazione dell'assemblea, **la convoca** direttamente ogni volta che lo ritenga necessario, ma questa può essere un'impresione poco rilevante nella vita pratica.

Viceversa è rilevante – e dannoso, molto dannoso per il regolare svolgimento della vita condominiale – aver aperto la porta alla possibilità di assemblee convocate su istanza di un solo condomino.

La speranza è che l'amministratore, a fronte della richiesta del singolo condominio ex art. 1117 quater c.c. , abbia conservata intatta la facoltà di non convocare l'assemblea laddove la ritenga non necessaria.

Se invece la norma verrà letta come fonte di obbligo ineludibile di convocazione a fronte della richiesta anche di un solo condomino, allora i condomini saranno in balia del folle o litigioso di turno.

**C) Art.1122 c.c.**



## ANACI

Come argutamente evidenziato da F.Moscatelli e E.Correale, la cosa migliore del nuovo testo dell'art. 1122 c.c. è l'aver mutato la rubrica, per cui la vecchia dicitura "opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune" è stata opportunamente sostituita dalla più corretta "opere su parti di proprietà o uso individuale" ( pag. 67, op.cit.).

Ma la bontà dell'intervento del legislatore finisce qui.

L'articolo poteva essere eliminato tranquillamente.

Il primo comma è inutile, in quanto ribadisce divieti del tutto pacifici, dettati dalla logica comune, prima ancora che dai principi generali del diritto e sempre confermati dalla giurisprudenza : quando esegui degli interventi non devi danneggiare le parti comuni e non devi minacciare la stabilità e la sicurezza dell'edificio.

Il legislatore evidentemente non ha imparato la lezione dei nostri padri latini che sconsigliavano di moltiplicare articoli e classificazioni non necessarie.

Il secondo comma è inutile e dannoso.

Ecco il testo : " *In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea* " .

Possiamo anche ipotizzare che la poca conoscenza della lingua italiana unita alla poca conoscenza dei meccanismi che sovrintendono alla corretta stesura di un testo normativo abbiano portato il legislatore a risultati diversi da quelli perseguiti, comunque non possiamo portare la nostra interpretazione a un punto tale da capovolgere il significato del dato letterale.

Queste poche parole, buttate lì con noncuranza, potranno avere conseguenze molto pesanti nella vita condominiale.

Una loro applicazione rigorosa rivoluzionerebbe la vita condominiale.

Il 2° comma infatti impone al condomino di dare **sempre** ("in ogni caso") preventivamente all'amministratore la notizia di opere che intenda eseguire nella propria unità immobiliare.

Esattamente il contrario di quanto avviene dal 1942.

Il codice del 1942 infatti non impone a carico del condomino che esegua delle opere nelle sue proprietà di darne preventiva comunicazione all'amministratore.

## ANACI

Dal 18 giugno 2013 sussisterà tale obbligo e l'amministratore dovrà riferirne in assemblea.

Perché tutto ciò abbia un minimo di senso, l'amministratore dovrà (dovrebbe?) convocare con urgenza un'assemblea straordinaria, altrimenti, se attendesse la prima assemblea utile, rischierebbe di darne notizia ai condomini a lavori ultimati.

Ma la norma in esame non dice quali siano i diritti/poteri dell'assemblea al riguardo.

Non dice che l'assemblea avrà il diritto/potere di autorizzare o negare l'autorizzazione all'esecuzione delle opere.

Riferire non vuol dire chiedere l'autorizzazione, non vuol dire subordinare il diritto di eseguire delle opere al permesso del consesso condominiale.

Peraltro già vi sono degli interpreti che leggono il disposto del comma in commento come un'implicita subordinazione della facoltà del proprietario di eseguire opere sui suoi beni alla volontà autorizzatrice dell'assemblea.

Tale lettura ha un suo fondamento, ma non mi trova d'accordo perché è un'interpretazione troppo estensiva, rinviene nella legge ciò che nella legge non è scritto.

Ma di sicuro l'ambiguità del testo renderà probabile i contrasti anche accesi tra i condomini.

### **Art.1122 bis c.c.**

L'art. 1122 bis c.c. disciplina il diritto del singolo condomino di installare su beni comuni gli impianti di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili **non centralizzati**, cioè al servizio della sua unità immobiliare.

Quindi un'applicazione particolare del più generico diritto riconosciuto dall'art. 1102 c.c. a ciascun condomino di utilizzare i beni comuni al servizio della sua proprietà esclusiva.

Dal 18 giugno 2013 l'utilizzazione individuale di beni comuni per i casi disciplinati dall' art. 1122 bis c.c. sarà consentita nel rispetto di vincoli precisi.

Al di là dell'ovvia indicazione di recare "*il minor pregiudizio*" tanto alle parti comuni che alle proprietà individuali, l'art. 1122 bis c.c. prescrive, qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, che l'interessato ne dia

## ANACI

*“comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con le maggioranze di cui al quinto comma dell'art. 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico dell'edificio ...”.*

Traspare evidente l'intento del legislatore da un lato di consentire al singolo condomino di utilizzare spazi comuni al fine di produrre energia mediante fonti rinnovabili, dall'altro di mantenere un certo controllo da parte della collettività sull'operato del singolo.

Intento encomiabile e condivisibile, che potrà trovare ostacoli nel caso in cui le “*adeguate modalità alternative di esecuzione*” suggerite dall'assemblea implicino un costo maggiore a carico del condomino che intenda introdurre l'impianto non centralizzato.

Peraltro, nel caso di inconciliabilità delle due posizioni, sarà quella assembleare a prevalere, visto che l'articolo in esame riconosce in capo all'assemblea il potere di “*prescrivere*” le modalità alternative di esecuzione.

\* \* \*

### CONVOCAZIONI E MAGGIORANZE

#### A) Convocazioni

La legislazione codicistica del 1942 non impone alcuna forma per la convocazione, di conseguenza l'amministratore ha la piena libertà di convocare i condomini con il metodo che ritenga più opportuno, finanche oralmente, salvo poi dover provare l'avvenuta convocazione del condomino assente che lamenti di non avere ricevuto la convocazione.

La novella dell'art. 66 disp. att. c.c. invece sceglie di predeterminare le forme legittime di convocazione assembleare, imponendo di farlo mediante “*posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano*”.

L'art. 72 delle disposizioni di attuazione del c.c. annovera l'art. 66 disp. att. c.c. tra quelli dichiarati inderogabili.

Se ne dovrebbe dedurre l'illegittimità di strumenti differenti da quelli previsti dall'art. 66 disp. att. c.c., e quindi l'illegittimità della convocazione eseguita, ad esempio con posta elettronica semplice : viceversa ritengo che il raggiungimento

## ANACI

dello scopo – cioè l'avvenuta comunicazione al condomino della convocazione dell'assemblea e la sua partecipazione – sani qualsiasi difetto di convocazione, ivi compreso quello dell'utilizzo di un mezzo di convocazione diverso da quelli codificati.

Del pari ritengo del tutto legittimo inviare la convocazione con raccomandata con avviso di ricevimento, che costituisce un di più rispetto alla previsione normativa, la quale si limita a indicare come mezzo legittimo la raccomandata, senza ulteriori specificazioni.

Suscita qualche perplessità il successivo precetto : *“In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione è annullabile ai sensi dell'art.1137 c.c. su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati”*.

Infatti il dato letterale della norma sembrerebbe consentire anche al condomino convocato tardivamente di impugnare la delibera, seppure sia stato presente in assemblea ed abbia partecipato alla votazione, purché *“dissenziente”*. Invece fino ad oggi si è ritenuto che la partecipazione all'assemblea del condomino convocato tardivamente, che non abbia sollevato obiezioni al riguardo, e addirittura abbia partecipato alle votazioni, sanasse il difetto di convocazione.

Inoltre la prescrizione della novella, così come è stata scritta, potrebbe essere interpretata in senso estensivo, legittimando l'impugnazione del dissenziente per la mancata, omessa o tardiva convocazione di un altro condomino.

Scrivo “ potrebbe “ perché dottrina molto autorevole ha letto la norma come conforme alla giurisprudenza più recente, la quale prevede che “ solo i condomini prefermessi o non correttamente informati dell'oggetto della riunione sono legittimati ad impugnare la relativa deliberazione ... precludendo tale possibilità, invece, a chi non risulta direttamente coinvolto da tali omissioni o/e irregolarità ... “ ( Alberto Celeste - Antonio Scarpa, op. cit. pag. 90).

Sono pienamente d'accordo sul fatto che dovrebbe essere legittimato ad impugnare per l'omessa o tardiva convocazione soltanto il condomino direttamente coinvolto, temo tuttavia che il testo della norma dica tutt'altro,

## ANACI

consentendo l'impugnativa a qualunque condomino dissenziente, come acutamente osservato dall'Avv. Marco Saraz in un recente incontro a Roma..

Un novità interessante è la facoltà ora riconosciuta esplicitamente all'amministratore di fissare con un'unica convocazione più riunioni consecutive così da consentire lo svolgimento di un'assemblea complessa per gli argomenti da trattare.

In questo caso avremo sempre una sola assemblea, ma frazionata in più riunioni.

L'art. 67 disp. att. cc. nuovo testo introduce importanti novità su aspetti della vita condominiale molto sentiti dai condomini.

Innanzitutto disciplina l'argomento "delega", disponendo che essa sia scritta - a differenza di quanto previsto dal codice del 1942, che non impone alcun requisito di forma - e introducendo un limite, prima del tutto inesistente, al numero delle deleghe, nel caso in cui i condomini siano più di venti.

In tale ipotesi infatti il delegato non potrà averne più di 1/5 e di 1/5 del valore millesimale.

Inoltre l'articolo in esame esclude che l'amministratore possa ricevere deleghe per la partecipazione a qualsiasi tipo di assemblee, eliminando così ogni incertezza al riguardo.

L'art. 67 disp. att. c.c. riformato cerca poi di disciplinare anche la gestione delle assemblee di supercondomini, anche limitatamente a quelli che abbiano più di 60 partecipanti.

La disciplina risulta peraltro un po' confusa.

La fattispecie prevede che se il supercondominio sia composto da singoli condomini (e quindi non da villini unifamiliari, ipotesi sempre più frequente nelle zone limitrofe alle grandi città) ogni condominio deve eleggere "il proprio rappresentante all'assemblea".

Ne consegue che l'amministratore del singolo condominio non sia automaticamente anche il rappresentante del medesimo condominio nell'assemblea del supercondominio.

Anzi, visto il divieto posto dalla riforma per l'amministratore di ricevere deleghe per qualsiasi assemblea, reputo che l'amministratore del condominio **non possa**

## ANACI

essere eletto quale rappresentante del condominio per partecipare alle assemblee del supercondominio.

Tesi confermata nel successivo 4° comma che prevede “ *il rappresentante ... comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno ...* ”.

E previsto quindi in modo chiaro che siano tenute ben distinte le figure di amministratore del condominio e del rappresentante del medesimo condominio in seno all'assemblea dei rappresentanti del supercondominio.

Il 4° comma inoltre dispone in modo tassativo che : “ *ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto* ” .

Tale dettato normativo suscita parecchi interrogativi, che dovranno essere sciolti dalla giurisprudenza o dall'intervento del legislatore.

La lettura della norma pare escludere che i condomini possano vincolare l'operato del loro rappresentato.

Ma non si vede come e perché dovrebbe essere ritenuta illegittima, ad esempio, la decisione dei condomini con la quale, nel nominare il proprio rappresentante, gli indichino di votare per Tizio o Caio quale amministratore del supercondominio, o di non votare Sempronio, del quale non hanno la minima fiducia.

\* \* \*

### **B) I quorum**

Come detto è rimasta invariata la distinzione tra prima e seconda convocazione, a mio avviso inutile.

In ordine alla prima convocazione l'intervento del legislatore si è limitato ad abbassare il quorum costitutivo relativo all'elemento personale, statuendo che “ *l'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio* ” .

La modificazione è poco significativa perché la prima convocazione è una mera finzione, priva di riscontro nella realtà e comunque è rimasto invariato il quorum millesimale molto elevato.

## ANACI

Non è cambiato invece il quorum deliberativo nelle assemblee di prima convocazione.

Una novità più incisiva, almeno all'apparenza, è l'aver codificato la necessità del quorum costitutivo per le assemblee di seconda convocazione, raggiunto allorché alla riunione partecipino “ *tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio* ” .

Molto più rilevanti le novità introdotte nel 4° comma dell'art. 1136 c.c. : infatti dal 18 giugno 2013 la maggioranza di cui al secondo comma dell'art 1136 c.c. sarà richiesta anche in seconda convocazione in molti più casi.

Oltre alle classiche fattispecie codificate nel 1942 (nomina e revoca dell'amministratore, liti attive e passive che esorbitino dalle competenze dell'amministratore, ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità) il testo riformato prevede la necessità di tale maggioranza qualificata in seconda convocazione anche per altre fattispecie.

**a) La tutela delle destinazioni d'uso.** L'ultimo comma dell'art. 1117 quater c.c. dispone che “ *l'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza del secondo comma dell'art. 1136* ” .

Mi sembra una prescrizione di difficile applicazione, in contrasto con i principi generali del diritto condominiale e in particolare con l'ultimo comma dell'art. 1120 c.c, che vieta le innovazioni che rendano un bene comune inservibile anche ad un solo condomino, perché, se è pur vero che nell'articolo in esame si parla di attività che incidano sulle “ *destinazioni d'uso*”, è altresì vero che nessuna norma chiarisce la differenza con le innovazioni

La modificazione della destinazione d'uso di un bene condominiale non è un'innovazione ?

E poi non è dato comprendere cosa mai potrebbe validamente deliberare l'assemblea dei condomini a maggioranza seppure qualificata nel caso in cui un condomino stesse realizzando un'opera che incida “ *negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni* ”

L'autorizzazione a proseguire nell'attività dannosa sarebbe nulla, perché sarebbe necessario il voto favorevole della totalità dei partecipanti al condominio.

## A N A C I

Il diniego a proseguire sarebbe inutile, perché l'amministratore è già tenuto a intimare al condomino la cessazione dell'attività dannosa sui beni comuni e quindi a promuovere l'azione giudiziaria senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea : è un suo preciso obbligo professionale stabilito dal n. 4 dell'art. 1130 c.c.

**b) Le innovazioni che abbiano ad oggetto le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti ( art. 1120, 2° comma, punto 1, c.c. )**

Quindi il legislatore ha introdotto una nuova categoria di innovazioni, per le quali necessita una maggioranza qualificata, ma comunque inferiore a quella prevista per le innovazioni in genere.

Questo nuovo tipo di innovazioni è volto “*a recepire le moderne tecnologie finalizzate al complessivo miglioramento della qualità della vita*” ( Alberto Celeste – Antonio Scarpa, *op. cit. pag. 57*).

**c) Le opere per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia.**

L'aumento del quorum deliberativo per le opere volte all'abbattimento delle barriere architettoniche è una scelta del legislatore non condivisibile.

E' una scelta che contraddice anni di impegno, prima di carattere culturale e sociale e poi giuridico, finalizzato ad eliminare per quanto possibile ogni elemento che renda più difficoltosa la vita dei portatori di handicap.

La riforma in esame cancella quanto di positivo era stato introdotto dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 senza che se ne avveda l'utilità.

La decisione di imporre la maggioranza qualificata di cui al secondo comma dell'art.1136 c.c. per le delibere che abbiano come oggetto “*il contenimento del consumo energetico*” ha l'indubbio merito di uniformare sotto il profilo deliberativo le decisioni condominiali relative ad ogni opera che sia diretta al contenimento del consumo energetico.



## ANACI

Ad avviso dello scrivente il versante negativo della novità normativa è costituito dal grave passo indietro compiuto, aumentando il quorum per la validità delle decisioni assembleari.

Infatti la novella ha disposto che “ *per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia ... le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio* ( art. 26, comma 2, legge 9 gennaio 1991 n. 10, novellato ).

La precedente normativa prevedeva la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea.

Pertanto il vecchio testo aveva il duplice pregio di invogliare i condomini alla partecipazione assembleare per far valere la propria posizione, favorevole e contraria che fosse, e dall'altra di avere facilitato l'approvazione degli interventi volti al contenimento energetico con l'eliminazione della doppia maggioranza, essendo sufficiente la maggioranza millesimale.

Insomma gli assenti avevano torto, come hanno spesso scritto e detto il Prof. Salis, l'Avv. Izzo, il Dott. Parodi : ma le loro voci sono rimaste inascoltate dal novellatore.

Inoltre l'odierna scelta del legislatore, rendendo più ardua l'introduzione di opere volute al contenimento energetico, va in direzione diametralmente opposta a quella indicata dalle direttive europee e già fatta propria da alcune legislazioni regionali.

La scelta restauratrice, criticabilissima, del legislatore ha trovato applicazione anche nel nuovo testo del 5° comma dell'art. 26 della legge 9 gennaio 1991 n. 10, il quale ora dispone che “ *per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore ... l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'art. 1120 c.c.* “.

Cioè con la doppia maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore millesimale.

La normativa previgente prevedeva invece che “ *l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile* “.

## ANACI

La novità sconfessa la scelta europea, faticosamente fatta propria dall'Italia negli ultimi anni, di incentivare gli interventi finalizzati al contenimento energetico.

Un passo indietro dannoso.

Di segno positivo invece avere codificato che le tabelle millesimali possano essere rettificata o modificate “ *con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c.*, *secondo comma, del codice ...* “ anche nell'interesse di un solo condomino quando risultati che siano conseguenza di un errore oppure quando risultati che sia stato alterato per più di 1/5 il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

Roma 6 maggio 2013

Ferdinando della Corte