



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Condominio: i nuovi quorum per le votazioni in assemblea

Autore: Maura Corrado | 02/07/2016



Maggioranze più facili da raggiungere, ma non in tutte le assemblee e non per tutte le delibere. La riforma del condominio ha ritoccato le regole dei quorum richiesti per la loro adozione. Vediamo come.

In materia di **condominio**, con i termini **quorum costitutivi** e **deliberativi** si fa riferimento alle **maggioranze** necessarie per costituire regolarmente l'**assemblea** e quindi per poter deliberare.

In genere l'assemblea è definita come l'insieme dei condòmini che si riunisce per adottare le decisioni necessarie ad organizzare e programmare la vita condominiale. Ad essa si deve riconoscere la qualifica di **organo collegiale** attraverso il quale si forma la volontà del condominio.

La **delibera** è l'atto con cui l'assemblea manifesta tale sua volontà ed attraverso il quale la stessa provvede a disciplinare e gestire i beni e i servizi condominiali. Per avere validità, deve essere approvata con maggioranze che variano in funzione del suo oggetto.

La normativa riguardante tale tematica dei *quorum* è profondamente cambiata negli ultimi anni **[1]**: è, quindi, utile mettere a confronto la norma abrogata con quella attualmente in vigore per mostrare le sensibili differenze che, nelle intenzioni originarie, avrebbero dovuto migliorare la situazione per la prima convocazione e rendere più partecipate le deliberazioni assunte in seconda sede.

Quorum costitutivi e deliberativi: quale la disciplina prima della riforma?

Prima dell'entrata in vigore della riforma, l'assemblea era regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.

Per la validità delle deliberazioni, era necessaria l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non poteva deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione avrebbe deliberato in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione era valida nel caso in cui avesse ottenuto un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio **[2]**.

Ciò vuol dire, prendendo ad esempio (per facilità di calcolo) un condominio con dodici partecipanti che in prima convocazione, per poter costituire l'assemblea, era necessario che fossero presenti 8 condòmini (cioè due terzi del numero totale dei partecipanti alla compagine) che rappresentassero almeno 667 millesimi (ossia due terzi del valore millesimale dell'edificio).

Per quanto riguardava, invece, i *quorum* costitutivi, in questo contesto, salve le maggioranze previste *ad hoc* per specifiche decisioni (ad esempio, le innovazioni), sarebbero state valide tutte le deliberazioni assunte con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti (cinque, in relazione all'esempio) e della metà dei millesimi.

Si badi: la metà dei millesimi, quindi 500 e non 501 come si dice, solitamente, errando.

In seconda convocazione non c'era alcun *quorum* costitutivo, ma solamente quelli deliberativi. Naturalmente se per una specifica decisione la legge prevedeva una maggioranza particolare, essa valeva tanto in prima quanto in seconda convocazione.

Quorum costitutivi e deliberativi: quale la disciplina dopo la riforma?

Dopo l'entrata in vigore della riforma, come anticipato, la situazione è in parte cambiata.

La novità più importante è l'abbassamento del *quorum* per prendere le **decisioni ordinarie in seconda convocazione**. Quello usato, ad esempio, per approvare il rendiconto annuale (preventivo o consuntivo). Oppure per dare il via a piccoli lavori di manutenzione ordinaria. O, ancora, per nominare i consiglieri di condominio.

L'assemblea in prima convocazione è, ora, 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.

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 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 almeno 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.

Riprendiamo l'esempio fatto sopra (condominio con 12 partecipanti), per

comprendere, in termini numerici, com'è realmente cambiata la situazione e se ciò può aver portato vantaggi in termini di maggiore facilità nell'assunzione delle decisioni, ferma restando l'utilità di deliberazioni assunte da un numero minimo significativo di condòmini, vista l'obbligatorietà di queste decisioni.

In prima convocazione il *quorum* costitutivo è pari a 7 condòmini (la maggioranza dei partecipanti e non più i due terzi dei condòmini) e 667 millesimi (per i millesimi resta il riferimento a 2/3 del valore dell'edificio). Sparisce, pertanto, il doppio riferimento ai 2/3.

I *quorum* deliberativi di prima convocazione restano invariati, cioè maggioranza degli intervenuti ed almeno 500 millesimi. Se si tiene conto che la maggioranza dei condòmini intervenuta debba rappresentare almeno 2/3 dei millesimi per consentire la regolare costituzione dell'assemblea, se ne deduce che la decisione assunta con la maggioranza appena indicata rappresenti una delibera che ha raccolto molto consenso.

La vera novità ha riguardato la seconda convocazione ed è stata l'introduzione di un *quorum* costitutivo; un terzo dei condòmini (per l'esempio di cui sopra almeno 4) e 333 millesimi; prima, come si è visto, per la seconda convocazione non erano previsti *quorum* costitutivi.

Corrispondentemente, si è registrato l'abbassamento dei *quorum* deliberativi, almeno per la parte riguardante "le teste": sempre per dirla con un esempio, in un condominio di 12 condòmini, per approvare il rendiconto in seconda convocazione è sufficiente il voto favorevole di 3 condòmini che rappresentino 333 millesimi. Nulla è cambiato per le deliberazioni rispetto alle quali è previsto uno specifico *quorum*: esso vale sempre tanto in prima quanto in seconda convocazione.

È utile ricordare che la verifica dei *quorum* costitutivi e deliberativi è rimessa al **presidente dell'assemblea**, che la deve eseguire al momento della costituzione della stessa e ad ogni votazione. Nel computo dei *quorum*, infine, devono essere

sempre considerati alla stregua dei condòmini presenti personalmente, quelli che hanno rilasciato delega.

Così se in assemblea sono presenti fisicamente tre condòmini con altrettante deleghe, i presenti ai fini dello svolgimento dell'assemblea dovranno essere considerati sei.

Le operazioni di verifica dei *quorum* costitutivi e deliberativi devono essere sempre riportate a **verbale** per consentire la verifica della corretta instaurazione dell'assemblea e dell'assunzione delle decisioni.

Quali gli effetti della riforma?

La **semplificazione** dettata dalla riforma, a conti fatti, favorisce il raggiungimento del *quorum* nei grandi edifici in cui ci sono alcuni grandi proprietari e in cui la partecipazione alle assemblee è tradizionalmente scarsa. Con il vantaggio di evitare lo stallo sulle decisioni più semplici.

La stessa riforma, però, ha introdotto due contrappesi. O, meglio, due ordini di previsioni che vanno nella direzione di non favorire eccessivamente la concentrazione dei voti e di non facilitare troppo il raggiungimento delle maggioranze su certe materie.

Note

[1] L. n. 220, dell'11.12.2012, entrata in vigore il 18.06.2013. **[2]** Art. 1136 cod. civ.