



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Assemblea condominiale non raggiunge il quorum: che si può fare?

Autore: Redazione | 29/11/2020



***Mancato raggiungimento del quorum costitutivo: si può comunque discutere?***

**Se l'assemblea non raggiunge il quorum, che si fa?** Affinché l'assemblea condominiale possa riunirsi e deliberare, in seconda convocazione è sufficiente l'intervento di un numero di condomini che rappresenti almeno un terzo (1/3) del valore dell'edificio e un terzo (1/3) dei partecipanti al condominio. È il cosiddetto **quorum costitutivo**. Se non dovesse essere raggiunta tale maggioranza, l'amministratore deve sciogliere l'assemblea e riconvocarla con un nuovo avviso, sempre nel rispetto delle regole generali previste dal Codice.

I condomini che si sono tuttavia presentati alla riunione potrebbero ugualmente discutere su alcune questioni poste all'ordine del giorno anche se le eventuali decisioni assunte non avrebbero alcun valore ai fini assembleari. Sarebbero cioè degli atti di coordinamento privi di alcun vincolo per il condominio.

Soffermiamoci su tale aspetto e vediamo **cosa si può fare se l'assemblea condominiale non raggiunge il quorum**.

## **Mancato raggiungimento del quorum dell'assemblea di condominio**

In alcuni condomini, al mancato raggiungimento del **quorum costitutivo dell'assemblea** si discutono ugualmente i punti all'ordine del giorno e si verbalizzano le posizioni dei presenti, senza però votare. Una pratica del genere è, però, illegittima. L'assemblea, infatti, per potersi dire validamente costituita deve presentare i seguenti quorum costitutivi:

- **in prima convocazione**, i due terzi (2/3) del valore dell'intero edificio e la maggioranza (50%+1) dei partecipanti al condominio;
- **in seconda convocazione**, un terzo (1/3) del valore dell'edificio e un terzo (1/3) dei partecipanti al condominio.

Dunque, se neppure in seconda convocazione si riesce a raggiungere questa minima maggioranza, il presidente dell'assemblea non può invitare i condòmini a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno, sebbene su alcuni di essi, come ad esempio l'approvazione del rendiconto consuntivo e del preventivo di spesa, l'assemblea potrebbe decidere con maggioranze inferiori, quale appunto la maggioranza non dei partecipanti al condominio, bensì dei presenti, di persona o per delega, alla riunione, sempre portatori comunque di almeno un terzo dei

millesimi.

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), il legislatore ha voluto facilitare l’assunzione delle delibere da parte dei condòmini, 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 qualora il numero delle teste non rappresenti il terzo dei partecipanti al **condominio**, come invece era previsto prima dell’intervenuta riforma del condominio.

## **Che può fare l’assemblea se non c’è il quorum costitutivo?**

In assenza di quorum costitutivo, non si può parlare neanche di assemblea e dunque tutte le discussioni che verranno effettuate informalmente dai presenti non avranno alcun valore e andranno riproposte alla successiva assemblea in cui saranno trattati i medesimi punti all’ordine del giorno.

Il mancato raggiungimento del quorum costitutivo non vieta infatti ai presenti in assemblea di trattare, senza assumere qualsivoglia delibera, altre questioni riguardanti il condominio, magari anche riassumendo in un verbale l’oggetto della discussione. Tale verbale assumerà l’efficacia di un semplice confronto tra un gruppo di condòmini, svoltosi al di fuori dell’assemblea, che non avrà alcun valore giuridico.