



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Quanti millesimi servono per l'assemblea condominiale?

Autore: Sabrina Mirabelli | 02/08/2021



Per procedere alla discussione e all'approvazione delle delibere assembleari, alle riunioni condominiali deve partecipare un numero minimo di condòmini.

All'interno di un condominio, l'assemblea è l'organo deliberante a cui spettano i

poteri di decisione in ordine ai beni comuni. Viene convocata dall'amministratore con un avviso scritto, contenente il giorno, l'ora e il luogo fissati per il suo svolgimento, nonché l'ordine delle questioni che verranno trattate (cosiddetto ordine del giorno) **[1]**. Affinché l'assemblea si possa svolgere regolarmente e, quindi, si possa procedere alla discussione, deve essere presente un determinato numero di condomini o, ancora meglio, un determinato numero di millesimi (quorum costitutivo). Ma **quanti millesimi servono per l'assemblea condominiale?**

È lo stesso Codice civile a stabilire il quorum costitutivo, distinguendo tra prima e seconda convocazione. In materia, è opportuno ricordare che all'interno dei singoli condomini il valore attribuito ad ogni partecipante viene stabilito in base alle tabelle millesimali, le quali rappresentano un mezzo per valutare il rapporto esistente tra la proprietà del condòmino e l'intero stabile. Ad ogni proprietà è riconosciuto un valore millesimale, che permette al condòmino di partecipare all'assemblea e prendere le decisioni che riguardano il condominio stesso. I **millesimi**, per i condòmini, quindi, sono l'espressione della forza del voto in **assemblea** oltre che la misura della partecipazione alle spese.

Quanti millesimi servono per l'assemblea condominiale?

La legge prevede la possibilità di **due distinte convocazioni** della stessa assemblea condominiale. L'obiettivo che intende così perseguire è quello di razionalizzare i tempi e di diminuire le maggioranze richieste per l'approvazione delle singole deliberazioni nell'ipotesi in cui la prima assemblea dovesse andare deserta. In tal caso, è prevista una seconda assemblea, che si deve tenere entro **10 giorni** dalla prima. Nella prassi, si considera questa seconda convocazione come la vera e propria assemblea.

L'assemblea in **prima convocazione** è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio **[2]**.

In **seconda convocazione**, invece, il quorum costitutivo è dato dall'intervento dei condòmini che rappresentano un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio.

Facciamo un esempio pratico per meglio comprendere il disposto legislativo. Supponiamo che in un condominio ci siano 15 partecipanti. Affinché l'assemblea in prima convocazione possa ritenersi valida, devono essere presenti 10 condòmini su 15, che rappresentino almeno 666,6 millesimi. In seconda convocazione, il quorum costitutivo richiesto è di 5 condòmini su 15 e di 333,3 millesimi.

Come si determina il quorum costitutivo nelle assemblee condominiali

Nella verifica delle presenze e, quindi, nella determinazione del **quorum costitutivo**, si deve tenere conto anche delle cosiddette **deleghe**. In pratica, ciascun condòmino può conferire l'incarico ad altri, normalmente un altro condòmino, di rappresentarlo in assemblea e di votare le singole deliberazioni al posto suo.

La delega deve essere rilasciata per iscritto, quindi, non è valida quella orale.

In genere, il delegato deve attenersi alle istruzioni che gli vengono impartite dal delegante; tuttavia, l'eventuale inosservanza di dette indicazioni non influisce sulla validità delle deliberazioni assunte dall'**assemblea condominiale**.

Ciascun delegato può ricevere un numero determinato di deleghe. Più precisamente, la legge prevede che se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale, anche se nulla vieta ai regolamenti condominiali di prevedere dei limiti maggiori **[4]**. Al di sotto della soglia fissata dalla legge, ove non esistano limiti indicati dal regolamento di condominio, il numero di deleghe è libero.

Se durante lo svolgimento dell'assemblea condominiale alcuni condòmini dovessero allontanarsi, facendo venire meno il quorum costitutivo, in genere, si ritiene che la riunione non vada sciolta e la discussione possa comunque continuare. Infatti, il momento rilevante per stabilire se vi è una sufficiente partecipazione dei condomini è quello iniziale.

Approvazione delle delibere: qual è il

quorum richiesto

Esaurita la fase preliminare relativa alla verifica del quorum costitutivo, l'assemblea condominiale può passare alla discussione delle singole questioni poste all'ordine del giorno, per la cui approvazione la legge prevede determinate maggioranze. Il **quorum deliberativo**, infatti, è diverso a seconda se ci si trova in **prima convocazione** oppure in **seconda convocazione** e in relazione alle singole questioni che devono essere trattate.

Nello specifico, il Codice civile prevede che in prima convocazione sono valide tutte le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti** e almeno la **metà del valore dell'edificio [5]**.

In seconda convocazione, il quorum deliberativo è pari alla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno **un terzo del valore dell'edificio [6]**.

Altresì, sono richieste maggioranze assembleari differenti in base alla natura delle questioni da discutere. Più precisamente, per:

1. gli atti di ordinaria amministrazione e le riparazioni straordinarie di non grande entità, per la validità delle deliberazioni sono richiesti i **quorum deliberativi** già sopra enunciati, a seconda che si deliberi in prima o in seconda convocazione;
2. gli atti che eccedono l'**ordinaria amministrazione** senza costituire un'innovazione, anche nella seconda convocazione è richiesto il quorum deliberativo dell'assemblea in prima convocazione (ad esempio per la nomina e la revoca dell'amministratore, per le liti attive e passive o per le riparazioni straordinarie di notevole entità);
3. le **innovazioni**, sia in prima sia in seconda convocazione, è richiesto il **quorum qualificato** dato dalla maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio **[7]**.

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

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

Note

[1] Art. 66 disp. att. cod. civ. **[2]** Art. 1136 co. 1 cod. civ. **[3]** Art. 1136 co. 3 cod. civ. **[4]** Art. 67 co. 1 disp. att. cod. civ. **[5]** Art. 1136 co. 2 cod. civ. **[6]** Art. 1136 co. 3 cod. civ. **[7]** Art. 1120 co. 1 cod. civ. e art. 1122 - bis co. 3 cod. civ.