

Parere n. 15: “Terrazza in quota” – Il regime di invalidità delle delibere condominiali (art. 1137 c.c.)

Il condominio Bellavista notificava al condomino Tizio un decreto ingiuntivo con il quale il Tribunale di Beta gli ingiungeva il pagamento delle spese dei lavori di rifacimento e di impermeabilizzazione del lastrico solare condominiale per la somma complessiva di € 15.000. Tizio si recava da un legale rappresentando che il regolamento condominiale prevedeva una ripartizione delle spese di rifacimento del lastrico solare in ragione dei millesimi di proprietà fra tutti i condomini. Nel caso concreto, invece, tali spese erano state poste, sfavorevolmente, a carico dell'ingiunto per la quota di un terzo e, per i restanti due terzi, a carico degli altri condomini, con delibera assembleare adottata a maggioranza novanta giorni prima e comunicata al condomino assente solo venti giorni prima. Il candidato, assunte le vesti del legale di Tizio, rediga motivato parere.

Le coordinate giuridiche

L'assemblea è l'**organo deliberativo del condominio** ed è depositaria del potere decisionale rispetto alla gestione delle parti comuni.

Il rispetto delle norme che disciplinano l'assemblea costituisce il presupposto della validità delle delibere assembleari e della loro opponibilità ai condomini dissenzienti. Le decisioni sono, di regola, prese a maggioranza. La legge prescrive due ordini di *quorum* – **costitutivo e deliberativo** – che variano a seconda che si tratti di prima o seconda convocazione (art. **1136 c.c.**): nel primo caso, l'assemblea è regolarmente costituita se partecipano tanti condomini da rappresentare i due terzi del valore dell'edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio, mentre le decisioni sono validamente assunte se votate favorevolmente dalla maggioranza dei presenti che rappresentino anche la metà del valore dell'edificio; nel secondo caso, è sufficiente un *quorum* costitutivo di un terzo dei partecipanti (che rappresentino anche un terzo del valore dell'edificio), mentre il *quorum* deliberativo è dato dalla maggioranza degli

intervenuti, che rappresentino un terzo del valore dell'edificio.

Nel caso in cui non sia possibile raggiungere una maggioranza all'interno dell'assemblea condominiale è possibile adire l'autorità giudiziaria (secondo il combinato disposto degli artt. 1105, IV, e 1139 c.c., v. Cass. civ., II, n. 19131 del 2015).

La **validità delle decisioni presuppone la previa convocazione dell'assemblea** stessa, la quale deve riportare indicazione puntuale dell'ordine del giorno, per consentire ai condomini una partecipazione consapevole. La convocazione **inesistente o invalida** integra un vizio di legge, motivo di **annullabilità della deliberazione** assunta (Cass. civ., Sez. Un., n. 4806 del 2005).

In tema di **invalidità** delle delibere, la regola generale è quella dell'**annullabilità** ai sensi dell'art. 1137, II, c.c. **per violazione di legge o di regolamento di condominio**: ciascun condomino dissenziente, assente o astenuto (quest'ultimo in seguito alla riforma del 2012) può esperire azione di annullamento della delibera entro il **termine perentorio pari a trenta giorni**. La