

**ASSOCIAZIONE LIBERI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI SEDE DI BOLOGNA
- GRUPPO ASCOM CASA-
- ADERENTE A CONFCOMMERCIO IMPRESE PER L'ITALIA –**

**- alac@ascom.bo.it - www.alac.bo.it -
Strada Maggiore 23 – 40125 Bologna // Tel 051/ 648.75.24 Fax 051/648.76.73**

_____ (*) _____

**La redazione del verbale
dell'Assemblea di Condominio
costituzione dell'assemblea e quorum
dopo la riforma dell'Istituto del Condominio
ex l. 220 / 2012 entrata in vigore il 18 giugno 2013**

**Bologna 17 ottobre 2013
Seminario tecnico giuridico
Palazzo Segni Masetti**

a cura del Dott. ANDREA TOLOMELLI

libero professionista, giurista consulente esperto per le questioni condominiali

Amministratore di beni e patrimoni immobiliari – Mediatore Professionista

Giudice Arbitrale – TAGE Tribunale Arbitrale Giudiziale Europeo

Presidente dell'Associazione Liberi Amministratori Condominiali di Bologna

Vice Presidente Nazionale ALAC

Presidente della Consulta dei Servizi CONFCOMMERCIO BOLOGNA

Consigliere APPC e AVIC di Bologna.

Studio Tolomelli s.r.l.

40137 – Bologna - 12 de – 14 ab via Beniamino Gigli

tel. 051 / 44.41.38 – fax 051/44.51.147

studiotolomelli@gmail.com - www.studiotolomelli.it

La redazione del verbale assembleare

La legge 220 / 2012 di riforma dell'Istituto del Condominio, disciplina al nuovo 7° comma dell'articolo 1130 c.c. il contenuto del verbale assembleare. Così, è previsto che, nel registro verbali delle assemblee, del quale il Legislatore elegge custode l'Amministratore, devono essere annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni assembleari, nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta.

L'ultimo comma dell'articolo 1136 c.c. specifica poi che, delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'Amministratore.

La sostituzione del termine "*riunioni*" in luogo di "*deliberazioni*" utilizzato nella previgente formula (dell'ultimo comma dell'articolo 1136 c.c.) è a logico corollario delle precedenti previsioni in ordine all'annotazione delle mancate costituzioni assembleari, nonché delle brevi dichiarazioni rese dai condomini.

Il Legislatore concepisce il verbale assembleare come quel documento ove raccogliere tutte quelle informazioni utili affinché i condomini possano verificare la regolarità del procedimento assembleare (convocazione, costituzione dell'assemblea e quorum deliberativi) al fine di vagliare lo svolgimento dell'assemblea e le decisioni assunte, potendo così ponderare l'opportunità di procedere o meno nell'impugnazione di quelle delibere che si ritengono viziate.

Non dunque una trascrizione di tutto quello che si è detto in riunione, bensì una precisa rendicontazione della costituzione o meno dell'assemblea, delle delibere (includendosi l'oggetto ed i quorum deliberativi) nonché di eventuali dichiarazioni che i condomini abbiano la premura di richiederne l'annotazione.

Il verbale deve esse redatto in forma scritta al pari di altre parti del procedimento assembleare, quali la convocazione e la delega.

Difatti, per la convocazione dell'assemblea sono previste modalità che prevedono l'esistenza di un documento scritto (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mani – cfr. nuovo art. 66 disp. att. c.c.) e per quanto

alla delega è espressamente previsto dal nuovo art. 67 disp. att. c.c. che debba essere redatta per iscritto.

Possiamo ritenere che il Legislatore riformatore abbia, in sintesi, voluto dare alcune prescrizioni per la redazione del verbale assembleare, ben conscio di valori già attribuiti allo stesso dalla giurisprudenza susseguitasi nel tempo sulla base della previgente normativa.

In giurisprudenza si è difatti ritenuto che, il verbale è una delle prescrizioni di forma che devono essere assolte nel procedimento collegiale allo scopo di permettere – soprattutto agli assenti – la verifica del corretto svolgimento assembleare e l'assunzione di opportune iniziative (Cass. Civ. 22 maggio 1999 n. 5014) offrendo una prova presuntiva dei fatti che afferma; sicché spetta al singolo condomino che impugni la delibera – contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale – di fornire la relativa dimostrazione (Cass, civ. 13 ottobre 1999 n. 11526).

Per quanto attiene all'interpretazione delle delibere assembleari, come ci insegna la Suprema Corte di Cassazione nella sentenza n. 4501 del 28 febbraio 2006, queste devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 e seguenti c.c., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti e della conservazione degli effetti dell'atto, che impone all'interprete di attribuire alle espressioni letterali usate un qualche effetto giuridicamente rilevante anziché nessun effetto o un significato meramente programmatico.

Particolarmente per l'assemblea ex art. 1117-ter c.c., novità prevista appositamente per la modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni, il relativo verbale dovrà contenere una dichiarazione espressa dell'Amministratore di condominio attestante l'avvenuto espletamento delle specifiche incombenze imposte per tale assemblea e consistenti: nell'affissione in Condominio dell'avviso di convocazione trenta giorni prima della riunione; nella

convocazione dell'assemblea con raccomandata a/r , o mezzi equipollenti telematici (che deve giungere ai condomini almeno venti giorni prima della riunione); nella formulazione dell'ordine del giorno in maniera che risulti chiaro il bene comune oggetto di proposta di modifica di destinazione d'uso e la nuova destinazione.

*** (*) ***

Quorum Assembleari

Quanto ai quorum assembleari, nel nuovo articolo 1136 c.c., il Legislatore riformatore mantiene inalterata la previsione di due sessioni assembleari (di 1° e 2° convocazione) , di quorum ridotti nel caso di assemblea di seconda convocazione (che pur sempre dovranno esprimere una maggioranza nell'ambito della votazione), nonché mantiene il meccanismo della doppia valutazione del voto (per teste e per valore millesimale) prevedendo, però, espressamente un quorum costitutivo anche per l'assemblea di seconda convocazione (differentemente dal passato) e rimodulando i quorum deliberativi, ricomprendendo nella previsione codicistica le maggioranze di votazione di interventi precedentemente previsti in leggi speciali (sull'abbattimento delle barriere architettoniche, risparmio energetico e parcheggi).

Così, a mente dell'art. 1136 c.c. per quanto alla costituzione dell'assemblea :

- 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.
- 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.

Quanto ai quorum deliberativi, permangono quorum vincolati indifferentemente per l'assemblea di prima e di seconda convocazione e quorum c.d. residuali per le decisioni dell'assemblea di seconda convocazione.

I quorum vincolati si dividono poi in quorum di maggioranza qualificata (ex art. 1136 c.c. 2° comma, consistente nella maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio) ed in quorum innovativi (ex art. 1136 c.c. 5° comma, consistente nella maggioranza degli intervenuti all'assemblea – non più dei partecipanti - che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio).

Così:

Per quanto ai quorum vincolati di maggioranza qualificata, di cui all'art. 1136 c.c., 2° comma (maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio), questi sono previsti per le deliberazioni che concernono:

- la nomina e la revoca dell'Amministratore;
- la nomina o revoca di un revisore contabile (ex art. 1130 bis.c.c.);
- la nomina o revoca di un consiglio di condominio (ex art. 1130 bis. c.c.);
- le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore medesimo;
- l'autorizzazione assembleare all'Amministratore a partecipare a sessioni di mediazione (art. 71 quater disp. att. c.c.) ed eventuale accettazione dell'accordo di mediazione;
- la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità;
- ex articolo 1117-quater c.c. le delibere relative alla cessazione di attività che incidono negativamente sulla destinazione d'uso delle parti comuni;
- **ex articolo 1120 c.c. 2° comma le innovazioni dirette all'abbattimento delle barriere architettoniche, al risparmio energetico, alla realizzazione di parcheggi, o impianti centralizzati radiotelevisivi;**
- ex articolo 1122-ter c.c. relativamente all'adozione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni;
- ex articolo 1135 c.c., terzo comma relativamente all'autorizzazione all'Amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato;
- l'approvazione del regolamento di condominio ex art. 1138 c.c., modifica o introduzione di sanzioni pecuniarie;
- la modifica di tabelle millesimali viziata da errore o per mutate condizioni dell'edificio, a fronte di sopraelevazione, incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, che alterino il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino per più di un quinto.

Per quanto ai quorum innovativi ex art. 1136 c.c., 5° comma (maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio) questi sono previsti per:

- le innovazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, c.c.
- le innovazioni di cui all'articolo 1122-bis, terzo comma. Ci si riferisce alle opere che l'assemblea dei condomini può prescrivere, ai fini della tutela della stabilità, sicurezza o decoro dell'edificio, innanzi ad opere intraprese dal singolo per l'installazione d'impianti radiotelevisivi (non centralizzati) o per la produzione di energia da fonti rinnovabili a suo servizio esclusivo. Oppure per l'approvazione del piano di ripartizione dell'uso del lastrico solare o delle altre superfici comuni, a richiesta degli interessati, innanzi ad esigenze dei singoli condomini per i suddetti usi.

Per gli impianti radiotelevisivi non centralizzati o per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio del singolo condomino già esistenti all'entrata in vigore della norma di riforma (id est 18 giugno 2013) in seconda convocazione varrà il terzo comma dell'articolo 1136 c.c.: maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Permane, infine, un quorum c.d. residuale (consistente nella maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio) valevole nell'assemblea di seconda convocazione per approvazione del bilancio consuntivo e preventivo e per l'attività manutentiva ordinaria non di notevole entità.

E' previsto un quorum speciale per l'assemblea **ex art. 1117- ter c.c.** per la **modifica della destinazione d'uso delle parti comuni** consistente nei quattro quinti dei partecipanti al Condominio che rappresenti i quattro quinti del valore dell'edificio.

Art. 1136 c.c.

Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

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.

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.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

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

* (*) *