



Immobili & DIRITTO

Mensile
di documentazione giuridica
e pratica professionale

4

APRILE 2006

Il principio di maggioranza nelle delibere dell'assemblea

■ Paolo Donadoni

Il tema non è così scontato come si potrebbe ritenere, dato che il tenore letterale dell'art. 1136, comma 3, cod. civ. non risulta di lampante chiarezza e la sua «zona grigia» merita qualche riflessione. Ciò, d'altronde, è dimostrato dal fatto che la giurisprudenza di merito di tanto in tanto incorre in un fraintendimento del (presupposto) principio di maggioranza e ritiene valide delibere assembleari che in realtà non lo rispettano.

Assumiamo come punto di partenza alcuni (ipotetici) casi emblematici: in seconda convocazione all'assemblea di un edificio condominiale composto di dieci partecipanti intervengono tutti e dieci i condomini. L'assemblea risulta pertanto validamente costituita e procede al voto su sei materie per ognuna delle quali è richiesta la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 3, cod. civ. Consideriamo che le votazioni diano i seguenti risultati:

a. gli intervenuti esprimono 5 voti favorevoli e 5 voti contrari.

In tema di condominio, la questione concernente la validità dell'adozione delle delibere condominiali è passata spesso in secondo piano, nonostante la stessa sia di fondamentale importanza. La questione assume particolare rilievo in quanto il principio di maggioranza indicato al comma 3 dell'art. 1136 cod. civ. non risulta di chiara interpretazione e molto spesso vengono ritenute valide delibere assunte senza il raggiungimento delle maggioranze prescritte dal codice civile.

I voti favorevoli e i voti contrari rappresentano altresì il 50% ciascuno del valore millesimale dell'edificio condominiale;

b. gli intervenuti esprimono 6 voti favorevoli e 4 voti contrari.

I voti favorevoli e i voti contrari rappresentano altresì il 50% ciascuno del valore millesimale dell'edificio condominiale;

c. gli intervenuti esprimono 6 voti favorevoli e 4 voti contrari.

Il valore millesimale dell'edificio condominiale rappresentato dai voti favorevoli è il 40% contro il 60% di voti contrari;

d. gli intervenuti esprimono 4 voti favorevoli e 6 voti contrari.

Il valore millesimale dell'edificio condominiale rappresentato dai voti favorevoli è il 60% contro il 40% di voti contrari;

e. gli intervenuti esprimono 5 voti favorevoli e 5 voti contrari.

Il valore millesimale dell'edificio condominiale rappresentato dai voti favorevoli è il 60% contro il 40% di voti contrari;

f. gli intervenuti esprimono 5

voti favorevoli e 5 voti contrari.

Il valore millesimale dell'edificio condominiale rappresentato dai voti favorevoli è il 40% contro il 60% di voti contrari.

L'assemblea ha quindi votato su tutti i sei punti all'ordine del giorno, ma le votazioni hanno dato sei esiti differenti. Occorre a questo punto domandarsi quali fra i sei esiti delle votazioni abbiano determinato delibere valide alla luce del disposto di cui all'art. 1136, comma 3, cod. civ. Sono tutte delibere valide? Nessuna delibera è valida? Alcune delibere sono valide e altre no?

La risposta, unica per tutte le sei ipotesi, va ricercata nei presupposti della delibera assembleare, vale a dire nel rispetto del principio di maggioranza.

Una delibera per essere tale va approvata. L'approvazione per essere tale richiede il raggiungimento di una maggioranza: la maggioranza, tra gli intervenuti e votanti, dei consenzienti

Il punto su

sui dissenzienti. Il nostro ordinamento giuridico, in tema di assemblea condominiale, affinché una delibera a maggioranza possa essere validamente adottata, stabilisce un sistema misto che richiede di necessità la contemporanea presenza di una maggioranza di teste (interventuti votanti) e di millesimi (valore dell'edificio rappresentato dagli intervenuti votanti). La confusione che talora può sortire dalla formulazione dell'art. 1136, comma 3, cod. civ., se estrapolata dall'art. 1136 nel suo complesso, è di indurre l'operatore del diritto a non distinguere tra «interventuti» in assemblea e «partecipanti» al condominio. Il comma 3, infatti, nello stabilire il *quorum* minimo necessario affinché si possa avere una valida delibera si riferisce ai partecipanti al condominio ma, naturalmente, non elimina la necessità che in assemblea si raggiunga anche la maggioranza degli intervenuti. Nel luogo e nel tempo dell'assemblea condominiale, infatti, la delibera per essere approvata richiede necessariamente il formarsi di una maggioranza, vale a dire che i consensi prevalgano sui dissensi. Se i consensi sono pari o inferiori ai dissensi non vi può essere alcuna delibera di approvazione. Ciò vale, come ovvio, sia quanto alle teste sia quanto ai millesimi (trattandosi di maggioranze di fatto congiuntamente necessarie per determinare una maggioranza deliberativa di legge). Recita l'art. 1136, comma 3, cod. civ. che «la deliberazione è valida se» ecc., ma se non è stata raggiunta la maggioranza dei consenzienti sui dissen-

zienti non siamo neppure in presenza di una delibera di approvazione. Prima ci vuole una delibera, poi si può verificare se tale delibera è valida avendo raggiunto il *quorum* minimo previsto dalla legge. Vi possono essere, infatti, delle delibere che pur essendo tali (data la prevalenza dei consenzienti sui dissenzienti) tuttavia non sono valide giuridicamente (perché i consenzienti non hanno raggiunto il *quorum* di teste e/o millesimi di cui all'art. 1136, comma 3, cod. civ.). Delle sei ipotesi prospettate, pertanto, nessuna rappresenta una delibera di approvazione, poiché nessuna rispetta il principio di maggioranza. Una diversa conclusione cagionerebbe una fallacia logica.

per cui, in tanto una deliberazione diventa obbligatoria per tutti i condomini, compresi i dissenzienti, in quanto il numero di coloro che hanno votato a favore della medesima, e l'entità degli interessi da essi rappresentati, superino il numero dei condomini e l'entità degli interessi degli stessi che hanno votato contro ... Concludendo deve ritenersi ... che ricorrendo nella specie, per l'approvazione della deliberazione, soltanto il requisito dell'interesse (486 millesimi del valore dell'edificio rispetto a 41 millesimi) e non anche la maggioranza costituita dal numero dei partecipanti al condominio (per esservi stati otto votanti favorevoli e altrettanti contrari), che con il requisito dell'interesse avrebbe dovuto necessariamente concorrere, la deliberazione stessa non ha ottenuto il risultato richiesto per la sua validità, ossia la formazione di una maggioranza». Nella nota a sentenza Salis definisce le argomentazioni della Suprema Corte di «evidente esattezza», al punto che «non necessitano di ulteriore dimostrazione». In questo caso fra gli intervenuti (e votanti) in assemblea vi era una maggioranza di millesimi (486 contro 401) ma non di teste (8 contro 8). In Cass. 5 aprile 2004, n. 6625 si legge: «La Corte territoriale, facendo propria un'interpretazione letterale della norma del tutto avulsa dal contesto dell'intera disposizione, ha ritenuto che, ai fini dell'approvazione di una delibera in seconda convocazione, sia sufficiente il raggiungimento di una maggioranza di voti favorevoli pari a un terzo dei presenti a condizione che rappresentino almeno un terzo della proprietà, ritenendo del tutto irrilevante che la "minoranza" contraria possa rappresentare un

L'ART. 1136
COMMA 3, FISSA
UN DOPPIO QUORUM
NECESSARIO IN IPOTESI
DI SECONDA
CONVOCAZIONE

Le interpretazioni giurisprudenziali

La Suprema Corte ha avuto modo di intervenire di rado su tale questione, ma fanno stato la risalente Cass. 11 gennaio 1966, n. 202 (*Riv. giur. edil.*, 1966, 734, con nota di L. Salis) e la recente Cass. 5 aprile 2004, n. 6625 (*Guida al Diritto*, n. 21-2004, 88). In Cass. 11 gennaio 1966, n. 202 si legge: «La Corte di merito ... non ha tenuto presente che la legge, per la validità delle deliberazioni ... richiede, in ogni caso, che esse siano prese a maggioranza di voti,



LA NORMA DI RIFERIMENTO

Art. 1136, comma 3, cod. civ. - Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

valore della proprietà superiore a quello della maggioranza. L'erroneità del principio affermato e la sua illogicità emergono in modo palese dall'interpretazione complessiva dell'art. 1136 cod. civ. ... È evidente quindi che per l'approvazione delle delibere assembleari in seconda convocazione devono sussistere entrambi i *quorum* previsti dal comma 3 dell'art. 1136 cod. civ., ed entrambi devono risultare maggioritari, rispetto al numero e alla rappresentatività dei partecipanti contrari all'approvazione». In questo caso fra gli

interventuti (e votanti) in assemblea vi era una maggioranza di teste (63 contro 55, e 59 contro 50) ma non di millesimi (781,67 contro 819,98).

Se i dissenzienti in assemblea prevalgono sui, o risultano pari ai, consenzienti quanto alle teste e/o ai millesimi, non si può parlare di maggioranza e, quindi, non vi sono i presupposti per indagare sul raggiungimento o meno del doppio *quorum* di cui all'art. 1136, comma 3, cod. civ. (che costituisce un'operazione successiva ed eventuale).

In conclusione, è pertanto chia-

Il punto su

ro che qualora non si formi in assemblea la doppia maggioranza fra gli intervenuti, sia di teste sia di millesimi, è superfluo indagare sul raggiungimento del *quorum* minimo di legge in rapporto ai partecipanti al condominio. Tale *quorum*, infatti, presuppone il rispetto del principio di maggioranza relativo agli intervenuti in assemblea. In altre parole, l'art. 1136, comma 3, cod. civ. nel fissare il doppio *quorum* necessario nell'ipotesi di seconda convocazione presuppone comunque che il numero dei condomini che hanno votato a favore e la proprietà che essi rappresentano sia superiore rispetto al numero di coloro che hanno votato contro e al valore da essi rappresentato.

