

Funzionamento dell'assemblea e principio maggioritario nel condominio minimo

di Alberto Celeste *

LE POSSIBILI FATTISPECIE CONCRETE

La prassi registra, talvolta, l'esistenza di un edificio costituito da tre piani, compreso in essi il pian terreno, che è comune, e nel quale i condomini siano soltanto due, uno proprietario del primo piano e l'altro del secondo, di pari superficie ed eguale valore; nulla esclude, però, che le quote siano differenti (si pensi ad appartamenti di diversa grandezza), oppure che un appartamento sia in comproprietà di più soggetti (come, ad esempio, a titolo ereditario in capo a tre fratelli a seguito della morte del comune padre).

Siamo in presenza della fattispecie del c.d. condominio minimo, che si verifica allorchè vi sia un condominio composto da due soli partecipanti - o che sia ridotto a due partecipanti da un numero maggiore di condomini - che vantino diritti di intensità paritaria o diversa sulle cose comuni.

In tali ipotesi, si pongono problemi per la costituzione delle assemblee e per la formazione delle prescritte maggioranze, mentre altra rilevante questione attiene alle spese anticipate dal singolo per le cose comuni, discutendosi se debba applicarsi l'art. 1134 c.c. in tema di condominio o l'art. 1110 c.c. in tema di comunione - che prevedono diverse condizioni per la relativa ripetibilità delle somme sborsate - stante l'impossibilità di ottenere un'autorizzazione assembleare nell'eventuale disaccordo dei partecipanti.

LA DISCIPLINA GIURIDICA APPLICABILE

Il contrasto giurisprudenziale in ordine alla disciplina applicabile è stato risolto dal massimo organo di nomofilachia - v. Cass. S.U. 31 gennaio 2006, n. 2046, in *Dir. e giur.*, 2006, 118, con nota di LO SAPIO; cui hanno dato continuità Cass. 19 luglio 2007, n. 16075, in *Arch. loc. e cond.*, 2008, 48; Cass. 12 ottobre 2011, n. 21015, in *Giust. civ.*, 2011, I, 2559; Cass. 3 aprile 2012, n. 5288, in *Riv. neldiritto*, 2012, 704, commentata da IANNONE - il quale ha affermato che la disciplina dettata dal codice civile per il condominio di edifici opera anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso,

nella specie all'unanimità, quanto, *a fortiori*, con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui quella che disciplina il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione/manutenzione delle cose comuni.

Segnatamente, sotto quest'ultimo aspetto, il rimborso delle spese relative alle parti comuni anticipate da uno dei condomini va disciplinato - non già dall'art. 1110 c.c., ma - dall'art. 1134 c.c., in base al quale il diritto al rimborso è riconosciuto soltanto per le spese "urgenti", e cioè per quelle impellenti, che vanno eseguite senza ritardo e la cui erogazione non può essere differita senza danno.

In proposito, la giurisprudenza ha ripetutamente posto in evidenza le differenze dei presupposti oggettivi dell'urgenza, ex art. 1134 c.c., in tema di condominio, e della trascuranza, ex art. 1110 c.c., in tema di comunione, giacché la prima nozione sottende la stretta necessità, l'impellenza, laddove la seconda espressione è, piuttosto, volta a censurare la negligenza, la trascuratezza, l'inerzia dei comproprietari.

Al riguardo, il concetto di urgenza va ricavato dal significato proprio della parola, che designa appunto la stretta necessità, la necessità immediata ed impellente: in concreto, dunque, va considerata urgente la spesa la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo, nell'attesa che l'amministratore o l'assemblea dei condomini, valutandone l'indispensabilità, possano impartire le necessarie disposizioni per compierla (in dottrina, v. anche PUGLIESE, *Il c.d. condominio minimo e il regime delle spese fatte dal singolo condomino*, in *Giust. civ.*, 2007, I, 2605; MAGINI - ZERAUSCHEK, *Il condominio minimo e il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni*, in *Immob. & proprietà*, 2007, 627; TRAVAGLINO, *Il rimborso delle spese anticipate dal condomino nel c.d. condominio minimo*, in *Corr. merito*, 2006, 611; Izzo, *Il regime giuridico delle spese anticipate nel c.d. condominio minimo*, in *Corr. giur.*, 2006, 340).

Da ciò ne consegue, ragionando *a contrario*, che, laddove la spesa sia necessaria, ma non tale da dovere essere eseguita senza ritardo, l'art. 1134 c.c. non trova applicazione, ed il condomino, prima di procedere all'esborso - sempre che, beninteso, intenda ottenerne il rimborso - deve investire della questione l'amministratore o l'assemblea, per munirsi della relativa autorizzazione; con l'ulteriore conseguenza che, ove tale autorizzazione sia negata, non residua altra possibilità, per lo stesso condomino, che rivolgersi all'assemblea contro il provvedimento di diniego preso dall'amministratore ex art. 1133 c.c., oppure all'autorità giudiziaria ex artt. 1105, 1133 (in caso di conferma, da parte dell'assemblea, del diniego opposto dall'amministratore) e 1137 c.c.

LA NECESSITÀ DELLA DECISIONE UNANIME

Come giustamente puntualizzato di recente (v. Cass. 2 marzo 2017, n. 5329, in *Foro it.*, Rep. 2017, voce *Comunione e condominio*, n. 247), nel condominio minimo - formato, cioè, da due soli partecipanti - le regole codicistiche sul funzionamento dell'assemblea si applicano allorché quest'ultima si costituisca regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e deliberi validamente con decisione "unanime", tale dovendosi intendere quella che sia frutto della partecipazione di ambedue i comproprietari.

Qualora, invece, non si raggiunga l'unanimità, o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decida in modo contrastante, oppure perché alla riunione - benché regolarmente convocata - si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, è necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 c.c., non potendosi ricorrere al criterio maggioritario (in argomento, PIRONTI, *Crisi del condominio minimo ed intervento sostitutivo del giudice camerale*, in *Giur. merito*, 2001, 926).

Sul presupposto che il condominio si instaura con la relazione di accessorialità tra i beni comuni e le proprietà individuali, si è ritenuto che la medesima situazione si riscontra nel condominio minimo, per cui anche rispetto a quest'ultimo trova applicazione, sia per l'organizzazione interna dell'assemblea che per le situazioni soggettive dei partecipanti, la disciplina delineata dagli artt. 1117 ss. c.c., potendo i condomini, ad esempio, in applicazione del principio maggioritario ed anche se in numero inferiore, rispettivamente, a quattro - ora otto a seguito della modifica introdotta dalla legge n. 220/2012 - e dieci, nominare un amministratore ed approvare un regolamento (v. Cass. 11 agosto 2017, n. 20071, in *Foro it.*, Rep. 2017, voce *Comunione e condominio*, n. 141)

LA TITOLARITÀ DI QUOTE DISEGUALI

Da ultimo, i giudici di Piazza Cavour hanno offerto interessanti precisazioni sul funzionamento concreto dell'assemblea in ipotesi di condominio minimo.

La fattispecie, decisa da Cass. 30 luglio 2020, n. 16337, originava da un'impugnativa, proposta da un condomino, avverso la delibera assembleare di nomina dell'amministratore di un condominio minimo, avente sì due soli partecipanti ma con quote diseguali.

Il Tribunale aveva rigettato la domanda, reputando irrilevante il voto contrario del condomino di minoranza, essendo validamente approvata la suddetta delibera con il voto favorevole del condomino di maggioranza; la Corte d'Appello aveva, invece, distinto fra situazioni in cui i due partecipanti ad un condominio minimo fossero titolari di quote eguali o di quote di diverso valore, ritenendo, ad ogni buon conto, ininfluyente l'allontanamento volontario del condomino attore dall'assemblea, essendo appunto lo stesso titolare di una quota minoritaria.

Gli ermellini, dal canto loro, hanno ribadito l'orientamento giurisprudenziale secondo cui, ove i partecipanti al condominio siano due, dovendo ravvisarsi un condominio minimo - nella specie, peraltro, formato da condomini non aventi diritti di comproprietà paritari sui beni comuni - operano le norme in tema di organizzazione (ad esempio, gli artt. 1120, 1121, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1135, 1136, 1137, 1138 c.c.), e specialmente quelle procedurali sul funzionamento dell'assemblea, restando tuttavia impedito il ricorso al principio di maggioranza assoluta sotto il profilo dell'elemento personale.

Pertanto, accogliendo il ricorso per cassazione del condomino impugnante, si è enunciato il principio di diritto secondo il quale, nell'ipotesi di condominio costituito da soli due condomini, seppur titolari di quote diseguali, ove si debba procedere all'approvazione di deliberazioni che - come quella di nomina dell'amministratore - richiedano comunque, sotto il profilo dell'elemento personale, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti, ex art. 1136, comma 2, c.c., la valida espressione della volontà assembleare suppone la partecipazione di entrambi i condomini e la decisione "unanime", non potendosi ricorrere al criterio maggioritario.

L'UNITÀ IMMOBILIARE IN COMPROPRIETÀ

La fattispecie, esaminata da Cass. 23 luglio 2020, n. 15705, registrava un edificio suddiviso in tre unità immobiliari, di cui una in proprietà individuale di un soggetto e le altre due entrambe in comproprietà *pro indiviso* di due soggetti.

Per i giudici di merito, dovevano trovare applicazione le norme in tema di comunione, e non quelle sulla maggioranza dettate in tema di condominio, trattandosi di "condominio minimo", in quanto il numero di partecipanti era inferiore a tre; né induceva a diversa conclusione l'applicabilità dell'art. 67, comma 2, disp. att., c.c., circa la possibilità per i comproprietari delle porzioni immobiliari di designare un rappresentante, in quanto la designazione dei due soggetti di cui sopra per ciascuna delle loro unità immobiliari in comunione non modificava la composizione personale del condominio, portando a tre il numero dei partecipanti aventi diritto al voto.

Tale impostazione è stata avallata dai magistrati del Palazzaccio.

Si è, innanzitutto, premesso che l'art. 67, comma 2, disp. att., c.c., pur riferendosi al condominio negli edifici e non alla comunione in generale, deve considerarsi come espressione di un principio generale, in forza del quale, se ad una comunione partecipano per una quota più proprietari *pro indiviso*, costoro devono nominare un rappresentante che esprima un voto e una volontà unica.

La necessità che il rappresentante dell'unità immobiliare in comproprietà esprima la volontà unica dei comproprietari comporta, altresì, che gli eventuali contrasti fra costoro sull'assemblea condominiale vanno risolti all'interno del gruppo.

Premesso ciò, l'art. 1136 c.c., il quale delinea la disciplina inderogabile (ex art. 1138, comma 4, c.c.) concernente la composizione ed il funzionamento dell'assemblea, facendo riferimento, per l'approvazione delle deliberazioni, ad un determinato numero di partecipanti al condominio ed ad un determinato valore dell'edificio rappresentato dalle rispettive quote, comporta che ogni condomino intervenuto possa esprimere un solo voto, qualunque sia l'entità della quota che rappresenta ed indipendentemente dal fatto che questa sia costituita da una sola o da più unità immobiliari, stante l'autonoma rilevanza attribuita al voto personale rispetto al valore, sia pure minimo, della quota rappresentata dal singolo condomino (v., soprattutto, Cass. 9 dicembre 1988, n. 6671, in *Vita notar.*, 1988, 1180).

Pertanto, se due o più persone siano tutte comproprietarie *pro indiviso* di due o più unità immobiliari nello stesso edificio, esse non hanno diritto ad esprimere tanti voti quanti siano i distinti rappresentanti che designano, sicché il diritto di intervento attribuito dall'art. 67, comma 2, disp. att. c.c. non altera il numero dei "partecipanti al condominio" con riguardo all'elemento personale supposto dall'art. 1136 c.c., nel senso che, ai fini delle maggioranze numeriche, i comproprietari delle medesime unità immobiliari "contano per uno".

Ne consegue che, ove - come nel caso sottoposto all'esame del Supremo Collegio - i partecipanti al condominio siano l'uno proprietario esclusivo di un'unità immobiliare ed altri due (o più) comproprietari *pro indiviso* di due (o più) delle restanti unità immobiliari comprese nello stesso edificio, deve ravvisarsi, sotto il profilo dell'elemento personale, un condominio minimo, ossia formato da due partecipanti, atteso che i medesimi comproprietari, riguardo all'elemento personale supposto dall'art. 1136 c.c., sebbene abbiano designato distinti rappresentanti, esprimono comunque un solo voto.

Sul versante dottrinale, *in subiecta materia*, si segnalano i contributi di: ROTA, *Condominio minimo e disciplina applicabile*, in *Immob. & proprietà*, 2009, 430; TERZAGO, *Quali norme disciplinano il c.d. condominio minimo?*, in *Immob. & diritto*, 2006, fasc. 4, 29; PELLEGRINO, *Poca brigata, ma la vita è beata? Il condominio con due soli condomini*, in *Giur. it.*, 2006, 2056; SCARPA, *Disciplina del "condominio minimo": due faciunt collegium?*, in *Immobili & diritto*, 2005, fasc. 8, 30; DITTA, *Note minime... sul condominio minimo*, in *Riv. giur. edil.*, 2000, I, 762; DE TILLA, *Sul piccolo condominio*, in *Rass. loc. e cond.*, 2001, 378. ■

* Magistrato