

L'inerzia dell'assemblea di condominio. Le soluzioni ad hoc individuate dalle norme condominiali.

Quando l'assemblea condominiale non riesce a deliberare

Avv. Alessandro Gallucci

L'assemblea è "l'organo deliberante" del condominio.

In questa sede i condomini, per espressa disposizioni di legge, nominano e revocano il mandato all'amministratore, decidono l'effettuazione degli interventi di riparazione delle parti comuni, assumono le decisioni in merito alle controversie giudiziarie (attive e passive) che coinvolgono il condominio, deliberano le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. e, più in generale, stabiliscono tutto ciò che è utile alla corretta gestione delle parti comuni dello stabile.

In ragione dei diversi argomenti posti in discussione e della loro innegabile differenza in termini d'importanza, la legge prescrive dei Quorum deliberativi diversificati.

Che cosa accade se, nonostante sia necessario prendere una decisione, l'assemblea non riesce a deliberare?

Si pensi ai casi di obbligatorietà della nomina dell'amministratore di condominio.

In questi casi la legge prevede espressamente che "se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini" (art. 1129, primo comma, c.c.).

In altre circostanze **l'inerzia dell'assemblea** non è presupposto indispensabile per l'azione giudiziaria ma, per usare un modo di dire, può "dare il là" a questa iniziativa.

Si pensi alle ipotesi in cui si renda obbligatorio formare un regolamento (art. 1138 c.c.). In questi casi "ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio" (art. 1138, secondo comma, c.c.). In tali circostanze è pacifico, in seno alla giurisprudenza di legittimità, che l'iniziativa di cui parla la norma è anche quella giudiziaria.

Allo stesso modo **nel caso di revisione delle tabelle millesimali** (art., 69 disp. att. c.c.), il passaggio (non obbligato) infruttuoso dall'assemblea può convincere il condomino ad agire per le vie legali.

A parte queste ipotesi, però, **che cosa accade negli altri casi?**

Si pensi alla necessità di effettuare lavori di risanamento dello stabile ed al disinteresse generalizzato dei condomini che ne rende impossibile la deliberazione.

L'amministratore potrà ordinare la rimozione del (l'eventuale) pericolo ma non di certo potrà fare eseguire quei lavori senza correre il rischio di più che legittime contestazioni.

Un vera e propria situazione di stallo la cui soluzione va rintracciata nelle norme dettate per la comunione in generale, che sono applicabili anche in materia condominiale in virtù del rinvio contenuto nell'art. 1139 c.c. (cfr. tra le tante Cass. 30 maggio 2003 n. 8803).

La disposizione di riferimento è quella contenuta nell'art. 1105, quarto comma, che recita:

“ Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere alla autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore”.

Si tratta di un procedimento di volontaria giurisdizione nel quale l'assemblea dei condòmini, su richiesta di uno dei comproprietari, è sostituita nelle proprie funzioni dall'Autorità Giudiziaria e più nello specifico dal Tribunale del luogo in cui ha sede l'immobile.

Così come per il ricorso per la nomina giudiziale dell'amministratore di condominio, ed a differenza dell'azione per la formazione del regolamento condominiale e per la revisione delle tabelle millesimali, il passaggio assembleare è propedeutico per il ricorso ex art. 1105, quarto comma, c.c.

Come è stato evidenziato dalla giurisprudenza di merito, infatti, è necessario che **vi siano le prove** “della mancata formazione di una maggioranza, o della mancata esecuzione di una decisione assunta (Trib. Modena 24 febbraio 2009).

In sostanza o l'assemblea non delibera o la deliberazione non è eseguita (in questo caso i motivi possono essere vari, quali ad esempio mancanza dell'amministratore, inerzia dell'amministratore, assenza di fondi ecc.).