

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

Stampa

Chiudi

17 Ago 2020

Condominio minimo di due proprietari, maggioranza uguale unanimità, anche se hanno quote diverse

di Pietro Maria di Giovanni

Nell'ipotesi di condominio costituito da soli due condòmini, **anche se titolari di quote diseguali**, le deliberazioni che - come quella di nomina dell'amministratore - richiedano sotto il profilo dell'elemento personale, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti, ex articolo 1136, comma 2, Codice civile, **devono essere assunte con la partecipazione di entrambi i condomini** e con decisione "unanime", non potendosi ricorrere al criterio maggioritario. Questo é il principio di diritto enunciato nell'ordinanza 16337 del 30 luglio 2020 pubblicata dalla Cassazione.

La vicenda

Il Tribunale di Verona rigettava l'impugnazione della delibera di nomina dell'amministratore di un condominio minimo, composto da due sole unità immobiliari, sul presupposto che detta nomina **era stata assunta esclusivamente** con il solo voto di un condomino per 691,72 millesimi, ritenendo irrilevante la mancata verbalizzazione del voto contrario dell'altro condomino successivamente allontanatosi dall'assemblea.

Sull'appello proposto dal condomino dissenziente, la Corte d'appello di Venezia, sebbene abbia distinto fra situazioni in cui i due partecipanti ad un condominio minimo siano **titolari di quote eguali o di quote di diverso valore**, ritenendo comunque inapplicabile l'articolo 1136 Codice civile, tuttavia confermava l'irrilevanza dell'allontanamento volontario del condomino dissenziente dall'assemblea, essendo lo stesso comunque titolare di una quota minoritaria.

La pronuncia della Cassazione

Laddove i condomini siano soltanto due, anche se non aventi diritti di comproprietà paritari sui beni comuni, **si é in presenza di un condominio minimo** al quale si applicano le regole in tema di organizzazione ed anche quelle procedurali sul funzionamento dell'assemblea.

Infatti il condominio - considerato come situazione soggettiva o come organizzazione - sussiste sulla base della relazione di accessorietà tra cose proprie e comuni e, per conseguenza, indipendentemente dal numero dei partecipanti, trovano applicazione le **norme specificamente previste per il condominio negli edifici**. Deve, però, ritenersi escluso il ricorso al principio di maggioranza assoluta sotto il profilo dell'elemento personale e ciò sia per quel

che riguarda **la costituzione dell'assemblea** che le sue deliberazioni.

La maggioranza di due é due

Le sezioni unite della Cassazione 2046/2006, avevano già enunciato - con riferimento all'applicazione al condominio minimo del criterio previsto dall'articolo 1134 Codice civile - **per il rimborso delle spese sostenute da uno dei condomini** - il principio per cui l'assemblea di un condominio di due soli condomini si costituisce soltanto con la presenza di entrambi e delibera validamente all'unanimità, sul rilievo che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con tale criterio, **sebbene diverso da quello maggioritario**.

L'elemento di novità, contenuto nella sentenza in commento, é rappresentato dal fatto che tale principio deve essere rispettato anche per quelle decisioni che richiedano, sotto il profilo dell'elemento personale, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti. **Per essere valida la decisione, quindi, deve essere unanime**, cioè frutto della partecipazione di entrambi i condomini alla discussione, essendo logicamente inconcepibile che la decisione adottata da un solo soggetto possa ritenersi presa all'unanimità.

O unanimità o ricorso al giudice

Tanto ciò è vero che una diversa decisione, assunta dal solo condomino presente alla riunione, non può considerarsi una delibera condominiale, ma una mera manifestazione unilaterale di volontà (Cassazione 5329/2017). **Cosa succede se non si raggiunge l'accordo?** Se non si raggiunge 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**, non rimane altra alternativa che ricorrere al giudice ai sensi dell'articolo 1105 Codice civile che trova applicazione anche in materia condominiale.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved