

PROBLEMI E SOLUZIONI

Il quorum è difficile da definire

Luigi Salciarini

A traverso più interventi legislativi (legge 12/2020 e Dl 125/2020) l'articolo 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, che regola il funzionamento dell'assemblea condominiale, è stato modificato, prevedendo la possibilità della videoconferenza a condizione che, se non già previsto nel regolamento, vi sia il «consenso della maggioranza dei condomini».

La modifica, che intende superare lo stallo determinato dall'unanimità prima prevista, non si armonizza con la disciplina condominiale che costituisce un "sistema" – risalente al codice civile del 1942 – che già prevede specifici meccanismi di funzionamento, impossibili da ignorare. La modifica rischia quindi di essere più problematica che risolutiva.

Innanzitutto si parla di "maggioranza dei condomini" dimenticando di specificare a quale delle due maggioranze (teste o millesimi) previste dal codice ci si riferisca. Sembra preferibile ritenere che si tratti della prima, sia in considerazione delle termine utilizzato (condòmini), sia con riferimento alla finalità della norma che è quella di tutelare il diritto soggettivo riconosciuto al singolo di partecipare alle riunioni. Inoltre, non si è considerato che il consenso dei condòmini (necessario per la videoconferenza) può formarsi con riferimento a un'unica riunione oppure come regola generale nel condominio, applicabile tutte le volte che è necessario.

Se, nel primo caso, non sorgono particolari problemi (a parte la questione teste/millesimi), nel secondo verrebbe a configurarsi l'approvazione di una clausola del regolamento di

condominio (integrativa di quelle già esistenti) per la quale è già prevista una specifica maggioranza dal Codice civile (articolo 1138) che, tuttavia, comprende entrambi i quorum (teste/millesimi). In quest'ultimo caso, l'interpretazione più corretta sembra essere quella che limita l'applicazione del "nuovo" articolo 66 all'ipotesi del consenso *una tantum*, e lascia all'articolo 1138 (con doppio quorum) l'approvazione della "previsione" da inserire all'interno del regolamento che pure la norma contempla.

C'è poi la questione della necessità, secondo le regole generali, di un'assemblea per poter esprimere qualsiasi consenso: se la nuova norma non fa eccezione, sarà necessario espletare una prima riunione "normale" nella quale esprimere il consenso per quelle future in videoconferenza.