

CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

**INQUADRAMENTO GIURIDICO DEL CONDOMINIO
VIZI DELLE DELIBERE CONDOMINIALI
MEDIAZIONE OBBLIGATORIA**

14.04.2026

Avv. Annalisa Libré

Avvocato e dott.ssa commercialista in Torino

NATURA GIURIDICA DEL CONDOMINIO



- **Ente di gestione privo di personalità giuridica** (cfr. *ex multis* Cass. SS.UU. n. 10934 del 18/04/2019; Cass. n. 24058 del 03/08/2022)
- Disciplinato dagli articoli **1117 – 1139 c.c.**
- Caratterizzato dalla **coesistenza** di **parti di proprietà comune** dell'edificio e **parti di proprietà privata** dei singoli condomini (es. unità abitative)
- In assenza di specifica disciplina si applicano le norme sulla **comunione**



| Parti comuni dell'edificio (art. 1117 c.c.) | | |
|---|--|---|
| Tipologia di vincolo | Caratteristiche | Esempi |
| Strutturale | Elementi portanti e di protezione dell'edificio | Suolo, fondazioni, muri maestri, pilastri, travi, tetti, lastrici solari, facciate, scale, portoni, cortili |
| Funzionale | Aree e locali destinati a servizi logistici comuni | Parcheggi, locali per i servizi in comune (portineria, lavanderia, stenditoi, sottotetti comuni) |
| Destinazione | Impianti e installazioni di godimento collettivo | Ascensori, impianti idrici, fognari, riscaldamento, energia elettrica (fino al punto di diramazione ai locali di proprietà privata) |

Vincoli: stabilità, sicurezza e decoro architettonico. L'elenco è esemplificativo e non tassativo.

L'utilizzo delle parti comuni deve avvenire nel rispetto dell'art. 1102 c.c., senza impedire agli altri condomini un pari godimento.

Come si regola la convivenza e la gestione del condominio?



IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE (art. 1138 c.c.)



- Disciplina l'uso delle parti comuni, la ripartizione delle spese, il decoro dell'edificio, la modalità di gestione e amministrazione
- **Obbligatorio** quando il numero di condomini è superiore a 10
- **Contrattuale** se approvato all'unanimità o predisposto *ab origine* dall'originario costruttore dell'edificio (viene allegato agli atti di acquisto degli immobili)
- **Assembleare** se approvato successivamente con i criteri previsti dall'art. 1136, secondo comma, c.c. (maggioranza degli intervenuti e voti che rappresentano almeno la metà del valore dell'edificio)

ORGANI DEL CONDOMINIO



1. **Amministratore**, necessario **se** i **condomini** sono **più di 8** (cfr. articoli 1129, 1130, 1131, 1133 c.c.) → organo esecutivo, cfr. Cass. SS.UU., sentenza n. 18331 del 06/08/2010
2. **Assemblea** (cfr. articoli 1135, 1136, 1137 c.c.) → organo deliberativo
3. **Consiglieri**, eventuali se nell'edificio ci sono almeno 12 unità immobiliari → organo consultivo e di controllo senza alcun potere decisionale

Art. 1130bis c.c.: «L'assemblea condominiale **può**, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un **revisore** che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà».

AMMINISTRATORE



- **Rappresentante legale** del condominio → **mandatario** con compiti gestori dell'ente. Il rapporto tra l'amministratore e i condomini è assimilabile al **mandato con rappresentanza**, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e i condomini, delle disposizioni sul contratto di mandato (cfr. Cass. SS.UU., sentenza n. 9148 del 8/04/2008; Cass. n. 35576 del 19/11/2021)
- **Art. 71bis disp. att. c.c.** disciplina i requisiti morali e di capacità tecnica-giuridica dell'amministratore di condominio
- Possono svolgere il compito anche **società di persone e di capitali**

Cosa verificare durante lo svolgimento dell'assemblea?



| Verifica della validità dell'assemblea | | |
|--|--|---|
| Convocazione | Quorum costitutivo | Quorum deliberativo |
| Prima | 2/3 del valore dell'edificio (millesimi) e maggioranza dei condomini | Maggioranza intervenuti e almeno 500/1000 |
| Seconda | 1/3 del valore dell'edificio (millesimi) e 1/3 dei condomini | Maggioranza intervenuti e almeno 333/1000 |

Art. 67 disp. att. c.c. «Se i condomini sono più di 20 il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei condomini e del valore proporzionale».



Verificare sempre i casi in cui si applicano i quorum dell'art. 1136, secondo comma, c.c. (es. nomina e revoca dell'amministratore, lavori straordinari di notevole entità).

Cosa si rischia se le deliberazioni non sono valide?



Vizi delle delibere assembleari

| TIPOLOGIA | ANNULLABILITÀ | NULLITÀ |
|---|---|--|
| Definizione | Delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio (vizi di forma o procedimento) | Delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto illecito o impossibile |
| Esempi | Mancata o tardiva convocazione di un condomino; violazione delle maggioranze e dei quorum costitutivi/deliberativi; vizi nei rendiconti; mancanza di chiarezza nell'ordine del giorno | Delibere che incidono sui diritti individuali o sulla proprietà esclusiva dei singoli; delibere che modificano i criteri legali di riparto delle spese senza l'unanimità; delibere che costituiscono fondi per morosità non ben definite e senza le prescritte maggioranze |
| Termine di impugnazione | 30 giorni a pena di decadenza (art. 1137 c.c.) | Senza limiti di tempo |
| Decorrenza dei 30 giorni (<i>dies a quo</i>) | Per i dissenzienti e gli astenuti: dalla data della deliberazione. Per gli assenti: dalla data di ricevimento del verbale. | Non applicabile (la nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse in qualsiasi momento) |
| Legittimazione | Condomini assenti, dissenzienti o astenuti | Chiunque vi abbia un interesse concreto e attuale (anche l'amministratore o terzi) |



Cass. SS.UU. sentenza n. 4806 del 07/03/2005; Cass. SS.UU. sentenza n. 9839 del 14/04/2021



Art. 1137, comma 3, c.c.: «*L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dalla autorità giudiziaria*».



Art. 1117ter, comma 3, c.c.: *«La convocazione dell'assemblea, **a pena di nullità**, deve indicare le **parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso**».*

Art. 1129, comma 14, c.c.: *«L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, **deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa**, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta».*

Art. 66, comma 3, disp. att. c.c.: *«In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è **annullabile** ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati» → da ricordare in caso di comproprietà indivisa.*



Cass. ordinanza n. 558 del 09/01/2026. Sono state annullate le deliberazioni assembleari per mancanza, nel relativo verbale, dell'indicazione nominativa dei condomini presenti (personalmente o per delega) e delle loro quote millesimali → indicare sempre questi dati per ogni deliberazione relativa ai diversi punti all'o.d.g.

ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione consuntivo gestione riscaldamento 2024/2025 e relativo riparto.
2. Approvazione preventivo gestione riscaldamento 2025/2026 e relativo riparto.
3. Approvazione consuntivo gestione ordinaria 2023/2024 e relativo riparto.
4. Approvazione preventivo gestione ordinaria 2024/2025 e relativo riparto.
5. In riferimento a quanto deliberato nella precedente riunione, comunicazione dei sigg. Condomini della volontà di acquisire il vano sottotetto
6. Sostituzione dei ripartitori relativi ai consumi dei singoli termosifoni.
7. Varie ed eventuali da inserire nella prossima assemblea.

TRATTAZIONE

1. **Approvazione consuntivo gestione riscaldamento 2024/2025 e relativo riparto.**
L'assemblea analizzate le voci del consuntivo della gestione riscaldamento 2024/2025 e la connessa suddivisione per le unità immobiliari, all'unanimità dei presenti, approva il consuntivo di € 6.972,44 e la relativa ripartizione con un debito complessivo di € 644,05 (debito € 1.588,62 – credito € 944,57).
2. **Approvazione preventivo gestione riscaldamento 2025/2026 e relativo riparto.**
Per la gestione riscaldamento 2025/2026 l'assemblea approva il preventivo di € 8.000,00 e la relativa ripartizione per unità immobiliare.





Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 15 condòmini su un totale di nr. 31 convocati, per complessivi millesimi 598 del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'OdG riguardanti **spese di gestione della climatizzazione**.

Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G.

Punto 1° - Consuntivo spese ordinarie 2019 - analisi, approvazione rendiconto e relativa ripartizione.

Viene data lettura del consuntivo redatto conformemente al disposto dell'art. 1130 bis C.C. con le rettifiche richieste dal condomino [redacted] in merito alla ripartizione delle spese di mediazione. Si evidenzia che, per motivi gestionali, nel riparto sono evidenziati i saldi ricostruzione esercizi straordinari 2008/18 (azzerati con movimenti personali) [redacted] chiede che venga verbalizzato che nel consuntivo 2019 ci sono delle incongruenze.

Dopo ampia discussione si propone l'approvazione dello stesso e della relativa ripartizione. Non si dispone relativamente alla destinazione del residuo attivo in quanto non presente.

Alle ore 18:32 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: [redacted] (mil.46), [redacted] per delega [redacted] (mil.44), [redacted] per delega [redacted] (mil.44), [redacted] (mil.108), [redacted] per delega [redacted] (mil.24), [redacted] per delega [redacted] (mil.7), [redacted] (mil.3), [redacted] per [redacted] (mil.68), [redacted] (mil.44), [redacted] per delega [redacted] (mil.37).
- Contrari: [redacted] (mil.49), [redacted] (mil.39), [redacted] (mil.44), [redacted] per delega [redacted] per quanto di sua competenza, (mil.41).
- Astenuti: nessuno.

Riepilogo votazione: 10 favorevoli (425 mil) - 4 contrari (173 mil) - 0 astenuti (0 mil).

Delibera approvata.



È annullabile il rendiconto che non è accompagnato dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota esplicativa della gestione, parti inscindibili di esso ai sensi dell'art. 1130bis c.c.

Cfr., oltre le numerose pronunce di merito, *ex multis* Cass. ordinanza n. 33038/2018; Cass. sentenza n. 25446 del 16/09/2025.



Per ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nei confronti di un condomino moroso è fondamentale che all'ordine del giorno dell'assemblea vi sia l'approvazione del rendiconto **e del relativo riparto** delle spese.

Art. 63, comma 1, disp. att. c.c.: *«Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione»*



ORDINE DEL GIORNO

1. Esame ed approvazione consuntivo spese ordinarie anno 2025 e relativo riparto.
2. Formulazione ed approvazione preventivo spese ordinarie anno 2026 e relativo riparto.
3. Esame ed approvazione preventivi e lavori per tinteggiatura scala, come da interventi previsti da capitolato redatto. Delibera in merito.
4. Altri eventuali argomenti proposti dagli intervenuti.

MEDIAZIONE IN MATERIA CONDOMINIALE



FONTI NORMATIVE



- Art. 71quater disp. att. c.c.
- Art. 5 e seguenti del D.lgs n. 28 del 04/03/2010, modificato dall'art. 7 del D.lgs. n. 149 del 10/10/2022 (c.d. riforma Cartabia) → **il procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale.**



La condizione di procedibilità della mediazione **NON** si applica ai procedimenti monitori, ex artt. 633 e ss. c.p.c. e 63 disp. att. c.c. (ricorso per decreto ingiuntivo), ai procedimenti cautelari e di urgenza, ai cd. procedimenti camerali, come quelli per la nomina o revoca dell'amministratore di condominio e all'accertamento tecnico preventivo ex artt. 696 e ss. c.p.c.



Cass. SS.UU. sentenza n. 19596 del 18/09/2020 stabilisce che, in caso di opposizione al decreto ingiuntivo, l'onere di attivare il procedimento di mediazione è a carico del creditore opposto.



La c.d. riforma Cartabia ha modificato il D.lgs. 28/2010 con l'introduzione dell'art. 5bis → nell'eventuale giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo ottenuto dal condominio nei confronti di uno o più condomini morosi, è onere del condominio creditore attivare il procedimento di mediazione.

COMPETENZA TERRITORIALE



L'istanza di mediazione dovrà essere depositata presso un organismo, accreditato dal Ministero della Giustizia, che abbia la sede all'interno del territorio di circondario del Tribunale in cui è ubicato l'edificio condominiale.

Art. 5ter D.lgs. 28/2010

Legittimazione in mediazione dell'amministratore di condominio

«L'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi. Il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa».

Art. 12, D.lgs. 28/2010

Il verbale di mediazione che si è conclusa con un **accordo**, sottoscritto da tutte le parti e i relativi avvocati, **costituisce titolo esecutivo**



Art. 12bis, Dlgs. 28/2010



Conseguenze processuali della mancata partecipazione al procedimento di mediazione

«1. Dalla mancata partecipazione al primo incontro senza giustificato motivo al procedimento di mediazione, il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'articolo 116, secondo comma, del codice di procedura civile.

2. Quando la mediazione costituisce condizione di procedibilità, il giudice condanna la parte costituita che non ha partecipato al primo incontro senza giustificato motivo al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio.

3. Nei casi di cui al comma 2, con il provvedimento che definisce il giudizio, il giudice, se richiesto, può altresì condannare la parte soccombente che non ha partecipato alla mediazione al pagamento in favore della controparte di una somma equitativamente determinata in misura non superiore nel massimo alle spese del giudizio maturate dopo la conclusione del procedimento di mediazione».



Tra le recenti pronunce giurisprudenziali che hanno applicato l'art. 12bis, comma 2 e comma 3, del D.lgs. 28/2010 cfr. Trib. Milano, sentenza n. 9925 del 22/12/2025.

La parte soccombente è stata condannata a pagare, oltre alle spese legali, anche una somma, equitativamente determinata, in favore della controparte e un'ammenda in favore dell'Erario, di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio.



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

avv.annalisalibre@gmail.com

+39.393.7619603



www.odcec.torino.it

www.linkedin.com/company/odcec-torino/

www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos