

L'assemblea di condominio

L'assemblea è l'organo **deliberante** del Condominio
l'amministratore è l'organo **esecutivo** dell'ente.

1

- Conferma dell'amministratore ed eventuale sua retribuzione

2

- Approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e la ripartizione tra i condomini

3

- Approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e impiego del residuo attivo della gestione

4

- Opere di manutenzione straordinaria e innovazioni

In tema di attribuzioni dell'assemblea, la **Corte di Cassazione** ha precisato che:

l'assemblea condominiale può concludere direttamente convenzioni o **contratti**, prestando il proprio consenso senza dover necessariamente delegare tale potere all'amministratore

Non può, invece assumere provvedimenti:

- volti a perseguire finalità al di fuori dell'interesse condominiale
- che ingeriscono o comprimono la sfera di proprietà esclusiva o comune dei singoli condomini. La proprietà privata, infatti, non può essere menomata con l'imposizione di pesi, limiti o divieti, salvo che non vi siano specifiche clausole poste dal regolamento condominiale di natura contrattuale o laddove i condomini abbiano stipulato apposite convenzioni

c.1 n.4 l'assemblea DEVE costituire un fondo speciale per innovazioni e opere di manutenzione straordinaria

Entità dell'importo: pari all'ammontare dei lavori

c.3 l'assemblea PUO' autorizzare l'amministratore a collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali

Amministratore agisce per incarico

Se i lavori devono essere eseguiti in conformità ad un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito sui singoli pagamenti dovuti (novità del Decreto «Destinazione Italia»)

Le **attribuzioni dell'assemblea** sono molto più ampie rispetto a quelle precedenti.

Tra le competenze dell'assemblea:

- Modificazioni e tutela delle destinazioni d'uso
- Divisione di parti comuni
- Innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni
- Installazione di impianti individuali di ricezione radio TV e di produzione da fonti rinnovabili con modificazione delle parti comuni
- Installazione di impianti di videosorveglianza su parti comuni
- Ricostruzione edificio in caso di perimento parziale
- Nomina del revisore dei conti
- Nomina del consiglio di condominio
- Approvazione del regolamento di condominio
- Incarico all'amministratore per l'attivazione del sito internet
- Incarico all'amministratore per la mediazione



I poteri dell'assemblea sono ristretti alla gestione delle COSE COMUNI

Convocazione dell'assemblea

Art. 66 disp.att c.c.

ORDINARIA

Quando?

Annualmente

Da chi?

Amministratore

L'assemblea ordinaria decide sugli argomenti ex 1135 c.c.

STRAORDINARIA

In caso di necessità

Su richiesta di almeno due condomini, che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio o dall'amministratore

Amministratore provvede entro 10 gg o se non provvede, i condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini **almeno 5 giorni prima** della data dell'adunanza.

raccomandata, fax, pec,.



Nel caso di raccomandata spedita ma non ritirata dal destinatario



Nel caso di raccomandata che, ricevuta dal portiere, non sia stata poi consegnata all'interessato



Se l'avviso è stato inviato per raccomandata non occorre che sia stato ricevuto personalmente dal destinatario, e neppure occorre che questi l'abbia letto; l'importante è che l'avviso sia pervenuto a persona che, per ragioni dei suoi rapporti con il destinatario o per ragioni di ufficio (si pensi al portiere dello stabile, o al suo sostituto), sia tenuta a consegnarglielo, o che sia stato depositato in luogo normalmente destinato a tale scopo, e che di ciò il condomino destinatario, impiegando l'ordinaria diligenza, abbia avuto o possa aver avuto notizia.

In caso di difetto di convocazione si può IMPUGNARE la delibera

L'avviso di convocazione deve contenere:

1. Indicazione della data e dell'ora della riunione (sia della prima che della seconda convocazione);
2. Indicazione del luogo in cui si terrà la riunione;
3. Specifica indicazione dell'ordine del giorno;
4. Firma di colui che ha provveduto alla convocazione.

- Deve indicare in modo specifico i punti di discussione;
- Genericità dell'ordine del giorno è motivo valido di impugnativa.
- Si tratta di un'ipotesi di **annullabilità**.

Ordine del giorno



- L'amministratore deve scegliere data, ora e luogo dell'assemblea con criteri che ne garantiscano la più ampia partecipazione;
- Dovrebbe scegliere orari non lavorativi;
- Se sull'avviso mancano data, ora e luogo, la riunione sarà affetta da **nullità assoluta**.

Ora e luogo



Abbiamo detto che la convocazione in assemblea deve contenere l'ordine del giorno dell'adunanza, ossia gli argomenti che saranno trattati durante la riunione.

Sul punto la **Corte di Cassazione** si è espressa sottolineando che:

Affinché la delibera di un'assemblea condominiale sia valida è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificatamente gli argomenti da trattare in modo tale da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione alla deliberazione.

In particolare, la disposizione di cui all'art. 1105 c.3 c.c., applicabile anche in materia di condominio di edifici, la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare, non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea.

L'accertamento della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale, nonché della pertinenza della deliberazione dell'assemblea al tema in discussione indicato nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione, è poi demandato all'apprezzamento del giudice di merito

Format di lettera di convocazione in assemblea

Lettera di convocazione dell'assemblea

Condominio “....”

Via -

Egregi Signori
Condomini
Loro sedi

Raccomandata A.R.

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA (1^ e 2^ Convocazione)

Ai sensi dell'art. 1136 C.C., i signori Condomini sono convocati per l'assemblea del condominio in epigrafe, in prima convocazione per il giorno, del mese, alle ore, presso (**indicare il luogo preciso!**) ed, eventualmente, in seconda convocazione per il giorno, alle ore, nello stesso luogo, per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno:

- 1) pulizia scale, scelta della ditta esecutrice, riparto della relativa spesa;
 - 2) sostituzione dell'organo motore dell'impianto ascensore, approvazione del preventivo lavori, ripartizione della relativa spesa, eventuali altri provvedimenti conseguenti;
- (*segue elenco eventuali altri argomenti*)

segue

Si precisa che gli argomenti posti all'ordine del giorno riguardano sia l'ordinaria sia la straordinaria amministrazione dell'edificio e precisamente:

- ordinaria amministrazione: argomento sub 1);
- straordinaria amministrazione: argomento sub 2).

In considerazione di ciò si avvertono i sigg. Condomini usufruttuari e/o nudi proprietari che, in sede di assemblea, la partecipazione alla discussione e alla votazione sarà regolata, ai sensi di legge, come segue:

- titolari del diritto di usufrutto: discussione e votazione sull'ordinaria amministrazione di cui all'argomento sub 1);
- titolari del diritto di nuda proprietà: discussione e votazione sulla straordinaria amministrazione di cui all'argomento sub 2).

Si pregano i sigg. Condomini di prestare, al riguardo, la massima collaborazione.

A migliore esplicazione dei su indicati argomenti alla presente si allegano i seguenti documenti:

.... **(elenco dei documenti allegati)**

Distinti saluti.
L'Amministratore

....

Inoltre, nell'avviso di convocazione dell'assemblea l'amministratore può inserire espressioni come quelle sotto riportate per consentire ai condomini di affidare la delega per la partecipazione in assemblea ad altri soggetti.



DELEGA

Delego a rappresentarmi all'assemblea sopra indicata il signor sia per la 1^a sia per l'eventuale 2^a convocazione, con promessa di rato e valido del relativo operato.

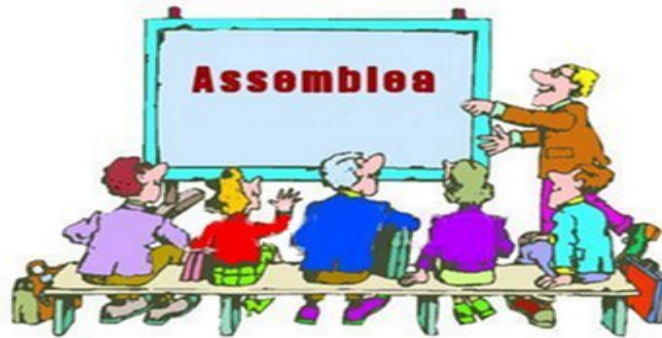
.... (luogo),(data)

....

(sottoscrizione: firma leggibile)

Costituzione e svolgimento della riunione

Art. 1136 c.c.



PRIMA CONVOCAZIONE

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i $\frac{2}{3}$ del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

SECONDA CONVOCAZIONE

L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno $\frac{1}{3}$ del valore dell'intero edificio e $\frac{1}{3}$ dei partecipanti al condominio.



Tra la prima e la seconda convocazione non possono trascorrere più di 10 giorni

La seconda convocazione dell'assemblea condominiale è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima sia per:

1. Completa assenza dei condomini, che per
2. Insufficiente partecipazione dei condomini in relazione al numero ed al valore delle quote.

La verifica di tale condizione va espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condomini che o sono stati assenti alla prima convocazione o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni.

Nomina del presidente e del segretario

Regolare costituzione
dell'assemblea

Nomina del Presidente e
del Segretario

La mancanza o
irregolarità di nomina non
comportano invalidità
della delibera

La funzione del presidente dell'assemblea è quella di garantire l'ordinato svolgimento della riunione e, a tal fine, ha il **potere di dirigere la discussione**, in particolare:

- Assicura la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito, la loro opinione sugli argomenti indicati nell'avviso di convocazione;
- Cura che gli interventi siano contenuti entro limiti di tempo ragionevoli.

Ne consegue che il presidente, pur in mancanza di una disposizione di regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso, può stabilire la durata di ciascun intervento purché la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condomino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti della discussione.

Partecipazione all'adunanza assembleare

Art. 67 disp. att. c.c.

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante

PARTECIPAZIONE PERSONALE

PARTECIPAZIONE DELEGATA

La delega deve essere scritta

Divieto di delega all'amministratore

Limite al numero di deleghe

Validità delle delibere

La delibera assembleare è valida se.....

1

- L'avviso è stato trasmesso a TUTTI i condomini

2

- La delibera è stata approvata con le maggioranze di legge

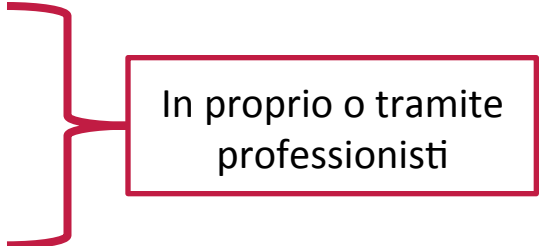


Calcolate su un doppio *quorum*

L'amministratore DEVE conoscere esattamente chi sono i proprietari delle singole unità immobiliari poiché per la validità dell'assemblea si richiede la validità della convocazione.

L'amministratore è legittimato a **esperire ricerche** presso:

- Conservatoria dei registri immobiliari;
- Uffici catastali;
- Uffici anagrafici.



In proprio o tramite
professionisti

In base all'art. 1130 c.1 n. 6 l'amministratore deve «*curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari dei diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio*».

Delibere da approvare ai sensi dell'art. 1136, comma 2: maggioranza degli intervenuti ed almeno metà dei valori millesimali

1. Assemblea deliberante in prima convocazione;
2. Nomina e revoca dell'amministratore;
3. Conferimento all'amministratore del mandato relativo alle liti attive e passive che esorbitano dai limiti delle sue attribuzioni,
4. Autorizzazione all'amministratore ad effettuare la collaborazione prevista dall'art. 1135, comma 3;
5. Nomina del revisore dei conti (art. 1130 bis);
6. Attivazione da parte dell'amministratore, su richiesta dell'assemblea, di un sito internet del condominio per il controllo della documentazione prevista dalla delibera assembleare;
7. Autorizzazione all'amministratore a partecipare alla mediazione (art. 71 quater disp.att.);
8. Approvazione del regolamento di condominio;
9. Ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole importanza;
10. Tutela delle destinazioni d'uso dell'edificio (art.1117 quater);
11. Tutte le innovazioni introdotte dall'art. 1120 c.2;
12. Installazione di impianti di videosorveglianza;
13. Innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore.

Delibere da approvare con la maggioranza prevista dall'art. 1136 comma 3: maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

1. Tutte le delibere non comprese nel precedente elenco e da assumere nel corso di assemblea riunita in seconda convocazione;
2. Le delibere di cui all'art. 26, comma 2, della legge 10/1991 aventi ad oggetto gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico.



Delibere da approvare con la maggioranza di cui al comma 5 dell'art. 1136: maggioranza degli intervenuti ed almeno due terzi dei valori millesimali

1. Tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento della cosa comune;
2. Qualora, nel caso di utilizzo di parti comuni per l'installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili, l'assemblea sia chiamata a prescrivere particolari modalità a salvaguardia dei beni comuni ovvero debba richiedere all'interessato idonee garanzie.

Delibere da approvare con maggioranza qualificata di quattro quinti dei partecipanti al condominio e del valore dell'edificio

- Tutte le delibere finalizzate alle modificazioni delle destinazioni d'uso dei beni comuni quando siano dettate da esigenze di carattere condominiale

Delibere da approvare con l'unanimità dei consensi

- Nell'ipotesi di divisione del bene comune, quando il bene sia facilmente divisibile e l'uso della cosa comune non sia reso più incomodo a ciascun condomino.

Il verbale dell'assemblea

FORMA

Si tratta di un registro tenuto dall'amministratore e consultabile da ciascun condomino

CONTENUTO

Contiene la trasposizione fedele di ogni momento rilevante interesse della riunione.

Nel verbale devono essere indicati:

- Nome dei partecipanti;
- Valore delle rispettive quote di proprietà espresse in millesimi.

FUNZIONE

Offre una prova presuntiva dei fatti che lo stesso afferma essersi verificati nel corso dell'assemblea.



Nel verbale di assemblea devono essere indicati analiticamente il nome dei partecipanti e dei rispettivi millesimi di proprietà.



La **Corte di Cassazione** si è espressa chiarendo che *«è annullabile entro trenta giorni, su impugnazione dei condomini dissenzienti, la delibera il cui verbale... non indichi analiticamente...il nome ed il valore della quota proporzionale dei condomini assenti e dissenzienti, necessaria onde verificare la validità della delibera adottata sia in relazione ai quorum se le quote sono diseguali, sia in relazione ad un eventuale conflitto di interessi tra condomino e Condominio»* (Cass. 22 gennaio 2000, n. 697)



La ragione è che è l'unico modo per accertare la validità di costituzione dell'assemblea

Tuttavia la **Cassazione** ha avuto modo di specificare che:

Per quanto riguarda il contenuto del verbale, *«**non è annullabile** la delibera il cui verbale, ancorchè non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti o condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione «nominatim» dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia il quorum richiesto dall'art. 1136 c.c.».*

Format di verbale di assemblea ordinaria

Condominio “....”

Via -

Verbale di Assemblea

L'anno, il giorno del mese di alle ore, in, via, n., presso l'appartamento interno si è riunita in prima convocazione l'assemblea ordinaria del condominio in epigrafe, per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno:

- 1) approvazione del bilancio consuntivo dell'esercizio;
- 2) Manutenzione ordinaria;
- 3);

Sono presenti i sigg. condomini:

- 1) (*cognome e nome*) portante millesimi/1000
 - 2) (*cognome e nome*) portante millesimi/1000
- (*segue elenco dei condomini presenti e dei relativi millesimi*)

il tutto per un totale di n. condomini e n./1000 millesimi.

I presenti all'unanimità nominano alle funzioni di Presidente il sig. il quale, a sua volta, designa a fungere da Segretario il sig.

segue 

Il Presidente — constatata l'avvenuta e regolare convocazione di tutti i condomini mediante i documenti forniti dall'amministratore, che si conservano agli atti del condominio, nonché la sussistenza dei quorum di legge — dichiara l'assemblea validamente costituita e atta a discutere e deliberare.

Sul primo punto all'ordine del giorno l'assemblea, dopo ampia ed esauriente discussione, delibera all'unanimità di approvare il bilancio consuntivo dell'esercizio nonché la relativa ripartizione.

.... *(seguono deliberazioni sugli altri argomenti posti all'ordine del giorno)*

Sul secondo punto all'ordine del giorno, dopo ampia ed esauriente discussione *(riportare gli elementi fondamentali emersi in sede di discussione)*, si è proceduto alla votazione *(si veda un esempio di tabella)*:

Nominativo	Delegato	Si	No	Astenuto
Sig. ____				X
Sig. ____			X	
Sig. ____				X

Esito votazione: n. __ SI (n. millesimi) – n. __ NO (n. millesimi) – n. __ ASTENUTI. **Esito delibera:** approvata/non approvata.

Alle ore essendo esauriti tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno, il Presidente dichiara sciolta la riunione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Firma del Presidente, Segretario e Scrutatori

Efficacia ed impugnazione delle delibere

Art. 1137 c.c.

Se sono rispettate tutte le norme in tema di assemblea....

....le deliberazioni sono **obbligatorie per tutti i condomini**

NULLE

- a) prive degli elementi essenziali;
 - b) aventi oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume);
 - c) con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea; che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini;
 - d) comunque invalide in relazione all'oggetto.
- Ad esempio → delibera adottata dopo lo scioglimento dell'assemblea

ANNULLABILI

- a) con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea;
 - b) adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale;
 - c) affette da vizi formali;
 - d) in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea;
 - e) genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione;
 - f) che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.
- Ad esempio → delibera adottata su argomenti non all'ordine del giorno

La distinzione tra delibere **nulle** e **annullabili** ha i suoi riflessi, peraltro, anche su:

1. legittimazione ad impugnare e
2. termine per provvedere all'impugnazione

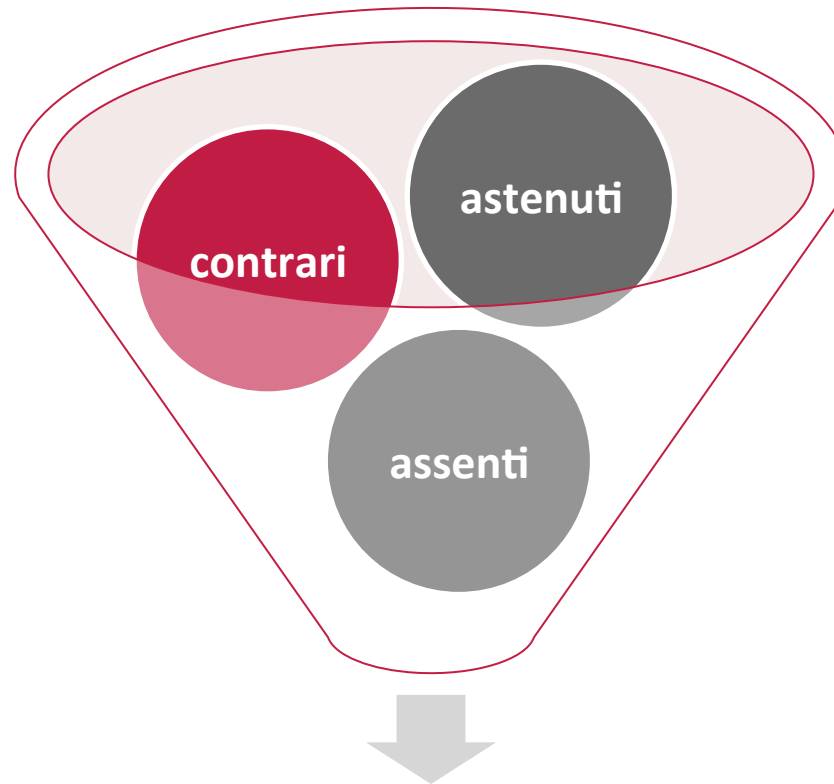
N.B. Elemento essenziale per agire in giudizio è rivestire la qualità di condomino.

Le delibere **radicalmente nulle** possono essere impugnate da chiunque vi abbia interesse tra i partecipanti della compagine condominiale, anche se si tratta di condomino che aveva espresso il proprio voto favorevole alla delibera successivamente impugnata.

Tuttavia se si tratta di **nullità che coinvolge solo alcuni condomini** si deve riconoscere una legittimazione attiva alla proposizione dell'impugnazione soltanto a favore di costoro, verificandosi un'ipotesi di nullità relativa, pur nel rispetto dell'imprescrittibilità dell'azione.

Poiché in tema di nullità delle deliberazioni assembleari risulta applicabile la disposizione di cui all'art. 1421 c.c.,
l'azione di nullità è imprescrittibile.
Ossia: essa può essere impugnata senza limiti di tempo.

Soggetti legittimati ad impugnare la delibera annullabile



**Possono impugnare la
delibera assembleare**

Termini per proporre impugnazione della delibera annullabile

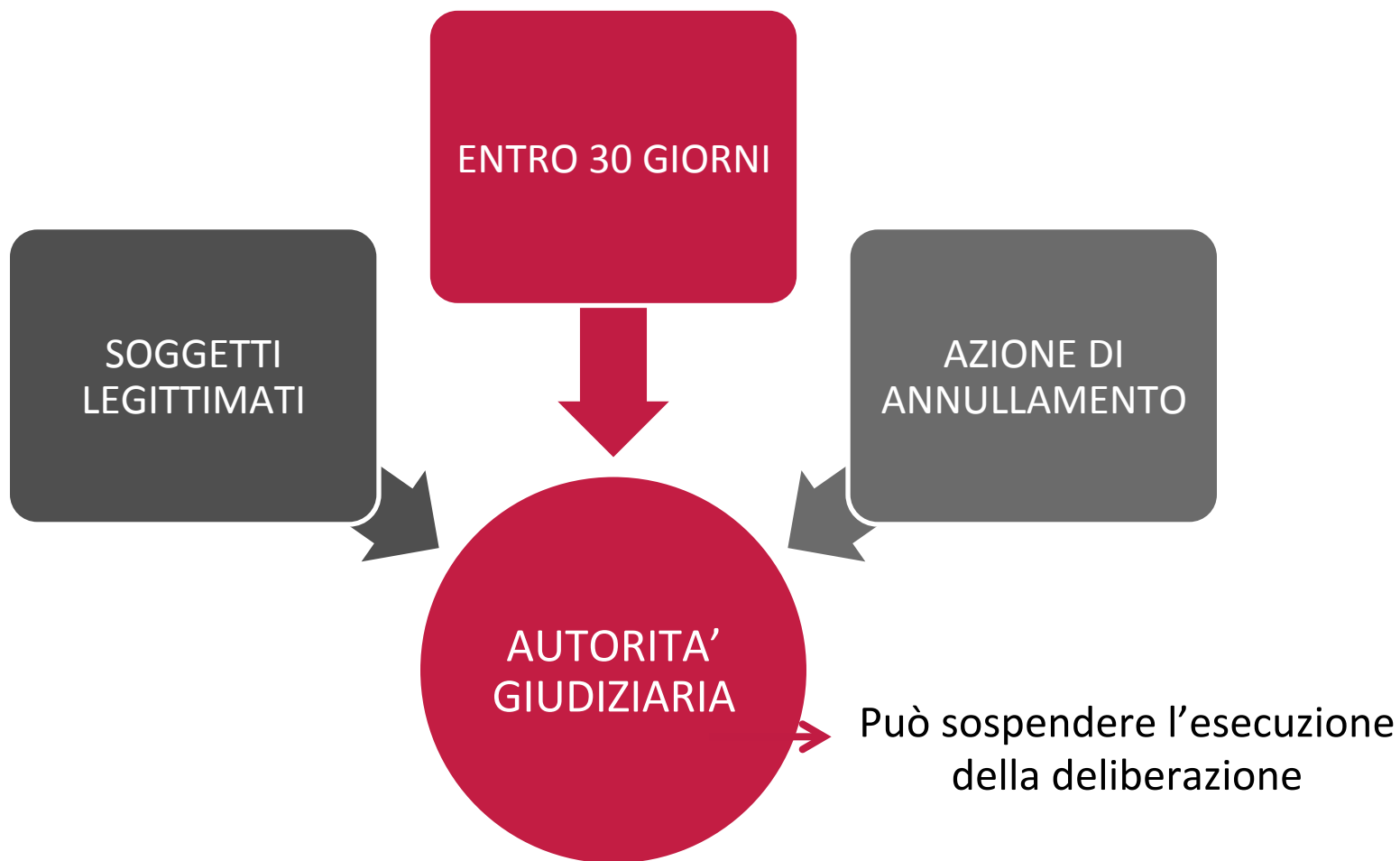
L'art. 1137 non disciplina la forma per le impugnazioni delle delibere assembleari ma dispone soltanto che
«contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni»; tale termine decorre:

- Per i dissenzienti o astenuti: dalla data della deliberazione;
- per gli assenti: dalla data di comunicazione della deliberazione.

Abbiamo detto che l'art. 1137 c.c. non disciplina la forma dell'impugnazione, pertanto ci si è chiesti se sia necessario proporre **ricorso** oppure se possa avvenire anche con **atto di citazione**

La giurisprudenza delle Sezioni Unite sul punto ha chiarito che «*le impugnazioni delle delibere assembleari vanno proposte con **citazione**, non disciplinando l'art. 1137 c.c. la forma di tali impugnazioni; **possono comunque ritenersi valide le impugnazioni proposte impropriamente con ricorso, semprechè l'atto risulti depositato in cancelleria entro il termine stabilito dall'art. 1137**».*

Procedimento per impugnazione della delibera annullabile

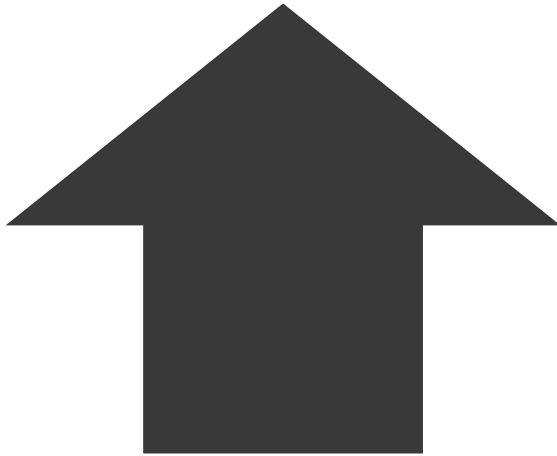


Il criterio per individuare il giudice competente è il valore desumibile dalla delibera impugnata, salvo che l'oggetto di essa rientri nella competenza di un determinato giudice.

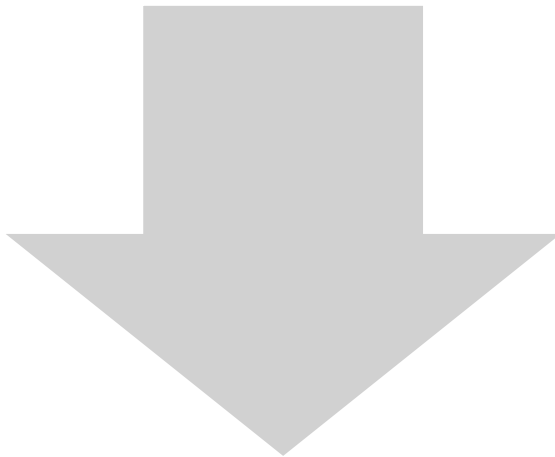
Ad es: laddove la delibera concerna la misura e le modalità d'uso dei servizi di condominio, in tal caso la cognizione della controversia è attribuita al Giudice di Pace.

Provvedimenti presi dall'amministratore

Art. 1133 c.c.



Obbligatorietà dei provvedimenti presi dall'Amministratore, nell'ambito dei suoi poteri



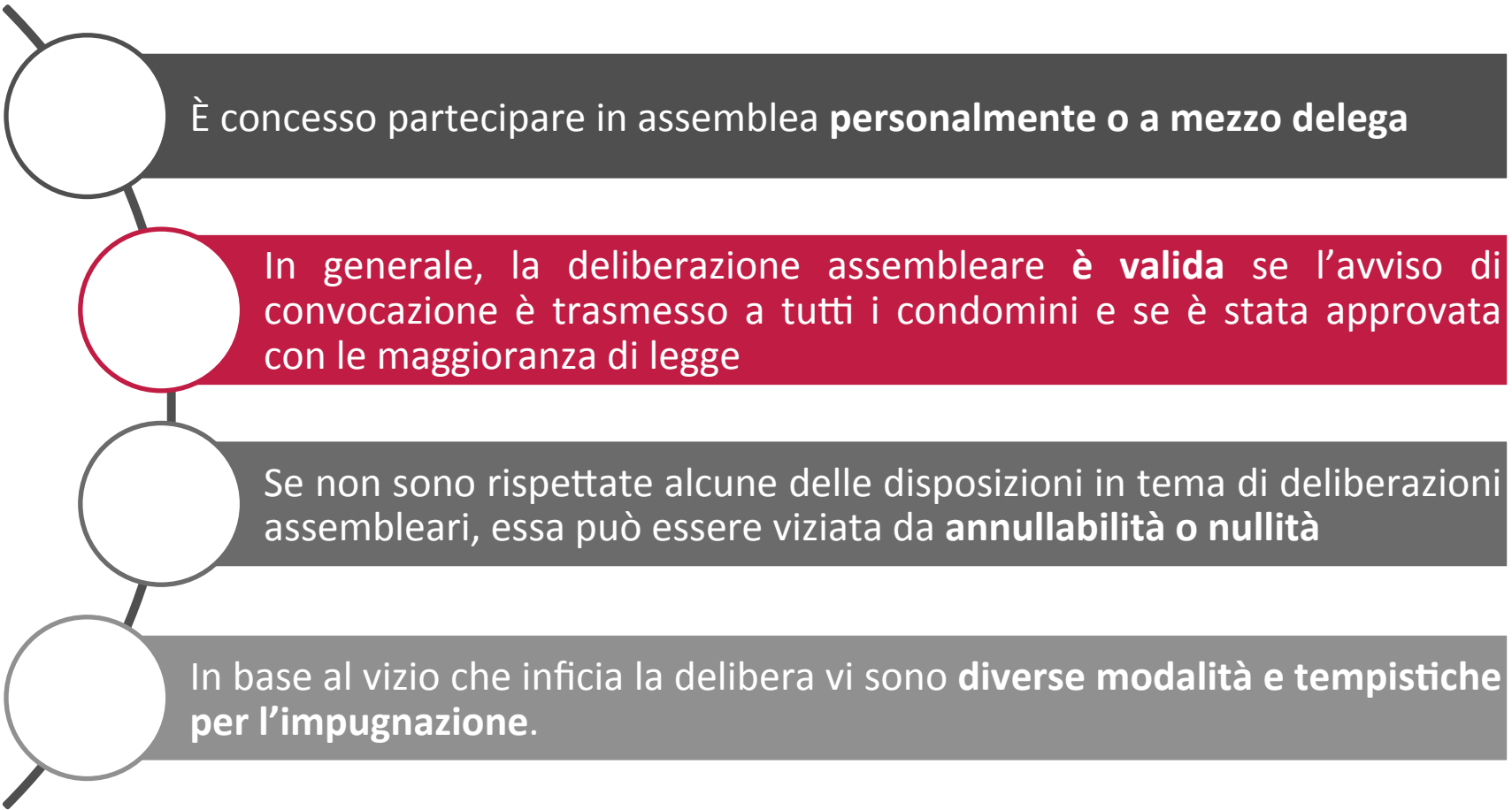
In che modo si può agire contro i suoi provvedimenti?

- Ricorso all'assemblea
- Senza pregiudizio di adire l'autorità giudiziaria

In sintesi in tema di assemblea condominiale possiamo dire che...

- È l'**organo deliberativo** del condominio, ossia esprime la volontà dei condomini
- Ha ampi poteri nelle decisioni relative alle **cose comuni**
- Perché possa deliberare validamente è necessario che siano rispettate le **modalità e le tempistiche della convocazione**
- Perché possa deliberare validamente è necessario che siano rispettati i **quorum costitutivi**

segue



È concesso partecipare in assemblea **personalmente o a mezzo delega**

In generale, la deliberazione assembleare è **valida** se l'avviso di convocazione è trasmesso a tutti i condomini e se è stata approvata con le maggioranze di legge

Se non sono rispettate alcune delle disposizioni in tema di deliberazioni assembleari, essa può essere viziata da **annullabilità o nullità**

In base al vizio che inficia la delibera vi sono **diverse modalità e tempistiche per l'impugnazione.**

IL SUPERCONDOMINIO

Art. 1117 BIS c.c.



- Con il termine «supercondominio» si intende tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più Condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni (viali d'accesso, zone verdi, locale portineria ...).
- Si costituisce di fatto.
- Con la L. 220/2012 viene espressamente prevista l'applicabilità al supercondominio delle norme in materia condominio.

Nel supercondominio che abbia più di 60 condomini è necessario che ogni condominio facente parte del complesso elegga mediante assemblea un rappresentante che partecipi all'assemblea di supercondominio relativa alla **gestione ordinaria** e alla **nomina dell'amministratore** (art. 67 disp. Att. C.c.).

Il rappresentante è eletto con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza** degli intervenuti e almeno **2/3** del valore dell'edificio.

Può essere anche un estraneo al condominio

In mancanza di regolare nomina ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria (il Tribunale del luogo ove sorge il supercondominio) nomini il rappresentante del proprio condominio

Per le assemblee di supercondominio aventi all'ordine del giorno **argomenti diversi** (e, quindi, atti di **gestione straordinaria**), hanno diritto di partecipare tutti i condomini secondo le normali regole assembleari.