

L'assemblea condominiale

La costituzione e i compiti dell'organo principale del condominio: l'assemblea condominiale. L'assemblea condominiale è l'organo principale del condominio nonché il suo organo deliberante.

L'**assemblea condominiale** è l'organo principale del condominio nonché il suo organo deliberante. L'assemblea può essere validamente e regolarmente costituita solo in seguito all'approvazione-formazione delle tabelle millesimali. L'assemblea è l'organo di rappresentanza del condominio, composta da tutti i condòmini titolari di un diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

I compiti dell'assemblea

In base all'articolo 1135 del codice civile, i compiti e le attività dell'assemblea sono:

1. Nomina, conferma, sostituzione o revoca dell'amministratore e determinazione della eventuale sua retribuzione;
2. L'assemblea può essere convocata in via ordinaria o in via straordinaria. Nel primo caso sarà convocata almeno una volta l'anno per discutere e deliberare sulle materie indicate dall'articolo 1135 del codice civile, e questa convocazione può essere richiesta dall'amministratore o da un condomino in qualsiasi momento.

Assemblea ordinaria - straordinaria

L'assemblea può essere convocata in via ordinaria o in via straordinaria. L'assemblea si definisce ordinaria quando è la prima assemblea che viene convocata nel periodo di gestione annuale e può trattare qualsiasi argomento sia di ordinaria che straordinaria amministrazione. Tutte le altre assemblee, oltre alla prima (c.d. ordinaria), vengono chiamate straordinarie e anche queste possono trattare qualunque argomento, sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione. L'assemblea è convocata in via ordinaria almeno una volta l'anno per discutere e deliberare sulle materie indicate dall'1135 c.c., questa può essere richiesta in qualsiasi momento dall'amministratore o da un condomino. Diversamente l'assemblea straordinaria può essere convocata dietro richiesta dell'amministratore o di almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio. L'avviso di convocazione deve essere inviato a tutti i condomini o attraverso raccomandata o mediante firma su un foglio nel quale è riportato il testo della convocazione. La mancanza dell'invito anche di uno solo dei condomini rende nulla la deliberazione dell'assemblea. Il condomino non invitato può sempre impugnare la delibera assembleare. Molto importante è la regolarità della convocazione per la stessa validità delle delibere assembleari. Di fatto l'assemblea non può deliberare se non sono stati invitati tutti i condomini ed è regolarmente costituita solo con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'edificio e i 2/3 dei partecipanti al condominio. L'assemblea quindi delibera regolarmente e validamente in prima convocazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, mentre in seconda convocazione con un numero di voti che rappresenti almeno 1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 del valore dell'intero edificio.

Costituzione dell'assemblea

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio. È opportuno precisare che la nomina del presidente e del segretario dell'assemblea di condominio non è prescritta da alcuna norma a pena di nullità, essendo sufficiente, per la validità delle deliberazioni, la maggioranza richiesta dalla legge.

Avviso di convocazione

L'avviso di convocazione dell'assemblea deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza e l'assemblea non può deliberare se non verifica che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. Le più recenti prese di posizione della Suprema Corte di Cassazione giungono ad affermare che la mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale ad un condomino, in quanto vizio del procedimento collegiale, comporta non la

nullità, ma l'annullabilità della delibera che, ove non impugnata nel termine di trenta giorni (dalla comunicazione per i condomini assenti ed alla approvazione per quegli dissenzienti), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio. La legge non prescrive alcuna formalità per la convocazione dei condomini all'assemblea essendo sufficiente che l'invito, indipendentemente dalla sua effettiva conoscenza, sia stato regolarmente fatto ad ogni condomino. Affinché la delibera di un organo collegiale sia valida è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificatamente gli argomenti da trattare.

Termine di convocazione

I condomini devono essere avvisati almeno cinque giorni prima della convocazione dell'assemblea. Vi è da chiarire che è necessario che l'avviso di convocazione non sia solo inviato, ma anche ricevuto in tale termine, che si computa escludendo il giorno iniziale, mentre si calcola quello finale. Pertanto il termine di cinque giorni prima dell'assemblea deve essere calcolato a ritroso, partendo dal giorno immediatamente precedente a quello della riunione, e si riferisce a giorni non liberi. Tale termine minimo deve essere osservato a pena di nullità.

Chi convoca l'assemblea

In virtù dell'articolo 66 attuazione codice civile, l'assemblea deve essere convocata annualmente dall'amministratore in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 c.c.; in mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

Seconda convocazione

In base all'articolo 1136 c.c. comma 3, se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo del valore dell'edificio. Fanno comunque eccezione le seguenti tipologie di delibere :

- Le delibere concernenti la nomina, la revoca o la riconferma dell'amministratore, le liti giudiziarie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità, che devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio;
- Le delibere concernenti le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o il miglior rendimento delle cose e/o impianti comuni e la costruzione di nuovi impianti e/o servizi comuni, che devono essere approvate con la maggioranza dei condòmini che rappresentino almeno i due terzi del valore dell'edificio, salvo il disposto di leggi speciali;
- Le delibere su argomenti per i quali leggi speciali dispongono maggioranze diverse da quelle sopraelencate;
- Le delibere inerenti modifiche e/o integrazioni del presente regolamento, l'alienazione di parti comuni del condominio, la modifica delle tabelle millesimali e quelle delibere che toccano direttamente ed in qualsivoglia modo la disponibilità all'uso delle parti esclusive dei singoli condòmini, devono essere approvate in ogni caso con l'unanimità dei condòmini che rappresentino la totalità del valore millesimale dell'edificio.

Luogo di riunione

L'amministratore ha il potere di scegliere come sede per le riunioni assembleari quella più opportuna, ma con il duplice limite che essa sia nei confini della città ove è ubicato l'edificio e che il luogo sia idoneo, fisicamente e moralmente, a consentire a tutti i condomini di esser presenti e di partecipare alla discussione.

Assemblea straordinaria

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore, quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione (articolo 66 attuazione codice civile). I differenti nomi della assemblea (ordinaria-straordinaria) non comportano un differente svolgimento della medesima, non assumendo rilevanza il fatto che nell'avviso di comunicazione si sia fatto riferimento ad assemblea ordinaria o straordinaria. La distinzione che invece è stata effettuata dall'articolo 66, si riferisce soltanto ai soggetti legittimati a convocare i due tipi di riunione differenti per l'oggetto in esse trattato.

Approvazione del rendiconto

Per la validità dell'approvazione, da parte dell'assemblea dei condomini, del rendiconto di un determinato esercizio e del bilancio preventivo dell'esercizio successivo, nonché del relativo riparto, non è necessario che detta contabilità sia stata redatta dall'amministratore con rigorose forme, analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, purché essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e di spese.

Opere di manutenzione straordinaria

Decidere su tali opere è un compito dell'assemblea, potendo l'amministratore ordinare tale tipo di interventi solo se rivestono carattere di urgenza, infatti, qualunque decisione sulle opere di manutenzione straordinaria dell'immobile condominiale spetta in via esclusiva, a norma dell'articolo 1135 c.c., c. 4, alla competenza dell'assemblea;

Fissazione di più riunioni consecutive

Qualora sia prevedibile che l'esame di argomenti particolarmente impegnativi posti all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale non possa esaurirsi in una sola riunione, l'amministratore, ove non sia diversamente previsto dal regolamento condominiale, ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, e così provvedere alla convocazione delle relative assemblee successive con un unico affisso senza la necessità di ulteriori convocazioni formali che potrebbero provocare ritardi e disguidi.

Ordine del giorno

L'avviso di convocazione deve contenere l'informazione degli argomenti che verranno discussi nell'assemblea. Non è richiesta una rigida formalità, non occorrendo che essi siano esposti in modo analitico, essendo insufficiente una pura ampia coincidenza tra gli argomenti proposti e quelli successivamente trattati nell'assemblea. È però comunque necessario che i condomini debbano essere preventivamente informati della materia in discussione nella seduta condominiale convocata dall'amministratore; per esempio è da ritenersi insufficiente la circoscritta indicazione nell'ordine del giorno "lavori urgenti ed indispensabili" per deliberare legittimamente sui lavori di tinteggiatura generale del fabbricato e di rifacimento di intonaci. L'impugnazione delle delibere Ogni condomino assente o dissenziente può presentare ricorso all'autorità giudiziaria contro tutte quelle delibere contrarie alla legge, al regolamento o comunque lesive del diritto anche di un solo condòmi-no. Il ricorso deve essere proposto dai presenti, dissenzienti, entro 30 giorni dalla data della delibera, e dagli assenti, entro 30 giorni dal ricevimento della copia del verbale. Il ricorso deve essere presentato al tribunale competente, nei termini e modi prescritti dallo stesso.