

L'ASSEMBLEA del CONDOMINIO

Rappresenta la riunione dei condomini, nonché la sede dove i proprietari degli appartamenti possono esprimere la propria volontà

Secondo l'art. 1135 c.c. mediante l'assemblea si provvede:

1) alla conferma dell'amministratore ed alla sua eventuale revoca
stabilisce la legge che quando i condomini sono in numero superiore ad 8, deve essere nominato un amministratore che, va retribuito.

Per la nomina occorre il "quorum" previsto dal 2° comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza dei partecipanti all'assemblea e con almeno 1/3 dei partecipanti al condominio ed almeno la META' del valore millesimale dell'edificio)

2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno con relativa ripartizione

il Preventivo con la relativa ripartizione è una delle attività del potere assemblare. In questa maniera si ratifica la spesa occorsa per l'anno di gestione e contestualmente, si porta all'esame dei condomini, il preventivo di quelle che saranno le spese future.

Il 10° comma dell'art. 1130 c.c. prevede che l'amministratore deve redigere il rendiconto annuale della gestione e convocare l'assemblea per l'approvazione entro 180 giorni. Questo documento, rappresenta il mezzo

attraverso il quale l'amministratore, dimostra ai condomini quali spese sono state effettuate e, se è rimasto un fondo residuo da, essere computato ai condomini, dal momento che non può essere trattenuto nelle casse del condominio.

Alla scadenza del mandato, l'amministratore non è più legittimato a trattenere ed utilizzare le somme, in quanto di proprietà dei singoli condomini che le hanno anticipate.

Per poter disporre nuovamente di queste somme, l'amministratore dovrà essere rieletto e confermato nell'incarico.

3) all'approvazione del rendiconto annuale ed all'impiego del residuo attivo

l'art. 1130/bis c.c. che regola il rendiconto condominiale, contiene le voci di entrata e di uscita oltre ad ogni singolo dato relativo alla situazione patrimoniale del condominio, indica i fondi disponibili, nonché eventuali riserve. Tutto questo deve risultare in modo chiaro e preciso per eventuali verifiche.

Infatti, in qualsiasi momento l'assemblea può nominare in REVISORE dei conti per controllare la contabilità del condominio.

Per tale motivo sarà tenuto un registro di contabilità, un riepilogo finanziario ed una nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Qualsiasi condomino, a proprie spese, può prendere visione della situazione contabile del condominio ed estrarne copia

Va detto comunque che le scritture e i documenti giustificativi debbono essere conservati per 10 anni dalla data della relativa registrazione.

4) alle opere di manutenzione straordinaria ed alle innovazioni mediante la costituzione di un fondo speciale

la manutenzione straordinaria del fabbricato a differenza di quella ORDINARIA NON rientra nei poteri che la legge riconosce all'amministratore di condominio, a meno che **non rivesta carattere di urgenza e necessità.**

In questo caso tuttavia, l'amministratore avrà l'obbligo di riferire questa spesa alla prima assemblea utile.

Generalmente, nel caso in cui sia stata preventivata una spesa straordinaria, gli stessi condomini saranno chiamati ad approvarla, scegliendo tra più preventivi. All'amministratore spetterà il compito di calcolare come vengono ripartite le spese e istituire un FONDO SPECIALE, (diverso dal fondo cassa residuo).

CONVOCAZIONE

E' l'atto attraverso il quale l'amministratore invita i condomini a partecipare all'assemblea, indicando il giorno, l'orario, il luogo di svolgimento e soprattutto, gli argomenti da trattare.

L'art. 1136 c.c. stabilisce che l'assemblea NON può deliberare se tutti i condomini non sono stati messi in condizione di partecipare.

L'avviso, secondo quanto stabilito dall'art. 66 delle disposizioni di attuazione al codice civile, deve essere comunicato almeno 5 giorni liberi, in quanto non va calcolato il giorno di partenza, né quello di arrivo.

Può essere inviato mediante Raccomandata, FAX, PEC. E-mail, o mediante consegna a mano.

Quindi, requisiti essenziali per una valida costituzione assembleare sono:

l'invito a tutti i condomini

l'informazione preventiva sugli argomenti da trattare

il preavviso di almeno 5 giorni e

il modo della comunicazione

AVVISO

La prova dell'avvenuta spedizione deve essere data dall'amministratore che, dovrà comprovare l'invio delle Raccomandate e in caso di ritardo, inoltrare richiesta all'Ufficio Postale per capire le ragioni della mancata consegna, mentre al condomino spetterà la prova contraria, ossia che non è stato messo in condizioni di partecipare all'assemblea.

L'avviso può essere consegnato anche al portiere, purché il condomino possa prendere in consegna l'atto, mentre è SCONSIGLIATA la convocazione tramite affissione nell'androne del palazzo (poiché alcuni condomini potrebbero non abitare nell'edificio) e mediante deposito imbucato nella cassetta postale (perché non vi è la prova certa).

La mancata convocazione anche di un solo condomino, comporta l'annullabilità della delibera.

Ciò, potrebbe accadere nel caso in cui la posta non è stata consegnata poiché l'indirizzo era sbagliato o insufficiente.

Di conseguenza, in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la delibera potrà essere annullabile da parte degli assenti, ai sensi dell'art. 1137 c.c.

Tuttavia, se un condomino che non è stato avvisato, decide di partecipare ugualmente all'assemblea, poiché ad esempio, avvisato da un vicino di casa, il vizio viene sanato. A quel punto l'amministratore, ha la possibilità di farsi firmare una dichiarazione con la quale il condomino, dichiara di rinunciare ad eventuali impugnazioni.

Va comunque detto che qualsiasi delibera, se non impugnata nei termini di legge, diventa **OBBLIGATORIA** per tutti i condomini: presenti, assenti e dissenzienti.

TEMPI di CONVOCAZIONE

Secondo quanto stabilito dall'art. 66 delle disposizioni di attuazione al codice civile l'assemblea fissata in seconda convocazione **NON** può tenersi nello stesso giorno della prima, ma successivamente.

Può tenersi anche in giorni consecutivi, secondo un calendario fissato dall'amministratore in quanto, in caso di argomenti importanti e complessi, in una sola giornata sarebbe impossibile definire.

COMPROPRIETA' di un BENE

Se un immobile è intestato a più persona “pro indiviso”, l’avviso di convocazione deve essere inviato a ciascuno di essi, di conseguenza sarà necessario inviare più comunicazioni, quanti sono i proprietari (come ad esempio due fratelli). Solamente nel caso in cui viene provato che il destinatario, ha avvertito o messo in condizione di partecipare all’assemblea gli altri comproprietari dell’immobile, la convocazione è valida.

Diverso è il caso di una proprietà “INDIVISA”, in questo caso, si manderà un solo avviso e le parti decideranno chi sarà il rappresentante in assemblea.

USUFRUTTO

Secondo l’art. 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile, l’usufruttuario di un immobile, avrà diritto al voto solamente per le questioni che riguardano l’amministrazione ordinaria o il godimento delle cose e dei servizi comuni, in quanto le spese straordinarie riguarderanno il proprietario. Potrebbe sempre presentarsi l’ipotesi che una parte anticipi per l’altra e poi, eserciterà l’azione di rivalsa, oppure, in caso debbano essere apportate migliorie, l’avviso di convocazione sarà inviato ad entrambe le parti.

COMPRAVENDITA

Nel caso in cui un immobile venga venduto, l'amministratore deve essere messo in condizione di conoscere le generalità dell'effettivo proprietario, altrimenti, non potrebbe essere in grado di convocare il nuovo acquirente. Rimane valida la circostanza che, in assenza di comunicazione la convocazione inviata al vecchio proprietario è valida.

LOCAZIONE

Gli inquilini di un immobile, hanno il diritto di usare la proprietà in modo esclusivo come pure le parti comuni. Tuttavia non partecipa alle assemblee, salvo il caso in cui debba discutersi di gestione delle spese che riguardano il riscaldamento centralizzato o il condizionamento dell'aria. Ciò è previsto dall'art. 10 della Legge 392/78 (equo canone). Solamente in questo caso l'amministratore può decidere:

- se convocare sia il proprietario che l'inquilino
- se invitare solo l'inquilino
- se invitare il proprietario, con obbligo di avvertire l'inquilino che all'ordine del giorno vi sono le materia di cui all'art. 10 della L. 392/78

ARGOMENTI da TRATTARE

L'amministratore ha l'obbligo di inserire nella convocazione, oltre al giorno, all'ora al luogo della riunione, anche gli argomenti che saranno discussi, per consentire ai condomini di partecipare o meno, in quanto

potrebbero esserci problematiche relative ad una sola parte dei condomini. Inoltre conoscere prima gli argomenti da trattare, mette i partecipanti in condizioni di prepararsi meglio sui vari argomenti.

Di conseguenza la formula “VARIE ed EVENTUALI” è da considerarsi inutile in quanto, qualora fosse deliberato qualcosa che non era all’ordine del giorno, l’assemblea potrebbe essere annullabile.

La legge prevede che l’amministratore, obbligato a firmare l’avviso, possa essere convocata in due giorni consecutivi, con orari differenti l’uno dall’altro, al fine di raggiungere comunque il “quorum” necessario per poter deliberare. Ne deriva quindi che nella prima convocazione viene indicato un orario difficile da rispettare come ad esempio le 07.30 del mattino o mezzanotte.

Il regolamento di condominio potrebbe fissare anche le modalità di invio della convocazione come ad esempio: Raccomandata A/R o Raccomandata a mano, consegnata ai singoli condomini che sottoscrivono per ricevuta.

In caso in cui un avviso sia giunto a destinazione in ritardo, oltre i 5 giorni previsti dalla legge, l’amministratore per evitare impugnazioni, dovrà riconvocare una nuova assemblea.

LUOGO

Generalmente l’assemblea viene tenuta presso lo Studio dell’Amministratore, ma vanno bene anche i locali di un ristorante, di un oratorio, di una scuola purché non vi siano contrasti di interesse o ideologie.

ORARIO

L'amministratore stabilisce un orario che sia possibile per tutti i condomini, generalmente tra le 19,30 e le 21,00. Tuttavia se gli argomenti lo richiedono, può stabilire un calendario di incontri da tenersi in più giorni.

ASSEMBLEA ORDINARIA e STRAORDINARIA

La convocazione deve avere gli stessi requisiti di legge, sia che si tratti di un'assemblea ordinaria (obbligatoria per legge) che straordinaria (facoltativa)

Quest'ultima ipotesi diventa necessaria nel caso in cui al condominio siano stati notificati atti di citazione o provvedimenti dell'autorità amministrativa, in questo caso l'amministratore è obbligato a metterne al corrente i condomini, al fine di decidere come agire.

Anche i condomini hanno il potere di convocare l'assemblea se l'amministratore è assente o non vi provvede, ne debbono fare richiesta almeno "condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio". Se entro 10 giorni dalla richiesta, l'amministratore non fissa la data per la convocazione, i due "promotori" possono provvedervi direttamente sostituendosi all'amministratore, a condizione che vengano indicati nella convocazione i nominativi di coloro che hanno promosso l'azione, altrimenti si considera INESISTENTE.

In caso di mancanza o assenza dell'amministratore, qualsiasi condomino può convocare l'assemblea.

L'art. 66 delle disposizioni al codice civile prevede che almeno una volta all'anno, l'amministratore deve convocare l'assemblea ordinaria per le questioni indicate dall'art. 1135 c.c., mentre deve farlo tutte le volte che ritenga necessario relazionare i condomini, poiché in caso di omissione potrebbe essere REVOCATO

DATA

Nel caso in cui il regolamento di condominio lo indichi, l'amministratore deve attenersi nel termine indicato altrimenti, potrà scegliere una data, compatibilmente con l'approvazione del bilancio consuntivo e del preventivo per la prossima gestione nell'ipotesi in cui il regolamento NON preveda NULLA, l'amministratore convocherà l'assemblea alla scadenza del mandato biennale, e comunque entro i 180 giorni per l'approvazione del rendiconto annuale.

MANDATO

L'amministratore può essere revocato su ricorso di ciascun condomino all'autorità giudiziaria, se non rende conto della propria gestione o in caso di gravi irregolarità.

ORGANI dell'ASSEMBLEA

IL PRESIDENTE deve controllare la regolarità della convocazione di tutti i condomini, deve verificare le deleghe e calcolare i quorum necessari affinché l'assemblea sia regolarmente costituita, dettare al segretario cosa scrivere nel verbale e sottoscriverlo.

Il SEGRETARIO redige il verbale assembleare sotto dettatura del presidente e lo sottoscrive. Generalmente la funzione di segretario è svolta dall'amministratore.

“QUORUM”

L'art. 1136 c.c. prevede due tipi di maggioranza: COSTITUTIVA e DELIBERATIVA

Rappresenta il numero minimo di partecipanti al di sotto del quale l'assemblea non è validamente costituita, né può deliberare.

Occorre fare una precisazione tra quorum per TESTE (ossia al numero di persone presenti) dal quorum per MILLESIMI, calcolato in base alla quantità di proprietà immobiliare che si possiede.

In PRIMA CONVOCAZIONE

L'assemblea è regolarmente COSTITUITA con l'intervento di tanti condomini che rappresentano i 2/3 del valore dell'edificio unitamente alla maggioranza dei partecipanti. Il controllo spetta al presidente anche se l'amministratore deve controllare che non si siano verificati errori di calcolo, in quanto se la maggioranza non si è formata, dovrà essere

sollevata l'eccezione di IRREGOLARITA' in quanto, in mancanza di ciò, la delibera potrebbe essere dichiarata NULLA

In SECONDA CONVOCAZIONE

L'assemblea è regolarmente COSTITUITA qualora siano presenti almeno 1/3 dei condomini che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'edificio

In passato qualora la prima convocazione andava deserta, occorreva scrivere comunque un verbale negativo, al fine di avere il requisito per avere l'assemblea in seconda convocazione.

In PRIMA CONVOCAZIONE

L'assemblea può DELIBERARE purché sia presente la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la META' del valore del fabbricato.

In SECONDA CONVOCAZIONE

L'assemblea può DELIBERARE purché sia presente la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno 1/3 del valore dell'edificio.

Questo tipo di maggioranza è richiesta per DELIBERARE in 2[^] convocazione:

- 1) l'approvazione del bilancio consuntivo
- 2) l'approvazione del bilancio preventivo
- 3) i lavori di manutenzione ordinaria
- 4) le riparazioni ordinarie
- 5) le riparazioni di lieve entità

I QUORUM deliberativi possono essere individuati nelle maggioranze idonee, di conseguenza affinché le delibere possano ritenersi valide e vincolanti anche per una minoranza dissenziente, l'art. 1136 c.c. prevede una DOPPIA MAGGIORANZA:

la prima è detta per TESTE ed individua il numero dei condomini partecipanti, quindi è rilevante l'elemento personale

la seconda è detta MILLESIMALE ed in individua la capacità di cui il soggetto è portatore in base ai millesimi di proprietà.

GIURISPRUDENZA

Ogni condomino ha diritto di chiedere all'amministratore che la **riunione condominiale** sia registrata, senza che il diritto alla segretezza della comunicazione venga compromesso. Di fatto il contenuto della registrazione viene appreso solamente da chi legittimamente vi assiste; nonostante ciò, è espresso il divieto di divulgare a terzi tale contenuto. Tale fattispecie integra il reato di cui all'art. 167 D.Lgs. 196/2003, salvo il caso in cui si sia ottenuto il consenso alla divulgazione da parte di tutti i **partecipanti all'adunanza** o che la diffusione si renda necessaria per tutelare un proprio diritto. (**Tribunale Roma, n. 13692/18**).

Nel **condominio c.d. minimo** (formato, cioè, da due partecipanti con diritti di comproprietà paritari sui beni comuni), le regole del codice civile sul funzionamento dell'assemblea si applicano, allorché quest'ultima si costituisca regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e deliberi validamente con decisione "unanime", tale

dovendosi intendere quella che sia frutto della partecipazione di ambedue i comproprietari. Qualora non si raggiunga l'unanimità, o perché l'assemblea, in presenza dei due condomini, decida in modo contrastante, oppure perché, alla riunione benché regolarmente convocata – si presenti solo uno dei partecipanti e l'altro resti assente, è necessario adire l'**autorità giudiziaria**, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 cod. civ., non potendosi ricorrere al criterio maggioritario.(Cassazione Civile n. 16901/2017)

In tema di **condominio negli edifici**, le prescrizioni del regolamento aventi natura solo organizzativa, come quelle che disciplinano la facoltà di accesso ai documenti contabili, possono essere interpretate, anche alla luce della condotta tenuta dai comproprietari prima della relativa approvazione ed anche “per facta concludentia”, in virtù di comportamento univoco. (**Cassazione civile n.12579/17**)

Il termine di preavviso di cui all'art. 66 disp. att. c.c. va calcolato a ritroso a partire dal primo giorno immediatamente precedente la data per la prima convocazione mentre è controverso se l'avviso debba pervenire all'interessato cinque giorni liberi prima della **data fissata per l'assemblea** e, quindi, se si debba tenere conto o meno del giorno della ricezione. Al riguardo si ritiene che, quando la legge per la decorrenza di un termine fa riferimento al dies “ad quem” il giorno finale dal quale il termine decorre all'indietro viene ad assumere il valore di termine iniziale che, ai sensi dell'art. 155 c.p.c., non si computa mentre, va computato il giorno finale che funziona da termine, onde l'espressione “almeno” di cui all'art. 66 disp. att. c.c. non ha significato equipollente a

quella di “giorni liberi” ma serve solo a precisare che la comunicazione dell’avviso oltre il quinto giorno prima della **data fissata per la riunione** è tardiva. (**Tribunale Bari n. 3623/16**)

In sede di **impugnazione** ciascun condomino è legittimato a far valere la omessa convocazione anche di altro condomino avente diritto alla partecipazione. Qualora il condomino agisca per far valere l’invalidità di una delibera assembleare, incombe sul condominio convenuto, l’onere di provare che tutti i condomini siano stati tempestivamente avvisati della convocazione, quale presupposto per la regolare costituzione dell’assemblea. Ai sensi dell’art. 1136 co. 6 C.C., infine, l’Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. (**Tribunale Bari n. 5037/15**)

La **deliberazione condominiale** di approvazione del bilancio può essere impugnata dal condomino quando, prima della riunione assembleare abbia chiesto infruttuosamente all’amministratore di prendere visione della documentazione su cui si fonda la rendicontazione. Spetterà all’amministratore dimostrare che la richiesta è stata soddisfatta o che ciò non è stato possibile.