



FORMAZIONE PERIODICA PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

Incontro del 11.04.2014

Avv. Monica Severin
Viale Verdi n. 15/G int. 2-3
Treviso
Mail: avvseverin@yahoo.it
Tel.: 339 2017774

L' ASSEMBLEA DEL CONDOMINIO

L'assemblea è l'organo deliberativo del condominio ed è l'adunanza in cui i condomini si riuniscono per discutere e deliberare i singoli argomenti condominiali posti all'ordine del giorno della convocazione.

Per le sue decisioni vale il principio della maggioranza, ossia il voto espresso, con le maggioranze previste dalla legge, è obbligatorio e vincolante nei confronti di tutti, compresi coloro che hanno dissentito, che non hanno partecipato alla votazione o che si sono astenuti.

LA CONVOCAZIONE DELL' ASSEMBLEA

a) l'amministratore, almeno una volta all'anno (assemblea ordinaria);

b) persone differenti:

1. da ciascun condomino, quando manca l'amministratore o è impossibilitato;
2. quando due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio facciano richiesta di convocazione e l'amministratore si sia rifiutato; allora i condomini possono convocare l'assemblea, dopo dieci giorni dalla richiesta, stabilendo anche l'ordine del giorno;
3. dal curatore speciale (art. 65 disp. att. c.c.).

Chi deve essere convocato?

- tutti i proprietari;
- gli usufruttuari (art. 67 disp. Att. c.c.) quando l'assemblea delibera i seguenti argomenti:
 - a) affari che attengono all'ordinaria amministrazione;
 - b) affari che attengono al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni;
- i nudi proprietari, quando l'assemblea delibera i seguenti argomenti:
 - a) opere di straordinaria amministrazione;
 - b) innovazioni.

Gli usufruttuari e i nudi proprietari vanno convocati quando l'assemblea decide sulle materie sopracitate perché hanno il diritto di voto solo in quelle materie.

La riforma ha previsto che usufruttuario e nudo proprietario rispondono in solido per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

- mai i conduttori (per un certo orientamento giurisprudenziale).

Tuttavia l'art. 9 della Legge 27.07.1978 n. 392 prevede, in caso di immobile condotto in locazione, che siano poste a carico del conduttore le spese relative al riscaldamento e al condizionamento dell'aria.

L'art. 10 prevede che il conduttore abbia due diritti:

- a) un diritto di voto in luogo del proprietario dell'immobile nelle delibere dell'assemblea relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria (ipotesi di sostituzione legale del conduttore al locatore, ma in capo all'amministratore non sussiste, secondo un orientamento giurisprudenziale, alcun obbligo di convocazione del conduttore; secondo orientamento diverso, vi è l'obbligo di convocazione del conduttore da parte dell'amministratore);
- b) un diritto di intervento, senza diritto di voto, nelle delibere relative alla modificazione di altri servizi comuni (es. abolizione del servizio di portineria) (il conduttore può munirsi di delega per esercitare il diritto di voto).

Come si convoca?

L'assemblea si convoca con il **c.d. avviso di convocazione**, il quale serve ad informare i condomini del giorno, ora e luogo di convocazione e degli argomenti da discutere.

Il legislatore non ha prescritto specifiche formalità per la convocazione, salvo che l'assemblea deve essere convocata lasciando almeno cinque giorni tra il momento della ricezione dell'avviso e quello dell'assemblea, in prima convocazione.

Tale termine è inderogabile.

La giurisprudenza ha chiarito che:

- i giorni cominciano a decorrere da quello successivo al ricevimento dell'avviso;
- si calcolano a ritroso, partendo dal giorno immediatamente precedente a quello della riunione in prima convocazione;
- entro il termine prescritto, l'avviso deve essere non solo inviato, ma anche ricevuto.

L'avviso di convocazione:

- deve indicare l'ora, il giorno in prima e seconda convocazione e luogo, ove si terrà l'assemblea;
- tra la prima e la seconda convocazione deve decorrere, almeno, un giorno, e al massimo dieci giorni;

- deve contenere la specifica (succinta, ma chiara) indicazione dell'ordine del giorno, ossia degli argomenti su cui deliberare. Ciò delimita la competenza dell'assemblea;
- deve avvenire a mezzo fax, raccomandata o consegna a mano.

È prassi che la prima convocazione vada disertata dai condomini.

La riforma ha previsto che se la discussione non si esaurisce nel giorno previsto, allora l'assemblea può proseguire in una data successiva.

LE C.D. VARIE ED EVENTUALI

L'ultimo punto dell'ordine del giorno è solitamente "varie ed eventuali".

Tale punto dell'ordine del giorno ha finalità informative in quanto serve per esternare in assemblea problematiche condominiali non previste nella convocazione.

Nel verbale, in riferimento a tale punto, si inserisce la comunicazione/informativa.

La discussione e la deliberazione sarà rinviata ad altra assemblea, nella cui convocazione verrà inserito apposito ordine del giorno.

Quindi, nel punto varie ed eventuali non può essere deliberato alcunché, pena la nullità della deliberazione stessa.

IL DELIBERATO ASSEMBLEARE

L'assemblea esprime le proprie volontà, giuridicamente vincolanti, attraverso i deliberati, che si esprimono nelle delibere assembleari di cui si redige il processo verbale (il c.d. verbale di assemblea).

Il termine quorum è utilizzato per indicare la maggioranza necessaria al corretto funzionamento dell'assemblea.

Il quorum costitutivo è il numero di condomini presente alla riunione necessario per la regolare costituzione dell'assemblea e presupposto per la validità della deliberazione stessa.

Il quorum deliberativo è il numero, di volta in volta, necessario per adottare validamente una decisione sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Le maggioranze richieste dall'art. 1136 c.c. dipendono dal tipo di convocazione (in prima o seconda convocazione) e dalle materie poste all'ordine del giorno.

Il criterio di calcolo delle maggioranze è quello della doppia maggioranza o criterio misto.

Si calcola il numero dei condomini presenti (personalmente o per delega) nonché la somma dei valori dei millesimi presenti.

Ogni unità immobiliare viene espressa in millesimi rispetto al valore complessivo dell'immobile.

Il legislatore della riforma ha modificato i quorum.

L'assemblea in prima convocazione deve avere:

- quorum costitutivo di $2/3$ del valore millesimale dell'edificio (667 millesimi) e della maggioranza dei partecipanti;
- quorum deliberativo di almeno la $1/2$ del valore millesimale dell'edificio (500 millesimi) e della maggioranza degli intervenuti.

L'assemblea in seconda convocazione deve avere un:

- quorum costitutivo di $1/3$ del valore millesimale dell'edificio (334 millesimi) e $1/3$ dei partecipanti;
- quorum deliberativo di almeno $1/3$ del valore millesimale dell'edificio (334 millesimi) e della maggioranza degli intervenuti.

Esistono quorum deliberativi diversi a seconda delle materie (vedasi tabella).

INNOVAZIONI

Per decidere sulle innovazioni è necessario un quorum deliberativo speciale, ossia i 2/3 del valore dell'edificio e della maggioranza dei partecipanti.

Il codice civile non offre la nozione di innovazioni, ma la giurisprudenza ha chiarito (c.f.r. Cassazione 07.05.1982 n. 2846) che devono intendersi per innovazioni le modificazioni materiali della cosa comune che importino l'alterazione dell'entità sostanziale o il mutamento della loro originaria destinazione.

Non tutte le cose nuove sono innovazioni: infatti, i potenziamenti e i miglioramenti di una cosa o di un servizio già esistente non sono innovazioni (da citofono a videocitofono; da cancello manuale ad automatizzato).

Sono considerate innovazioni:

- l'installazione di un ascensore su un vano scale;
- abbattimento di una parte della falda del tetto per la costruzione di una terrazza.

Vi sono anche innovazioni agevolate che sono quelle che richiedono - come quorum deliberativo - la maggioranza dei partecipanti che possiedono almeno il 50% dei millesimi (vedasi l'art. 1120 secondo comma).

Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

MODIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

Per le modificazioni delle parti d'uso comuni - che soddisfino esigenze di interesse condominiale - la riforma ha introdotto un nuovo quorum deliberativo pari alla maggioranza di 4/5 dei condomini e 4/5 del valore dell'edificio.

La riforma ha previsto una procedura particolare previste dall'art. 1117 ter c.c. per la convocazione dell'assemblea.

LE DELEGHE

Chi ha diritto di partecipare all'assemblea può farlo personalmente o delegare altra persona (condomino o persona terza).

La riforma sul condominio ha:

- escluso che le deleghe siano conferite all'amministratore;
- previsto che la delega sia scritta;
- statuito che se i condomini sono più di venti il delegato non può rappresentare più di $1/5$ delle persone e più di $1/5$ del valore proporzionale dell'immobile.

I SOGGETTI

Chi partecipa all'assemblea?

- l'amministratore (presenza non necessaria, ma solitamente partecipa sempre);
- coloro che hanno diritto a partecipare in quanto condomini;
- i delegati terzi;
- alcune volte possono essere invitati a partecipare tecnici o consulenti per analizzare problematiche particolari.

La riforma non fa più cenno alla figura del Presidente e del Segretario.

La prassi, comunque, vuole che l'assemblea nomini:

- a) un Presidente, con funzione di garante della validità dell'assemblea e delle delibere;
- b) un Segretario che redige il verbale.

LE ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

All'assemblea competono tutte le principali decisioni riguardanti la gestione delle parti comuni.

L'assemblea non può adottare decisioni contrarie:

- alla legge;
- al regolamento condominiale.

L'art. 1135 c.c. elenca le principali attribuzioni dell'assemblea condominiale.

In particolare, l'assemblea dei condomini provvede:

1. alla conferma (ovvero anche alla nomina) dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
2. all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno (gestione) e alla relativa ripartizione tra i condomini;
3. all'approvazione del rendiconto annuale (di gestione) dell'amministratore e all'impiego del residuo della gestione;
4. ad adottare le deliberazioni aventi ad oggetto le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni, costituendo un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori (novità introdotta dalla riforma e dal Decreto Legge 23.12.2013 n. 145).

L'assemblea provvede, altresì, a quanto stabilito dal codice civile in altri articoli.

IL VERBALE DI ASSEMBLEA

È il documento sul quale viene riprodotto per iscritto lo svolgimento dell'assemblea e la deliberazione adottata dall'assemblea.

Nel verbale:

- si trascrive l'ordine del giorno;
- si indicano i nominativi dei presenti, personalmente o per delega;
- si indicano il Presidente e il Segretario;
- si dà atto della regolare costituzione dell'assemblea;
- si trascrivono le decisioni prese;

- si indicano i quorum raggiunti per ogni votazione;
- si annotano, per ogni delibera/decisione, i nomi degli assenti e degli astenuti;
- si annotano le persone che subentrano in assemblea dopo l'inizio e quelle che se ne vanno prima della fine

Ogni condomino può pretendere che sia messa a verbale una breve dichiarazione che accompagna il suo voto o le singole problematiche.

Il verbale va inserito nel c.d. registro dei verbali.

È consigliabile:

- redigere in assemblea il verbale in originale;
- leggere il verbale alla sua fine;
- fare firmare il verbale al Presidente e al Segretario.

LE DELIBERE NULLE ED ANNULLABILI

Le decisioni prese dall'assemblea possono essere invalide.

Si distinguono in nulle o annullabili.

LE DELIBERE NULLE

Sono considerate nulle le delibere che sono:

- contrarie a norme imperative di legge o comunque a norme costituzionali (illiceità dell'oggetto);
- fuori dai poteri dell'assemblea (impossibilità dell'oggetto).

LE DELIBERE ANNULLABILI

Sono considerate annullabili le delibere che:

- sono affette da vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea;
- sono state adottate con maggioranze inferiori a quelle prescritte dalla legge o dal regolamento condominiale;
- sono affette da vizi formali, magari attinenti al procedimento di convocazione oppure di informazione dell'assemblea;
- riguardano argomenti non compresi nell'ordine del giorno.

L'IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

L'impugnazione è un'azione giudiziaria volta ad eliminare le delibere nulle ed annullabili.

A) L'impugnazione delle delibere nulle:

- termini: può avvenire in qualunque momento;
- da chi: qualsiasi condomino (assente, astenuto e anche colui che ha votato a favore) può impugnare le delibere nulle.

B) L'impugnazione delle delibere annullabili.

- termine: può avvenire entro e non oltre trenta giorni a pena di decadenza;
- decorrenza dei termini:
 - a) dall'assemblea per i dissenzienti e gli astenuti;
 - b) dalla ricezione del verbale dell'assemblea per gli assenti;
- da chi: dal condomino assente, dissenziente, astenuto.

In giurisprudenza si è riconosciuto il diritto del conduttore a impugnare le delibere viziate a condizione che le medesime abbiano ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria.