

L'ASSEMBLEA:

- 1) ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA**
- 2) NOMINA DEL PRESIDENTE E DEL SEGRETARIO**
- 3) IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO**
- 4) L'AVVISO DI CONVOCAZIONE**
- 5) QUORUM COSTITUTIVI E DELIBERATIVI**
- 6) DELEGHE ASSEMBLEARI**
- 7) LE IMPUGNAZIONI**
- 8) IL VERBALE**

Fonte: www.anammi.it

1) ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'art. 1135 c.c. stabilisce che l'assemblea, in via ordinaria, provvede alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione; all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini; all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione; alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, obbligatoriamente, un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

Il limite che incontrano i poteri dell'assemblea è quello rappresentato dalla proprietà esclusiva dei singoli condomini. Questa, infatti, non può essere menomata con l'imposizione di pesi, limiti o divieti, salvo che non sussista un titolo negoziale che lo consenta.

2) NOMINA DEL PRESIDENTE E DEL SEGRETARIO

Nessuna norma impone la nomina del presidente e del segretario dell'assemblea, ma ragioni di opportunità e una prassi costante sono nel senso di procedere a tale nomina all'inizio dell'adunanza. Il presidente ha la funzione di verificare la regolare costituzione dell'organo deliberante controllando che tutti gli aventi diritto siano stati invitati, di dirigere la discussione, verificare l'esito delle votazioni, esaminare e firmare, alla fine della riunione, il verbale compilato dal segretario.

Quest'ultimo svolge funzioni di certificazione annotando nel verbale tutto quanto avviene nel corso dell'assemblea, registrando le deliberazioni adottate dalla stessa.

Preciando dall'esame dello svolgimento dell'assemblea, è opportuno, ai fini della ricognizione delle funzioni dell'amministratore, approfondire il ruolo di costui nell'ambito dell'assemblea. Si ritiene che, pur non essendo il ruolo dell'amministratore indispensabile per un proficuo

svolgimento dell'assemblea, la sua presenza alle adunanze condominiali è buona regola di comportamento, perché non esiste delibera - all'infuori di quella di nomina e revoca - per la quale l'assemblea non abbia interesse a sentire il parere dell'amministratore.

3) IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO

L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini, negli edifici di almeno 12 unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo, ai sensi dell'art.1130-bis c.c.

4) L'AVVISO DI CONVOCAZIONE

L'avviso di convocazione costituisce un adempimento essenziale per la valida costituzione dell'assemblea, sicché la mancanza di esso, anche con riferimento ad uno solo dei condomini, comporta l'annullabilità della deliberazione. L'avviso deve essere inviato a tutti gli aventi diritto almeno cinque giorni prima dell'adunanza (art. 66 disp. att. c.c.), termine inderogabile ai sensi dell'art. 72 disp. att. c.c., ma suscettibile di essere reso più ampio dal regolamento condominiale. L'unica eccezione è rappresentata dalla fattispecie prevista all'art. 1117-ter c.c. "Modificazioni delle destinazioni d'uso" che prevede il termine per la convocazione non inferiore a 30 gg. consecutivi.

Oltre al requisito dell'invio a tutti i condomini indistintamente, la convocazione deve contenere:

- a) l'indicazione del giorno, dell'ora, del luogo della riunione, sia per la prima, che per la seconda convocazione, considerando che quest'ultima dovrà tenersi tra il primo ed il decimo giorno successivi a quello stabilito per la prima;
- b) l'indicazione degli argomenti che verranno trattati, quelli previsti dall'art. 1135 c.c. per le assemblee ordinarie, quelli suggeriti direttamente dai condomini (che varranno anche e soprattutto per le riunioni straordinarie). La voce "varie ed eventuali" deve riferirsi a semplici comunicazioni, suggerimenti per future assemblee, prospettazioni dei problemi e risposte dell'amministratore;
- c) l'indicazione del luogo, locale all'interno del condominio, di pertinenza dell'amministratore o di un condomino, od anche, nel caso di condomini di notevole entità, da locali a tal uopo affittati;
- d) la convocazione deve indicare, naturalmente, anche il giorno e l'ora dell'assemblea, che deve essere fissata tenendo conto della normale disponibilità di tempo dei condomini e delle esigenze lavorative di ciascuno di essi.

5) QUORUM COSTITUTIVI E DELIBERATIVI

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al

condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli artt. 1117-quater c.c., 1120 c.c., secondo comma, 1122-ter c.c. nonché 1135 c.c., terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c..

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120 c.c., primo comma, e all'articolo 1122-bis c.c., terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

6) DELEGHE ASSEMBLEARI AI SENSI DELL'ART. 67 DISP. ATT. C.C.

Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.

Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio.

L'amministratore riferisce in assemblea. All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

7) LE IMPUGNAZIONI

L'art. 1137 c.c. prevede che le deliberazioni adottate dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini e che contro le stesse deliberazioni, ove contrarie alla legge e/o al regolamento condominiale, il condomino, dissenziente o assente, può fare ricorso all'autorità giudiziaria nel termine di 30 giorni. Tale disposizione riguarda le sole deliberazioni annullabili e non quelle nulle, la cui impugnativa non è soggetta a termini di decadenza.

8) IL VERBALE DI ASSEMBLEA

L'ultimo comma dell'art. 1136 c.c. recita: "Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore". Le decisioni dell'assemblea, in sostanza, devono essere trascritte. Il documento sul quale è riportato lo svolgimento e la deliberazione dell'assemblea è chiamato verbale dell'assemblea. Dottrina e giurisprudenza, nel corso del tempo, hanno delineato un contenuto minimo del verbale d'assemblea.

È necessario:

- ✓ riportare i nomi degli assenti e dei presenti;
- ✓ dare atto della regolare costituzione dell'assemblea;
- ✓ nominare un presidente;
- ✓ riportare l'esito della votazione;
- ✓ riportare le singole espressioni di voto al fine di verificare il raggiungimento dei quorum.

Se il verbale non consente di verificare le singole espressioni di voto, le delibere assunte risultano essere annullabili. L'unica eccezione è rappresentata dalla votazione unanime degli intervenuti all'assemblea.

Diversamente, laddove tale unanimità non venga raggiunta, è insufficiente riportare la dicitura "l'assemblea approva a maggioranza", in quanto tale dizione non permette di verificare, ad esempio, con che tipo di maggioranza è stata assunta la delibera. Non esistendo formule di rito prestabilite per redigere un verbale, la stesura dello stesso è lasciata ai condomini. Infatti, "in tema di delibere di assemblee condominiali, non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, nominale, dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle quote millesimali di cui gli uni e gli altri sono portatori, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza (quanti e) quali condomini hanno espresso voto favorevole ed il valore dell'edificio da essi rappresentato, nonché

di verificare che la deliberazione stessa abbia in effetti superato il quorum richiesto dall'art. 1136 c.c.”.

Nel condominio degli edifici, poiché la redazione del verbale dell'assemblea costituisce una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre formalità richieste, una volta che l'assemblea sia stata convocata occorre dare conto tramite verbalizzazione di tutte le attività compiute.

