

ASSEMBLEA IMPERAT

Introduciamo adesso dopo tante parole spese per argomenti essenziali quello che è l'organo sovrano per eccellenza all'interno di un Condominio: L'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI.

Alla stregua di un piccolo Parlamento esso ha poteri normativi, ma anche amministrativi, di controllo e organizzativi della vita comune. Inoltre è un organo di "democrazia diretta": infatti la volontà espressa dalla maggioranza ha poteri decisamente vincolanti anche per i dissenzienti o per quelli che non hanno partecipato (ovviamente se le maggioranze sono state rispettate).

Partendo dal principio e cioè dalla convocazione vediamo che questa in base all'art. 1136 cc spetta di norma all'Amministratore e viene convocata almeno una volta all'anno entro 2/3 mesi dalla chiusura dell'esercizio. Alla convocazione deve provvedere l'Amministratore, pur se dimissionario, evitando i giorni festivi e tenendo conto del solo calendario civile. In via straordinaria l'assemblea può essere anche richiesta da almeno 2 condomini che rappresentino almeno 1 sesto dell'edificio (166/1000). Decorso 10 giorni e non avendo ricevuto risposta a tale richiesta, i richiedenti possono autonomamente provvedere alla convocazione. Se pur autoconvocandosi l'assemblea non riesce a deliberare o tale delibera resta ineseguita, il Condominio può ricorrere al giudice e ottenere un provvedimento che renda esecutiva la delibera. E' assolutamente valida l'assemblea alla quale non sia presente o non sia stato invitato l'amministratore che non sia anche condomino, così come è validissima l'assemblea senza formale convocazione dove sono presenti però tutti gli aventi diritto (si chiama in questo caso Assemblea totalitaria).

La convocazione può essere fatta tramite raccomandata, email con posta certificata, fax o consegna a mano: bisogna tenere presente che la Corte di cassazione ritiene validi tutti i mezzi di convocazione purché idonei al raggiungimento dello scopo e purché si provi che in concreto il condomino abbia ricevuto la notizia.

Ci sembra fondamentale ribadire che la convocazione debba contenere: luogo, data e ora della prima e della seconda convocazione (tra le due date deve trascorrere almeno 1 giorno). Questo è di vitale importanza perché tra le due convocazioni cambiano i quorum per le delibere. Infatti in prima convocazione devono essere presenti la maggioranza dei condomini che rappresentino almeno 2/3 del valore dell'edificio (667/1000) e la delibera è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà dell'edificio (500/1000). Nella seconda convocazione, invece, bastano 1/3 dei partecipanti che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'edificio (334/1000) e per le delibere è sufficiente la maggioranza degli intervenuti che rappresenti 1/3 del valore dell'edificio (334/1000).

E' assolutamente plausibile che qualcuno non possa presenziare; per questo motivo c'è la possibilità di delegare. Anticipiamo che nessun regolamento condominiale può vietare l'uso delle deleghe (previste dall'art.67 cc) può tuttavia prevedere un limite massimo al numero di condomini rappresentabili da una stessa persona. Nel caso in cui i condomini sono più di 20 il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei condomini e del valore proporzionale (200/1000).

Se un'unità immobiliare appartiene in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante ed il quinto comma dell'art.67 disp.att. cc stabilisce che all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a "qualunque" assemblea. Da ciò si

deduce che la delega debba essere conferita di volta in volta o che non possa essere rilasciata nei casi in cui ci sia una situazione di conflitto d'interessi.

Se l'abitazione è stata affittata, l'inquilino come previsto dall'art.10 L.392 del 1972 ha diritto di voto al posto del proprietario quando l'assemblea deve decidere sulle spese e sulle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria. Inoltre può partecipare ma senza diritto di voto quando si devono prendere decisioni sulla modifica degli altri servizi comuni. Tutto quanto viene discusso e approvato con le giuste maggioranze in ambito assembleare è come detto assolutamente vincolante (sempre che non vada a ledere le parti private); è inoltre palese che instaurare discussioni al di fuori dell'assemblea che riguardano le decisioni prese in quell'ambito sono quantomeno superflue soprattutto se portate avanti da coloro che non presenziano mai perché magari reputano tedioso dibattere o dover "accusare" un vicino o qualcun altro. Invece per una corretta armonia (o per lo più così dovrebbe essere) è proprio questo quello che deve accadere..."ululare" in assemblea per riaccordarsi e risintonizzarsi su frequenze di comportamenti civili.