

“...dalla parte dei condòmini...”

A chi spetta il potere di convocare l'assemblea

Il primo aspetto che in questa sede si intende affrontare riguarda il diritto dei condòmini alla convocazione dell'assemblea. Valga preliminarmente precisare che tale potere, contrariamente alla comune opinione, non compete solo all'amministratore, ma anche ai condòmini, che, come tra poco vedremo, lo potranno esercitare ogniqualvolta l'amministratore rimanga inerte. L'art. 66 delle disp.att. c.c. dispone, infatti, che i condòmini (devono essere almeno due e devono rappresentare almeno un sesto del valore dell'edificio) possano sollecitare l'amministratore a convocare l'assemblea (in via straordinaria), stabilendo loro stessi l'ordine del giorno.

deliberare, principalmente, sulla sua eventuale conferma e sull'entità del suo emolumento, sull'esame e sull'approvazione del rendiconto (consuntivo), del preventivo e dei relativi riparti. Infine si tratterà di tutte le eventuali opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Immancabilmente, relegato alla fine, l'esame delle c.d. “Varie ed eventua-

li”. Di converso l'assemblea straordinaria ha natura eventuale, essendo collegata a casi di straordinarietà e per far fronte a necessità improvvise o impreviste (come l'emissione di una rata straordinaria per spendere un intervento urgente non programmato, né preventivato). Può, infatti, accadere, ad esempio, che dopo l'assemblea ordinaria si presenti la necessità di deliberare

una riparazione straordinaria o la partecipazione ad una lite giudiziaria o la nomina di un nuovo amministratore. In questi casi non potendosi attendere un altro anno per decidere sull'argomento, viene convocata una nuova assemblea, appunto, detta straordinaria. Sempre il già citato articolo 66 disp att. c.c. stabilisce che ciascun condòmino ha diritto di ottenere la comunicazione relativa all'assemblea condominiale almeno cinque giorni prima della data dell'adunanza in modo da permettergli di organizzarsi e di documentarsi, così da essere in grado di partecipare in modo consapevole alla discussione ed alle conseguenti deliberazioni assembleari.

Per quanto attiene il contenuto della comunicazione, è scontato che i condòmini debbano essere esattamente informati sugli argomenti da trattare e che sia necessaria l'esatta indicazione delle materie poste all'ordine del giorno con l'allegazione dei documenti necessari a far conoscere nel dettaglio le questioni da discutere e da deliberare (ad esempio: rendiconti, preventivi, descrizione di lavori straordinari, progetti esecutivi, ecc.).

Per convocare in modo regolare l'assemblea, è necessario che l'avviso sia stato fatto nei termini di legge o di regolamento e che l'avviso sia stato ricevuto da tutti i condòmini che hanno diritto di parteciparvi. La mancata tempestività dell'avviso e/o l'incompletezza dell'ordine del giorno potrebbe determinare l'annullabilità della delibera stessa. In tal caso il condòmino assente o dissenziente potrà proporre impugnazione della delibera entro il termine decadenziale di 30 giorni dalla data di suo svolgimento (per i dissenzienti) o dalla data in cui ha ricevuto il relativo verbale (per gli assenti). Decorso inutilmente detto termine, il vizio, astrattamente idoneo a provocare l'annullamento sarà sanato, cristallizzando, così, il deliberato assembleare che risulterà così inattuabile. Ciò per evitare che una decisione rimanga suscettibile di una declaratoria di annullamento per un tempo indefinito, con intuibili pregiudizi per tutti i condòmini. I condòmini hanno anche la facoltà di farsi rappresentare, ove impediti a partecipare personalmente all'assemblea. In tali casi soccorre l'istituto giuridico della “rappresentanza”. Il rappresentato conferisce, quindi, una delega ad altro soggetto affinché lo rappresenti in assemblea ed ivi esprima la sua volontà. La forma della delega è libera, salvo che il Regolamento di condominio non ne prescriva espressamente una (es. forma scritta). La forma scritta sarà inoltre necessaria qualora essa sia richiesta dalla legge in considerazione dell'oggetto della delibera (ad es. delibera in tema di diritti reali, per la cui disposizione è prevista la forma scritta per legge). Benché delegare sia perfettamente lecito, è sempre vivamente consigliabile partecipare direttamente alle assemblee, per rendere tale istituto uno strumento di vera partecipazione democratica. Questa è, infatti, l'unico, vero, luogo deliberativo o normativo del condòmino: ivi si esprime il “potere sovrano” del condòmino. Talora per coadiuvare la gestione e l'amministrazione del condòmino alcuni regolamenti fanno ricorso a figure “atipiche”: ora organi consultivi,

ora “capiscala”. Si tratta di figure non previste dalla legge, ma la cui esistenza è suggerita da questioni di opportunità pratica. I poteri di tali organi devono essere specificatamente indicati dal Regolamento di condominio o dall'assemblea che li istituisce. In ogni caso non possono avere la rappresentanza del condòmino, per legge demandata al solo amministratore, unica figura, infatti, a dover essere eletta con specifiche e qualificate maggioranze, e non a caso, unico destinatario anche di gravose responsabilità, anche penali.

Il c.d. “Consiglio dei condòmini”, ove previsto, svolge, di solito, la funzione di supervisore contabile, ma anche in questo caso non può sostituirsi all'assemblea nel potere di approvare o meno l'elaborato contabile, né può privare al singolo condòmino il diritto di esaminare il rendiconto ed i relativi giustificativi, che l'amministratore è sempre tenuto ad esibire al condòmino che ne faccia in qualsiasi momento richiesta.

Pierluigi Dima

Se, a fronte di tale richiesta, l'amministratore non convoca l'assemblea entro i successivi 10 giorni, l'assemblea potrà esser convocata direttamente dagli stessi condòmini.

Valga peraltro aggiungere, altresì, che l'amministratore non è un organo essenziale dell'assemblea, pertanto essa può normalmente e regolarmente svolgersi anche in sua assenza.

La presenza dell'amministratore è solitamente richiesta per fruire della sua esperienza nelle materie condominiali (questioni legali, pratiche amministrative, contabilità, etc.), e della sua capacità di condurre materialmente la sessione. Ma non si tratta, e vale qui ribadirlo, di una presenza imposta dalla legge. Si tratta solo di opportunità. Da ciò discende che l'assemblea svoltasi in assenza di amministratore non è in alcun modo viziata.

Per quanto, poi, riguarda la distinzione tra assemblea ordinaria ed assemblea straordinaria, l'unico elemento distintivo è quello temporale. Infatti, l'assemblea ordinaria è caratterizzata dalla sua natura periodica-annuale, in quanto deve essere convocata una volta all'anno dall'amministratore per

