

## Le regole per l'assemblea Riunirsi è d'obbligo almeno una volta all'anno

**Autore:**

**In:** Diritto civile e commerciale

L'assemblea dei proprietari è, o dovrebbe essere rispetto al condominio, la stessa cosa che è il Parlamento rispetto allo stato Italiano: lo tiene in pugno ed è l'unico organo che conti davvero qualcosa.. L'amministratore condominiale non è che un esecutore dei suoi ordini, o comunque del regolamento condominiale. Gode di una certa autonomia nel risolvere da solo le questioni urgenti o i piccoli problemi di manutenzione ordinaria e ha la responsabilità della tutela delle cose comuni e della riscossione delle spese.

La realtà è un po' diversa. Infatti l'amministratore finisce per contare più di quanto dovrebbe, grazie alle competenze in materia, al tempo che investe nella gestione del condominio e talora, purtroppo, anche grazie a una certa dose di prepotenza. Del resto, accade spesso che gli stessi condomini lo trattino da "padrone": gli chiedono il permesso di fare, pretendono che vieti agli altri di fare altrettanto, lo coinvolgono in questioni che nulla hanno a che vedere con i suoi obblighi.

**Assemblee: almeno una annuale.** Va tenuta almeno un'assemblea ordinaria annuale, in cui si decida perlomeno su tre argomenti: la nomina o la riconferma dell'amministratore, l'approvazione del bilancio consuntivo dell'anno passato (detto più propriamente "rendiconto") e di quello preventivo per quello futuro. E' l'occasione anche per la nomina dei rappresentanti del consiglio di condominio (non obbligatoria, però).

**Assemblee straordinarie.** Non vi sono limiti al numero di assemblee che si possono tenere nel corso dell'anno: è possibile convocarne una ogni volta che occorre decidere in merito a questioni importanti (il caso classico è quello di urgenti lavori di manutenzione straordinaria). L'amministratore, come ha chiarito la Cassazione, non ha per esse diritto a un onorario aggiuntivo, ma esso può essere deliberato oppure già stabilito nel suo contratto. Naturalmente vi sono altri costi (l'affitto dell'eventuale sala, avvisi di convocazione).

Nel corso di un'assemblea straordinaria si può discutere di tutto: non valgono le limitazioni all'ordine del giorno proposte, talora, da amministratori "con la coda di paglia". Si può, ad esempio, correggere il bilancio preventivo o nominare un nuovo amministratore (anche se quello in carica non ha terminato il suo mandato annuale).

**Chi la convoca. Le assemblee vengono convocate direttamente dall'amministratore in carica,**

**quando è necessario, oppure dai condomini. E cioè, da ciascun condomino, quando manca l'amministratore (o è gravemente malato) oppure da almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore millesimale dell'edificio, qualora l'amministratore si rifiutata di convocarle. Più precisamente, i condomini hanno diritto decidere autonomamente l'assemblea e il suo ordine del giorno dopo dieci giorni da quando la richiesta di convocazione è stata respinta o ignorata dall'amministratore.**

**Assemblee del condominio parziale.** Se un condominio è composto di più stabili, o un edificio di più scale, è possibile convocare assemblee parziali, a cui partecipino solo condomini coinvolti, per esempio, nell'installazione di un singolo ascensore, nella riparazione di uno dei tetti, nella ricostruzione di una scala. Essi sono i soli a decidere, m anche i soli a pagare. Ovviamente le maggioranze per la convocazione e quelle per le decisioni vanno riparametrate, escludendo i condomini non coinvolti.

**Chi partecipa. Oltre ai i proprietari degli appartamenti anche gli usufruttuari i, hanno diritto di voto (e obbligo di spesa) I nudi proprietari decidono e pagano solo le spese di manutenzione straordinaria**

**Gli inquilini in locazione partecipano per le decisioni che riguardano i servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, con diritto di voto, e per le discussioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni, per esempio l'abolizione della portineria, ma solo con diritto di parola.. Tuttavia un contratto di locazione può prevedere eccezioni a queste regole. La loro convocazione è un obbligo del proprietario e non dell'amministratore: l'assemblea resta comunque valida.**

## **Come si convoca**

**Avviso di convocazione.** L'avviso deve contenere obbligatoriamente il luogo, la data e l'ora dell'assemblea di prima convocazione;l'ordine del giorno; tutti gli allegati necessari ai condomini di farsi un'idea sul contenuto dell'ordine del giorno. E' bene che riporti anche il luogo, la data e l'ora dell'assemblea di seconda convocazione nonché una sezione (da non ritagliare) dedicata alle deleghe di un condomino ad essere sostituito da altra persona.

**Forma dell'avviso.** La forma ideale è la raccomandata con ricevuta di ritorno. Concessa anche la raccomandata a mano, con controfirma in portineria. Sconsigliabili (ma non vietati) l'avviso sulle scale o quello telefonico, per i quali occorrerebbe poter dimostrare che tutti i condomini sono stati avvisati in tempo. .

**Deleghe.** La legge non pone limiti né al numero delle deleghe per persona, né a chi può essere delegato (anche un estraneo al condominio o l'amministratore). Resta dubbio però che l'amministratore possa

votare, anche come delegato, sulla propria nomina e riconferma e sull'approvazione del rendiconto. E' consigliabile che un regolamento, anche quello votato a maggioranza dei presenti e con metà dei millesimi, ponga limiti al numero delle deleghe e vieti quella all'amministratore. Teoricamente la delega può essere anche verbale (in tal caso va fatta una telefonata di riconferma da parte del presidente dell'assemblea).

### **Lo svolgimento dell'assemblea**

Il primo compito è la nomina del presidente (uno dei partecipanti) e del segretario, che deve compilare il verbale. Il presidente a funzioni di moderatore e di coordinatore degli interventi sull'ordine del giorno. Forse più cruciale è la figura del segretario, perché il verbale è l'unico documento certo che resta agli atti su cosa si è deciso. Spesso viene nominato segretario l'amministratore. Il verbale va redatto nel corso dell'assemblea (meglio se, direttamente, nel registro dei verbali). Va riletto ad alta voce alla fine, nonché controfirmato, perlomeno dal presidente. Quindi va abolita la pratica, purtroppo comune, dei semplici appunti presi dall'amministratore che rimanda la redazione in seguito, anche perché si tratta dell'unico documento scritto che narra la storia del condominio in tutto il suo divenire.

**Assemblea, primo atto.** Il presidente raccoglie e verifica le deleghe. Fa il conteggio dei presenti e delle quote millesimali possedute, per verificare se esiste il numero minimo per la prima, o per la seconda convocazione (vedi tabella). Dichiara poi aperta l'assemblea. La pratica insegna che le riunioni effettive sono tutte in seconda convocazione, perché già negli avvisi di assemblea si fa capire che l'unica occasione in cui realmente ci si incontrerà, sarà questa. Infatti per la seconda convocazione basta la presenza di un numero inferiore di condomini e che anche le decisioni si prendono con maggioranze più ridotte. Quindi quasi sempre, la prima cosa da registrarsi nel verbale sarà che la prima convocazione è andata deserta.

**Assemblea, ordine del giorno.** In assemblea si possono discutere e, soprattutto, approvare, solo gli argomenti presenti nell'ordine del giorno, pena l'annullabilità delle relative delibere. Pertanto la voce "varie ed eventuali" non ha valore. E' decisivo che i primi punti all'ordine del giorno siano anche i più importanti e quelli a cui dedicare più tempo. Così, tra l'altro, si eviterà la prassi birichina di certi amministratori di far approvare a tarda ora e per sfinimento le decisioni che davvero contano, puntando sul fatto che i condomini sono sfianati da liti su questioni secondarie. Il presidente ha comunque la facoltà di proporre di variare l'ordine di trattazione degli argomenti.

**Voto.** Il voto è a favore o contro la delibera, senza possibilità di porre condizioni che ne indeboliscano la validità. Gli astenuti vanno conteggiati come contrari. Il delegato si sostituisce a chi lo delega in tutto,

senza che valgano limiti o istruzioni scritte che ne circoscrivano i poteri (essi contano solo nei rapporti interni tra delegante e delegato, per chiedere eventuali danni, ma non nei confronti dell'assemblea).

**Contenuti del verbale.** Nel verbale vanno annotate le persone presenti direttamente o per delega in assemblea, le decisioni prese, il quorum raggiunto dalle varie deliberazioni. Resta obbligatorio annotare, per ogni delibera, anche i dissenzienti e gli astenuti. Ciò permetterà agli stessi di impugnare la delibera. Ogni condomino può pretendere che sia messa a verbale una dichiarazione, soprattutto se di dissenso. Nel verbale vanno anche annotate le persone che subentrano in assemblea dopo l'inizio e quelle che se ne vanno prima della fine: l'assemblea resta valida, ma ovviamente ciò può influire sul quorum per le votazioni.

In caso di presenza di più comproprietari di uno o più appartamenti, uno solo potrà votare. Se non si mettono d'accordo, il presidente procede al sorteggio (non conta chi ha la quota maggiore di proprietà).

**Comunicazione del verbale.** Copia del verbale va comunicata dall'amministratore a tutti i condomini, compresi quelli presenti in assemblea. Così si porta e a loro conoscenza le deliberazioni dell'assemblea e gli obblighi che ne derivano. E, soprattutto, si dà modo agli assenti e ai dissenzienti di impugnare le delibere, entro trenta giorni.

## **Nullità e annullabilità delle delibere**

Le delibere non valide sono di due tipi: nulle o annullabili. Quelle nulle sono impugnabili da tutti i condomini, perfino da chi ha votato a favore, e in qualsiasi momento. Tra di esse vi sono innanzitutto quelle contrarie a norme imperative di legge, o comunque a norme costituzionali.

Poi quelle assunte a maggioranza che dovrebbero invece essere prese all'unanimità, come ad esempio quelle che modificano i millesimi, decidono sulla vendita di parti comuni, consentono innovazioni che violano la stabilità o il decoro architettonico dell'edificio.

Quindi quelle che violano norme stabilite nel regolamento condominiale contrattuale, accettato da tutti. (che può porre anche limiti al diritto di proprietà). Infine quelle che non riguardano la proprietà o le parti comuni, ma sconfinano nei diritti del singolo proprietario.

Molto più comuni sono le delibere annullabili, ma solo se impugunate in giudizio entro 30 giorni da quando se ne è avuta conoscenza. Non basta una protesta formale e nemmeno una raccomandata con ricevuta di ritorno inviata all'amministratore.

Esse riguardano, per esempio, le assemblee invalide (per mancanza della convocazione di qualcuno o del

numero legale), le decisioni prese con maggioranze insufficienti o gli argomenti fuori dall'ordine del giorno. Un magistrato o anche l'amministratore possono sospendere l'esecuzione di una deliberazione quando sia contraria a una norma penale o a una normale imperativa di legge o quando ci si accorge che potrebbe essere dannosa per la collettività condominiale (per esempio, l'assemblea affida lavori a una ditta che risulta in stato fallimentare).

### **Assemblea i numeri di legge**

Ricevimento dell'avviso di convocazione	5	Almeno 5 giorni prima dell'assemblea (decorrenti dal giorno dopo il ricevimento)
Seconda convocazione:	10	Né nello stesso giorno, né oltre 10 giorni dalla prima convocazione
Numero di deleghe a persona	-	Illimitato, tranne che il regolamento condominiale stabilisca altrimenti
Validità della prima convocazione	2/3	Presenti (per persona o per delega) 2/3 dei partecipanti al condominio e 2/3 del valore in millesimi dell'edificio.
Validità della seconda convocazione	1/3	Presenti (per persona o per delega) 1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 del valore in millesimi dell'edificio.
Assemblea straordinaria indetta dai condomini	2	Almeno 2 condomini che possiedano almeno 1/6 dei millesimi (dopo 10 giorni da quando la richiesta è respinta o ignorata dall'amministratore)

## CONDOMINIO: CHI PAGA

Tipo di parte comune e opere necessarie	Chi paga	Tipo di ripartizione
<b>Strutture</b>		
Muri maestri: manutenzione ordinaria e straordinaria struttura, intonaco esterno, coperture esterne, colonne, archi portici	Condominio	millesimi proprietà
Muri maestri: intonaco interno all'appartamento	Proprietario singolo	al 100%
Muri interni di divisione tra appartamenti	I due proprietari a cui servono	al 50%
Facciate: intonaci e copertura facciate, frontalini, stucchi, decorazioni (in continuazione tra balconi e facciata)	Condominio	millesimi proprietà
Finestre e persiane : riparazione, imbiancatura, verniciatura	Proprietario singolo	al 100%
Tetti spioventi ristrutturazione, riparazioni	Condominio	millesimi proprietà
Collocamento antenne centralizzate	Condominio	millesimi proprietà
Apertura di abbaini e finestre	Proprietario singolo	al 100%
Sottotetti comuni, stenditoi: opere	Condominio	millesimi proprietà

Balconi sporgenti: manutenzione ordinaria struttura, pavimentazione, parapetti e ringhiere	Proprietario singolo	al 100%
Balconi sporgenti: tinteggiatura e intonacatura del sottofondo che fa da soffitto al balcone sottostante	Proprietario del piano di sotto	al 100%
Balconate e ballatoi a cielo aperto: manutenzione ordinaria e straordinaria struttura, pavimentazione	Condomini serviti dalla balconata o dal ballatoio o che lo hanno comunque in uso	in parti uguali
Balconate e ballatoi a cielo aperto: manutenzione e consolidamento ringhiere e parapetti	Condominio	millesimi proprietà
	Trave portante interna: Condominio, (pavimento),	millesimi proprietà
Balconi a castello (incassati nel perimetro dell'edificio): manutenzione straordinaria struttura	Pavimento: proprietari del balcone	al 100%
	Sottofondo del balcone proprietari del balcone al piano di sotto	al 100%
Balconi a castello: manutenzione parapetti	Proprietari singoli	al 100%
Lastrici solari non accessibili o accessibili da tutti, manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Lastrici solari ad uso esclusivo di un condomino: manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuali danni al proprietario dell'appartamento di sotto per infiltrazioni d'acqua	1/3 proprietario singolo, 2/3 Condominio	millesimi proprietà
Terrazze a livello	1/3 proprietario singolo, 2/3 condomini coperti dalla terrazza,	millesimi di proprietà riparimetrati
Parapetti dei lastrici o delle terrazze: manutenzione	Proprietario singolo	al 100%

Eventuali ornamenti della facciata	Condominio	millesimi proprietà
Scale, pianerottoli, finestre sulle scale: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condomini serviti dalla scala	il 50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti e il 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano da suolo
Scale: manutenzione ordinaria e straordinaria muri interni	Condominio	millesimi proprietà
Portoni, passi carrai, anditi, vestiboli, portici: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio (per i vestiboli e i portici sottoposti a servitù di pubblico passaggio possono esserci convenzioni con il Comune)	millesimi proprietà
Cortili ad uso condominiale, cavedi, chiostrine, pozzi luce: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio (esclusi, se non sono condomini, chi godono di un'eventuale servitù di passaggio)	millesimi proprietà
Cortili in uso o proprietà a singoli proprietari: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Cortile che copre garage o box condominiali. Manutenzione straordinaria	Condominio 1/3, proprietari dei box 2/3	millesimi proprietà
Lastrico di copertura a fila di box: manutenzione ordinaria e straordinaria	Singoli proprietari, per la parte a copertura del loro box	al 100%
Lastrico piantumato di copertura a fila di box, manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio manutenzione verde. Condominio 1/3, proprietari dei box 2/3 man straord. lastrico	millesimi proprietà
Gronde e pluviali pulizia, riparazione e sostituzione	Condominio (nei supercondomini, proprietari del singolo edificio)	millesimi proprietà



Locali portineria, guardiole: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio	millesimi proprietà
Giardini condominiali: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condominio (anche i negozianti che danno sulla strada)	millesimi proprietà
Garage condominiali: manutenzione ordinaria e straordinaria	Condomini che se ne servono (tutti, se costruiti ai sensi della legge Tognoli)	millesimi proprietà
<b>Impianti</b>		
Impianto acqua calda centralizzata senza contatori	Condominio	In base agli abitanti dello stabile, in base a millesimi acqua, o, in mancanza, in base ai millesimi di proprietà
Impianto acqua calda centralizzata con contatori	Condominio	20-30% in base millesimi proprietà, il resto in base al consumo*
Riparazione contatore elettrico, acqua, gas	Proprietario singolo che se ne serve	al 100%
Antenna singola	Proprietario singolo	al 100%
Antenna centralizzata	Condominio	in parti uguali (anche proprietario che non se ne serve)
Ascensore: manutenzione	Condomini serviti dall'ascensore	il 50% in ragione dei millesimi di proprietà degli appartamenti e il 50% in proporzione all'altezza di ciascun piano da suolo

Ascensore: installazione	Condomini che se ne servono,	millesimi proprietà
Fognature, pozzi neri	Condomini che se ne servono	millesimi di proprietà
Impianto del gas: spese di allacciamento in rete	Condomini che se ne servono	millesimi di proprietà
Impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata: spese esercizio e manutenzione	Condominio	in base millesimi calore o, in mancanza, in base a quelli proprietà. Il criterio più giusto per il calcolo dei millesimi calore, è quello per il 50% in base al volume dei locali e per il 50% in base al numero degli elementi radianti dei caloriferi
Impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata: man straordinaria e rifacimento	Condominio	millesimi proprietà
Impianto di riscaldamento con contabilizzazione del calore	Condominio	40% in base ai millesimi di proprietà, 60% in base al consumo*
Addolcitore a scambio ionico	Condomini che se ne servono	millesimi proprietà
Autoclave	Condomini che se ne servono	millesimi proprietà
Canna fumaria centralizzata: manutenzione ordinaria	Condominio	millesimi calore
Canna fumaria centralizzata: manutenzione ordinaria	Condominio	in base millesimi proprietà

Impianto idrico senza contatori acqua	Condominio	in base millesimi proprietà. Il criterio più giusto, da inserire nel regolamento condominiale, è quello in base al numero degli abitanti dello stabile
Impianto idrico con contatori	In base al consumo	in base al consumo (spese per portineria e giardini in base a millesimi proprietà)
Impianto idrico: installazione	Condominio	millesimi proprietà
Autoclave: installazione e manutenzione	Condominio	millesimi proprietà (o in base al consumo di acqua, se esistono contatori)
Piscina campo tennis: installazione, conservazione	Condominio	millesimi proprietà
Piscina, campi da tennis: esercizio	Condominio	millesimi proprietà. Il criterio più giusto, da inserire nel regolamento condominiale, è quello in base al numero abitanti dello stabile (bambini e vecchi esclusi)

\* Stima

Fonte: Ufficio Studi Confappi-Federamministratori

<https://www.diritto.it/le-regole-per-l-assembleariunirsi-e-d-obbligo-almeno-una-volta-all-anno/>