

Assemblea condominiale, limiti delle delibere e verbale

Autore: Rezzonico Silvio

In: Diritti e doveri

Le delibere prese dall'assemblea sono obbligatorie anche per la minoranza e sono immediatamente esecutive.

In certi casi però il magistrato o anche l'amministratore condominiale possono sospendere il diritto a essere eseguita di una deliberazione:

- 1) quando sia contraria a una norma penale o a una normale imperativa di legge (che, ricordiamo, non può essere cambiata con l'accordo degli interessati);
- 2) quando ci si accorge che la nullità dipende da quella dell'assemblea per mancanza di quorum;
- 3) quando ci si accorge che potrebbe essere dannosa per la collettività condominiale (per esempio: l'assemblea affida lavori straordinari a una ditta che all'assemblea risulta in stato fallimentare).

È però consigliabile che l'amministratore, qualora sospenda l'esecuzione delle delibere, convochi l'assemblea e spieghi il perché della sua decisione

L'amministratore di fronte a una impugnativa deve avere la saggezza di attendere la fine della vertenza a meno che la delibera riguardi l'ordinaria amministrazione. In tal caso deve agire con buon senso, perché il suo compito è gestire con la diligenza del buon padre di famiglia.

Poteri autonomi dell'amministratore. Non tutte le decisioni in merito al condominio sono prese in assemblea. L'amministratore infatti, oltre all'applicazione delle delibere assembleari ha anche obblighi di legge (per esempi la citazione in giudizio di un moroso). Inoltre ha anche spazio per assumere provvedimenti autonomi. A ciò può essere indotto sia dal principio che deve tutelare le cose comuni (per esempio, in caso di pericoli di crollo deve intervenire immediatamente), sia dal fatto che deve applicare il regolamento condominiale (per esempio può diffidare un condomino dal parcheggio in cortile, se il regolamento lo vieta).

Contestazione dei provvedimenti dell'amministratore. I provvedimenti presi dall'amministratore possono essere contestati perché fuoriescono dai suoi poteri discrezionali (avrebbero dovuto essere autorizzati dall'assemblea). I metodi sono due: il reclamo in assemblea, ordinaria o appositamente convocata, o anche il ricorso al giudice.

Non è previsto un termine di decadenza per il reclamo all'assemblea, che può intervenire in ogni momento a seguito dell'iniziativa del condomino, a meno che l'atto di cui si chiede il riesame abbia già esaurito i suoi effetti. Il reclamo va presentato per iscritto all'amministratore il quale è tenuto a convocare entro un termine congruo, a seconda delle esigenze del caso, un'apposita assemblea oppure inserire la trattazione dell'argomento tra quelli già previsti nell'ordine del giorno di una assemblea ordinaria o straordinaria di imminente convocazione. Se si chiede l'intervento del giudice, il ricorso è soggetto agli stessi termini di 30 giorni previsti per l'impugnazione delle delibere assembleari.

Verbale: cos'è. Come già detto, delle deliberazioni dell'assemblea si deve redigere verbale. l'originale viene redatto in assemblea e poi deve essere trascritto nel registro che l'amministratore deve tenere e trasmettere a chi gli succederà. Tale registro non deve essere né bollato né vidimato.

Esso è l'unico documento che ufficialmente narra la storia del condominio in tutto il suo divenire.

Il verbale dell'assemblea è un atto privato e il segretario non è un pubblico ufficiale. Ciò significa che tale verbale non ha la validità di un atto pubblico o di un certificato. Può essere però portato come prova in caso di liti in tribunale

L'erroneità del verbale può essere provata con qualsiasi mezzo senza necessità di ricorrere a denuncia penale a meno che detto verbale sia un mezzo per il conseguimento di una truffa.

Verbale, come redigerlo. 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.

Comunicazione del verbale. Copia del verbale e comunicata dall'amministratore a tutti i condomini: indiscutibilmente deve essere comunicata a coloro che erano assenti sia per portare a loro conoscenza le deliberazioni dell'assemblea e gli obblighi che ne derivano sia per dare loro modo, entro trenta giorni, di impugnare le delibere.

Infatti se mancasse tale comunicazione non trascorrerebbe mai questo periodo e l'amministratore non avrebbe mai la sicurezza che una delibera sia diventata definitiva. Se è stata approvata tra contrasti o se porta a un notevole aggravio economico, sarebbe augurabile, da parte dell'amministratore, attendere almeno un mese (il termine per l'impugnazione) prima di applicarla.

La comunicazione di copia del verbale deve essere fatta quindi con tutte le modalità indicate per le convocazioni. In caso di dubbio (per esempio: il caso di condomini fortemente contestatori), la comunicazione che dà la massima garanzia è quella fatta mediante notifica di ufficiale giudiziario.

Numerosi esperti sostengono che una delibera è nulla quando di essa non è stato redatto in assemblea il verbale e ciò perché l'art. 1136 del codice civile contiene norme inderogabili.

Ne consegue che l'amministratore, o chi per esso, dovrebbe abolire la pratica di prendere semplici appunti in assemblea per poi rimandare la redazione del verbale ad epoca successiva. Deve anzi pretendere che sia redatto seduta stante. Né vale l'obiezione che sia difficile riportare le discussioni tenute in un'assemblea vocante: come già detto non vanno annotati pettegolezzi o cose inutili.

Modi della comunicazione. L'invio, meglio se per raccomandata, è la prassi più certa. La consegna con firma in portineria può andare, ma ovviamente deve s'escludere i condomini che non abitano stabilmente nell'edificio. La comunicazione via voce è esclusa. L'affissione nel vano scale o accanto alla portineria è sconsigliabile, non solo perché alcuni potrebbero pretendere di non averlo letto, ma anche perché sul verbale possono comparire informazioni che violano la privacy di un singolo condomino (per esempio la denuncia che è moroso), che possono essere conosciute dagli altri proprietari ma non da estranei al condominio (per esempio un parente o un amico di un proprietario, in visita).

<https://www.diritto.it/assemblea-condominiale-limiti-delle-delibere-e-verbale/>