



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



CORSO DI FORMAZIONE

PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO GLI ORGANI CONDOMINIALI

Avv. Piera Pellegrinelli

Regolamento condominiale

Definizione:

E' la legge interna che organizza ed articola la vita di quel gruppo sociale che opera nell'ambito degli edifici appartenenti a diversi soggetti giuridici che hanno la proprietà dei singoli piani o porzioni di piano

Norma di riferimento: art. 1138 c.c.

Numero superiore a dieci condomini

Contenuto: uso delle cose comuni; ripartizione delle spese; norme per la tutela del decoro dell'edificio e relative all'amministrazione

Iniziativa: singolo condomino

Approvazione: maggioranza ex art. 1136, co. 2, C.C.

Impugnazione ex art. 1107 c.c.

Non può vietare di possedere o detenere animali domestici

Tabelle millesimali

Riferimento normativo: art. 68 disp. att. c.c.

Classificazione:

A. Tabelle millesimali contrattuali

B. Tabelle millesimali giudiziali

C. Tabelle millesimali c.d. assembleari

Organi condominiali

L'Assemblea

Amministratore di Condominio

Consiglio di condominio

Assemblea

Nozione: organo deliberante del condominio, ne rappresenta la volontà all'interno, attraverso l'adozione delle decisioni collegiali, con immediati riflessi all'esterno

Amministratore di condominio

Nozione: organo esecutivo del condominio, i cui poteri-doveri sono fissati nell'art. 1130 c.c.; esegue le deliberazioni adottate dall'assemblea; è nominato secondo i criteri stabiliti dall'art. 1129 c.c.

Consiglio di condominio

Organo facoltativo, con funzioni consultive e di controllo;

Può essere nominato negli edifici con almeno 12 unità immobiliari

Quorum costitutivi

Quorum deliberativi

Prorogatio dei poteri dell'amministratore



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



CORSO DI FORMAZIONE
PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

Avv. Piera Pellegrinelli

18 novembre 2019

Fonte normativa

- art. 1135 c.c. norme principali
- art. 1136 c.c. } di riferimento
- art. 1117 c.c. }
- art. 1117 bis c.c.
- art. 1117 ter c.c.
- art. 1117 quater c.c.
- art. 1120 c.c.
- art. 1122 c.c.
- art. 1122 ter c.c.
- art. 66 disp. att. c.c.

La definizione di Assemblea

L'assemblea è una riunione degli appartenenti a una collettività per discutere problemi d'interesse comune e per assumere decisioni ad essi inerenti.

È l'organo di autogoverno dei condomini e serve a disciplinare la gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni

Rappresenta la suprema volontà dei condomini

Le tipologie di Assemblee

Assemblea ordinaria /Assemblea straordinaria

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 c.c, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

Art. 1135 c.c.

Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.

I poteri dell'assemblea

Richiamo agli articoli precedenti:
portata della norma integrativa ed esemplificativa,
no elencazione tassativa

Funzioni dell'assemblea:

- 1) conferma dell'amministratore e eventuale sua retribuzione;
- 2) approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;

3) approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;

4) opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare:

- a progetti,
- programmi
- iniziative territoriali

promossi da:

- istituzioni locali
- soggetti privati qualificati

anche mediante opere di :

- risanamento di parti comuni degli immobili;
- demolizione;
- ricostruzione;
- messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

I diritti di verifica e di controllo della gestione condominiale da parte dei condomini

È sempre possibile che i condomini richiedano di potere verificare l'operato dell'amministratore

↓
Principio di trasparenza

La conservazione dei giustificativi di spesa

L'amministratore è tenuto a conservare i giustificativi di spesa

- Registro di contabilità (art. 1130, co. 1, n. 7, c.c.)
- Principio di trasparenza nei confronti dei condomini e dei terzi

Il Consiglio di Condominio

In numerosissimi condomini esiste la carica di Consigliere di Condominio anche se il Codice Civile non prevede come obbligatoria la figura del Consiglio di Condominio, quindi tale organo deve ritenersi facoltativo e senza poteri *ex lege* (art. 1130 bis, u.c., c.c.)

Moltissimi regolamenti di condominio prevedono la nomina annuale del Consiglio di condominio e ne stabiliscono i poteri, in modo particolare nei condomini dove esistono più scale o addirittura più edifici.

L'assemblea può nominare o meglio istituire il Consiglio di Condominio anche nei casi che non sia previsto dal Regolamento

Il Consiglio di Condominio è sempre e comunque un organo consultivo, che svolge la sua attività per facilitare lo svolgimento delle assemblee e per coadiuvare l'amministratore nella gestione dei servizi condominiali secondo le effettive esigenze dei condomini. I consiglieri debbono in pratica essere i "sensi " dell'assemblea, cioè debbono vedere e sentire ciò che tutta l'assemblea non può, per ovvi motivi di tempo, vedere e sentire.

Il Consiglio di condominio deve segnalare all'amministratore tutti gli eventuali disservizi e suggerire le soluzioni più idonee per sopperire agli stessi, deve supportare l'amministratore nella scelta dei fornitori esaminando e valutando i vari preventivi, deve segnalare all'amministratore eventuali trasgressioni al Regolamento da parte di condomini ed inquilini, deve affiancare l'amministratore nel prendere decisioni in tempi brevi quando non è possibile attendere l'assemblea facendosi portavoce dei desiderata dei condomini, deve, quando lo prevede il regolamento, controllare i giustificativi di spesa, senza per questo impedire che altri condomini possano eseguire le stesse verifiche congiuntamente o in tempi diversi.

Nozione di valida convocazione

Avviso di convocazione

Contenuto:

- specifica indicazione dell'ordine del giorno,
- deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano,
- deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

Soggetti da convocare

Proprietari e comproprietari

Eredi

Usufruttuario e nudo proprietario

Inquilino e locatore

Il luogo della riunione

Non esiste una prescrizione normativa, quindi:

- regolamento di condominio;
- in mancanza ogni luogo reputato idoneo a raccogliere il numero dei condomini

L'orario dell'assemblea

Generalmente si sceglie l'orario serale, poiché consente la partecipazione del maggior numero possibile di condomini.

Nozione di regolare costituzione

Occorre distinguere tra:

a) Prima convocazione

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.



b) Seconda convocazione

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, 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.

Nozione di validità delle deliberazioni assembleari

art. 1136 c.c.

a) Prima convocazione

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

b) Seconda convocazione

La deliberazione è valida se approvata dalla **maggioranza** degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno **un terzo del valore** dell'edificio.

Ipotesi particolari:

- nomina e la revoca dell'amministratore;
- le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo;
- la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità;
- le deliberazioni di cui all'art. 1117- *quater* c.c. (delibere per la cessazione di attività che incidono in modo negativo e sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni);

- le deliberazioni di cui all'art. 1120, secondo comma, c.c. (innovazioni volte a: 1) migliorare sicurezza e salubrità degli edifici ed impianti; 2) eliminare barriere architettoniche, contenimento consumo energetico degli edifici, realizzare parcheggi, produzione di energia mediante impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o rinnovabili; 3) installare impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva);
- le deliberazioni di cui all'art. 1122- ter, c.c. (delibere per installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti di videosorveglianza);
- le deliberazioni di cui all'art. 1135, terzo comma, c.c. (delibere per autorizzare amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati per favorire recupero patrimonio edilizio esistente, vivibilità urbana, sicurezza e sostenibilità ambientale.

devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo:



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

Ipotesi particolari:

→le deliberazioni di cui all'art. 1120, primo comma, c.c. (innovazioni);

→le deliberazioni di cui all'art. 1122-bis, terzo comma, c.c. (allorquando si tratta di installare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili: deliberare per prescrivere adeguate modalità alternative di esecuzione o per imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio; deliberare per ripartire uso lastrico solare e altre superfici comuni; deliberare per subordinare l'esecuzione delle opere ad idonea garanzia per i danni eventuali)

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.

Prima regola:

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Seconda regola:

delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

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.

Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore riferisce in assemblea.

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

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 c.c. (il proprietario si rifiuta di eseguire riparazioni poste a suo carico o le ritarda senza giustificato motivo e vi provvede a proprie spese l'usufruttuario), ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 c.c. (miglioramenti e addizioni apportati dall'usufruttuario). In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

Sinteticamente i passi da compiere sono:

1. Invio della convocazione a tutti i condòmini effettivi ed aventi diritto di partecipazione;
2. Inizio dell'assemblea all'ora indicata nella convocazione e nel luogo convenuto;
3. Nomina del Presidente da parte dell'Assemblea;
4. Il Presidente a sua volta nomina il Segretario che curerà la redazione del verbale
5. il Presidente curerà che l'Assemblea sia regolarmente costituita sia controllando che la convocazione sia stata inviata a tutti i condòmini sia che ci sia il quorum costitutivo utile a seconda che si tratti di 1° o 2° convocazione;

6. Verifica delle deleghe presenti da parte del Presidente (utile conoscere in questo caso le norme del Regolamento di condominio in merito se presente);
7. Avvio della discussione degli argomenti all'ordine del giorno;
8. A conclusione il Presidente dichiarerà conclusa la riunione indicando l'ora a verbale;
9. Firma del verbale da parte del Presidente e del Segretario;
10. Infine l'Amministratore successivamente invierà copia del verbale a tutti i condòmini anche quelli non presenti all'Assemblea.

Presidente e Segretario hanno due compiti diversi.

Presidente

presiede l'Assemblea e ne ha il completo controllo oltre che la responsabilità della corretta costituzione e svolgimento.

Segretario

ha solo un ruolo di redazione del verbale senza intervenire nel controllo formale dell'Assemblea stessa.

Il Presidente è colui che "dirige" l'assemblea e quindi, quanto ne ricorrano i presupposti, può benissimo sospendere l'assemblea o addirittura allontanare alcuni condòmini protagonisti magari di liti e comportamenti incivili.

Nomina dell'amministratore

L'amministratore del supercondominio viene nominato dall'assemblea, formata dai condomini dei vari edifici che compongono il complesso, con il voto favorevole della metà più uno degli intervenuti in rappresentanza di almeno 500 millesimi (un terzo dei partecipanti al supercondominio, in rappresentanza di almeno 334 millesimi in seconda convocazione). L'assemblea può deliberare di provvedere alla nomina dell'amministratore anche se il regolamento, sia pure contrattuale, preveda che esso venga nominato dal Consiglio di condominio; le clausole del regolamento, infatti, non possono prevalere sulla disciplina inderogabile della legge.

Assemblea

All'assemblea del supercondominio hanno il diritto di partecipare tutti i condomini dei vari edifici che compongono il complesso.

Non è valida la clausola del regolamento che attribuisce questo diritto ai soli amministratori dei vari edifici, neppure se dovesse trattarsi di regolamento contrattuale, perché una clausola del genere è nulla.

È nulla anche la clausola che dispone che all'assemblea partecipi, per ogni edificio, un solo condomino in rappresentanza degli altri. Il calcolo della maggioranza necessaria alla costituzione dell'assemblea e all'adozione delle delibere viene fatto assegnando a ogni edificio un certo numero di millesimi, proporzionato al valore che esso ha nell'ambito dell'intero complesso, mentre nell'ambito di ciascun edificio si considerano i proprietari e i millesimi di cui sono titolari.

Se una delibera ha per oggetto un bene o un servizio riguardante solo alcuni condomini, il diritto di voto spetta solo a questi.