

Premessa

Per preparare, convocare e, quindi portare a compimento una assemblea condominiale è quanto meno opportuno definire tale assemblea per sviscerarne la natura, quindi capirne i poteri, le modalità di essere e di azione e, infine, le finalità.

Definizione Assemblea

L'assemblea condominiale è la riunione – collegiale – dei condomini, in quanto tali, aventi diritto a parteciparvi, che in certo giorno, ad una certa ora si trovano, in un certo luogo, a discutere dei problemi del condominio e, in conseguenza di ciò, organizzano, attraverso degli strumenti definiti delibere assembleari, la risoluzione dei problemi discussi di competenza dell'assemblea.

Volontà

Appare evidente che l'assemblea è, tra gli organi del condominio, quello atto alla formazione della "volontà" del condominio come volontà dei condomini costituenti il condominio stesso. Non a caso il termine volontà prima citato viene dato in forma virgolettata ed in corsivo, ovvero come termine improprio, in quanto il condominio, non avendo personalità giuridica, quindi, pur essendo un complesso di persone con uno scopo lecito, non viene investito dall'ordinamento giuridico della qualità di soggetto di diritto, e quindi, non avendo capacità di agire, non potrebbe poi esercitare tale volontà, per quanto questa risponda al volere dei condomini costituenti il condominio stesso ed a maggior ragione se tale volontà rispondesse, nella sua formazione, ai requisiti previsti dal codice civile.

Definizione del Condominio

Tale problema trova risoluzione naturale, restituendo e consolidando massimamente la suddetta "volontà" del condominio attraverso la definizione del condominio stesso. Esso è infatti definito ente di mera gestione che agisce all'esterno, ovvero esercita i suoi diritti – doveri nei confronti di terzi, attraverso la rappresentanza dell'amministratore; quando questo risulti obbligatorio, come da art. 1129 e, vi fosse: cioè quando i condomini costituenti il condominio sono più di quattro. Quando detti condomini siano meno di quattro, il discorso sopra esposto sulla formazione e l'esercizio della "volontà" del condominio non decade, perché, attraverso altre forme, quali quella di un curatore ad hoc, o, attraverso l'opera di un condomino stesso – argomenti espressamente previsti dal c.c. ma non attinenti più di tanto alla trattazione in corso - , riesce comunque a concretizzarsi e, quindi, ad operare.

Attribuzione assembleare

Definita, quindi, in tal modo l'assemblea è facile cadere nel luogo comune errato che, essendo l'assemblea la "volontà" del condominio, possa questa decidere ed incidere in ogni ambito dell'essere del condominio stesso. In realtà le attribuzioni dell'assemblea sono alquanto limitate. Queste sono ben specificate dal codice civile all'articolo 1135, dove vengono citati quattro punti come attribuzioni dell'assemblea, quindi, come campi di possibile applicazione della "volontà" del condominio. Questi quattro punti di competenza assembleare sono: la conferma dell'amministratore e la regolamentazione della sua eventuale retribuzione (art. 1135 – punto 1); l'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e la relativa ripartizione tra i condomini (art. 1135 – punto 2); l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e l'impiego del residuo attivo di gestione (art. 1135 – punto 3); le opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre un fondo di riserva speciale (art. 1135 – punto 4).

Altre competenze dell'assemblea

Non bisogna però dimenticare che l'art. 1135 al primo comma rimanda, per le altre attribuzioni dell'assemblea, agli articoli precedenti al 1135 stesso, implementando le competenze della stessa all'innovazione (art. 1120), alle innovazioni gravose o voluttuarie (art. 1121), al perimento parziale o totale dell'edificio (art. 1128) e, infine, ampliando il punto 1 dell'art. 1135 combinandolo con l'art. 1129 e conferendo all'assemblea la capacità non solo di confermare ma, anche e naturalmente, di nominare e, o revocare l'amministratore. Tuttavia anche dalle disposizioni di attuazione del c.c. vengono altre, nuove attribuzioni all'assemblea, infatti, l'art. 61 delle stesse dà compito all'assemblea di decidere in merito allo scioglimento del condominio stesso.

Competenze ex disposizioni di attribuzione

E' bene tuttavia precisare che, per le attribuzioni dell'assemblea, eccezion fatta per gli art. 1120 e 1121, queste sono contenute in articoli di natura derogabile, quindi, possono essere ampliate ed implementate o, comunque modificate.

Derogabilità

E' fondamentale adesso altresì ricordare che le norme derogabili contenute nel nostro ordinamento possono essere derogate solo in via contrattuale. Ne consegue che per attribuire all'assemblea una competenza al di fuori ed al di là, o comunque una diversa e nuova, da quelle previste dall'art. 1135, occorre adottare tale atto contrattuale che, notoriamente, richiede il consenso unanime e contrattuale (vale a dire per iscritto da parte di ogni singolo condomino) di tutti i partecipanti al condominio. Ricordiamo ancora che, anche in presenza di un atto contrattuale delegante l'assemblea, decisioni che intendono recare limitazioni all'esercizio di un diritto reale, non possono che essere prese mediante l'adozione di un atto contrattuale apposito; quindi, per quanto delegata in via contrattuale l'assemblea, se in questa non fossero presenti tutti i partecipanti al condominio e, se questi non fossero unanimemente d'accordo, l'assemblea stessa non potrebbe, in quanto non in grado, adottare tale decisione.

Avendo definito l'assemblea come riunione collegiale dei condomini ed avendo delimitato il campo d'azione dell'assemblea stessa, occorre ora capire chi siano i soggetti costituenti l'assemblea, ovvero i condomini e, quindi, conoscere il procedimento formativo che rende le intenzioni soggettive dei suddetti condomini, "volontà" oggettiva e valida, quindi operante, pur nelle limitazioni di campo sopra espresse dall'assemblea, per quanto esercitate attraverso la figura dell'amministratore come mandatario.

Collegialità contraddittoria

Per quanto attiene ai condomini, questi sono tutti coloro che abbiano acquistato una unità immobiliare nel condominio, più gli usufruttuari che hanno diritto di voto, art. 67 d.a. III ° C. (solo per ordinaria amministrazione e per beni e servizi utilizzati. Per innovazioni e straordinaria amministrazione è solo il proprietario), condomino e anche l'inquilino anche se ha diritto di voto limitatamente ai servizi che sfrutta, tipo riscaldamento (legge 392/78), a qualsiasi titolo, quindi, tutti i condomini intestatari delle singole unità immobiliari del condominio. Per quanto riguarda il processo formativo della "volontà" del condominio, questo è identificato dal legislatore nel principio della collegialità, quindi del contraddittorio. Secondo tale principio le decisioni assunte in un'assemblea, regolarmente costituita secondo i dettati del 1° e 3° comma dell'art. 1136, devono essere tali da scaturire da una maggioranza, formatasi dopo la discussione dell'argomento, quindi dopo un contraddittorio di merito, che prevale su una minoranza dissenziente e, che al contempo, soddisfa i quorum richiesti di volta in volta dagli articoli del codice civile per le maggioranze. Tale principio maggioritario e collegiale fa sì che le decisioni, quindi le

delibere maturate, siano vincolanti ed obbligatorie per tutti i condomini, i dissenzienti come pure gli assenti (art. 1105/1137). Vale giusto la pena ricordare che, le delibere assunte fuori dalla portata d'azione dell'assemblea, delibere extra protestate, come pure quelle che violano o che non soddisfino il principio maggioritario o collegiale, non vanno poste in essere in quanto nulle, quindi mai nate, anche se e per quanto non contrarie alla legge penale.

Chi convoca

Fatte queste premesse si può ora entrare nell'aspetto, quindi nell'ambito più organizzativo e tecnico di un'assemblea. Per preparazione di assemblea penso sia ragionevole pensare a quel novero di osservazioni sul condominio che portano alla valutazione della possibilità di indire un'assemblea e, quindi, di scegliere i modi di convocazione, svolgimento, attuazione e archiviazione relativi all'assemblea stessa. Ovvero, ogni qualvolta nella vita condominiale si incorre in uno degli argomenti di cui agli art. 1135, 1120, 1121, 1128, 1129 ed ancora, ogni qualvolta l'amministratore lo ritenga necessario, per osservazioni e valutazioni inerenti a problemi ed argomenti che investono il condominio per competenza assembleare ed ancora, ogni qualvolta ne venga fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentano almeno 1/6 del valore dell'edificio – argomenti questi tutti precedenti previsti dall'art. 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile – deve essere convocata un'assemblea.

Assemblea ordinaria e straordinaria

Si parla di un'assemblea e non di assemblea perché nel nostro ordinamento giuridico sono previste due tipologie di assemblea: quella definita "Ordinaria" e quella definita "Straordinaria". In realtà la differenza tra le due risiede solo nel nome giuridico che si attribuisce diverso ad ognuna delle due e nel fatto che, con la prima, quella ordinaria, cioè, si intende quella che deve, necessariamente ed obbligatoriamente, aver luogo una volta l'anno, alla fine dell'anno di esercizio ed avente per oggetto le deliberazioni indicate dall'art. 1135 – art. 66 delle disp. di att. -; mentre, con la seconda, quella straordinaria, si intendono tutte le altre assemblee indette nell'anno di esercizio, indipendentemente dalle motivazioni dell'assemblea e dagli argomenti dell'assemblea stessa – art. 66 delle disp. di att. -. Quindi potremo concludere affermando che l'elemento distintivo dell'assemblea straordinaria da quella ordinaria è l'occasionalità. Infatti, a parte questa, null'altra differenza esiste fra le due assemblee, tant'è che hanno entrambe i medesimi compiti, le medesime modalità di convocazione e svolgimento, adottando entrambe lo stesso procedimento formativo, qualitativo e quantitativo, della "volontà" del condominio.

Una volta quindi, che si incorre in un'indizione, per i motivi ed i modi sopra espressi, di un'assemblea, occorre convocarla.

Insorge, adesso, la necessità dell'identificazione del soggetto abilitato a tale convocazione e delle modalità di redazione della stessa.

Chi convoca

I soggetti abilitati ad operare tale convocazione sono essenzialmente due: l'amministratore e il condomino. E' bene qui precisare che, in presenza di entrambi, è compito esclusivo dell'amministratore convocarla; laddove non lo facesse subentra, nei modi che vedremo, il condomino; ma, comunque, l'assemblea può e deve essere convocata sempre e solo da un unico soggetto. Infatti, per quanto riguarda l'amministratore, la convocazione d'assemblea rientra nei suoi compiti, come rilevabile dall'art. 66 delle disp. di att. nonché come da ultimo comma dell'art. 1130 (attribuzioni dell'amministratore) che gli impone di rendere conto, alla fine di ciascun anno, della sua gestione: essendo il rendiconto annuale

dell' amministratore una specifica competenza dell' assemblea – art. 1135 – punto 3 -, va da se che se ne deve convocare una. E' bene anche ricordare che l' art. 66 delle disp. di att. è norma inderogabile per cui l' amministratore non può sottrarsi a questo suo compito di convocazione assembleare e, quindi, ogni qualvolta occorre farlo, in presenza di un amministratore, questo è l' unico soggetto abilitato ed obbligato a farlo.

L' altro soggetto abilitato a convocare l' assemblea è il condomino; dato questo rilevabile dall' art. 66 delle disp. di att. che precisa, altresì, al 2° comma, che tale abilitazione alla convocazione dell' assemblea, tanto ordinaria che straordinaria, può esercitarsi da parte di ciascun condomino, ma, in mancanza dell' amministratore.

Esiste, tuttavia, un terzo caso, sempre previsto dall' art. 66 delle disp. di att. e già accennato prima tra i motivi che inducono all' indizione di un' assemblea: è il caso in cui almeno 2 condomini che rappresentano 1/6 del valore dell'edificio, fanno richiesta di convocazione d' assemblea all' amministratore. Sempre in tale articolo troviamo gli indirizzi da seguire a seconda degli esiti di tale richiesta; infatti, precisa che trascorsi dieci giorni dalla richiesta avanzata dai due condomini all' amministratore senza che questi indica l' assemblea, gli stessi due condomini richiedenti possono provvedere direttamente alla convocazione dell' assemblea stessa (avendo cura di convocare comunque anche l' amministratore per quanto questi sia inadempiente).

In quest' ultimo caso, però, i condomini che devono essere minimo 2 e che rappresentino almeno 1/6 del valore dell' edificio, ma, che potrebbero essere anche di più, dovranno attenersi, nel convocare l' assemblea, al medesimo ordine del giorno – che sarà definito più avanti – inviato, unitamente alla richiesta d' assemblea, all' amministratore. Nel caso in cui, invece, l' amministratore, su richiesta dei condomini, convochi l' assemblea, il termine di dieci giorni previsto dall' art. 66 delle disp. di att. è da intendersi solo ed esclusivamente come termine di convocazione e non già anche come termine di costituzione e regolare svolgimento dell' assemblea stessa. Infatti, nell' ordinamento è citato solo ed esclusivamente tale termine di convocazione e non già, quindi non previsto, nessun termine entro il quale l' assemblea vada tenuta. E' bene altresì precisare che, in generale, quando l' ordinamento non prevede un' esatta delimitazione o definizione temporale dei giorni, pur quantificandoli, questi è bene intenderli come giorni pieni, ovvero di 24 ore complete. Infatti, la giurisprudenza fino ad ora non risulta orientata in maniera univoca, per cui, al solo fine di non incorrere in eventuali problemi di legittimità legale di atti legati a limiti temporali, diventa quanto mai opportuno non solo considerare i limiti imposti dall' ordinamento come limiti fissati a giorni pieni, ovvero, in termine tecnico liberi, ma, addirittura, cercare di non arrivare mai ai predetti limiti.

Chiariti anche chi sono i soggetti abilitati a convocare un' assemblea, scendiamo più nel dettaglio per vedere come concretamente si convoca, nei modi, nei tempi e nella forma, detta assemblea.

Chi partecipa

Abbiamo detto che all' assemblea devono partecipare, quindi essere convocati, tutti quelli che hanno diritto di parteciparvi, quindi, tutti e solo i condomini in quanto intestatari di un' unità immobiliare nel condominio. Tale vincolo non è solo frutto di un principio giusto ed equo o, dell' applicazione e dell' esercizio dell' art. 1105, applicabile dalla comunione al condominio grazie all' aggancio offertoci dall' art. 1139, ma anche e soprattutto in quanto imposizione del legislatore, tant' è che nel 6° comma dell' art. 1136 – che è norma, peraltro, inderogabile – testualmente afferma che l' assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini, quindi gli aventi diritto a partecipare all' assemblea, non sono

stati invitati alla riunione. Ne consegue necessariamente che, la mancata convocazione anche di uno solo dei condomini, rende la stessa assemblea non valida, ovvero nulla, quindi pure tutte le sue eventuali deliberazioni prodotte. Tale norma inderogabile è da intendersi, come per dire, non "rigida", adottando questo termine come una sorta di eufemismo, per non incorrere in paralisi amministrative. Un esempio chiarirà il concetto. Infatti, nel caso in cui un' unità immobiliare venga ceduta, il nuovo proprietario ha diritto, in luogo del vecchio, di partecipare all' assemblea, quindi, risulta essere in questo momento tale nuovo proprietario il soggetto a cui indirizzare la convocazione di assemblea. Ma, posto che non è nei compiti dell' amministratore la verifica costante o periodica delle intestazioni delle proprietà delle unità immobiliari del condominio, e, posto che comunque l' opera dell' amministratore stesso deve essere esplicitata, come da legislazione vigente, con la diligenza del buon padre di famiglia; se non ci sono comunicazioni all' amministratore convocante, né da parte del venditore, né da parte dell' acquirente della variazione dell' intestazione di quell' unità immobiliare, e né, comunque, l' amministratore o il convocante ha modo di venir a conoscenza, nonostante e per quanti tentativi riterrà opportuno fare in tal senso, di tale passaggio di proprietà immobiliare, non si commette errore nell' inviare l' avviso di convocazione a chi il convocante crede, quindi presume, sia il condomino. In tal caso, potremmo dire, nasce come una nuova figura di condomino, quella definita "condomino apparente", perché non è il vero condomino ma assume, nei confronti del condominio tale veste e, nei confronti del vero condomino, la veste di gestore d' affari ma senza rappresentanza. Le conseguenze della convocazione e della relativa eventuale partecipazione del "condomino apparente" all' assemblea vanno valutate di caso in caso, tenuto conto, da un lato che può essere lesiva del principio della collegialità, in quanto non essendo tale soggetto in diritto di intervenire si trova nella possibilità di influenzare ed alterare, facendo maturare maggioranze che di fatto risulterebbero non piene, l' assemblea stessa; e, dall' altro, del principio della buona fede da parte del convocante, previsto dal nostro ordinamento negli artt. 1375 e 1710, sempre che non si dimostri il contrario. Inoltre, vale la pena ricordare allo scopo che recentemente la Corte di Cassazione ha stabilito che la mancata convocazione di un condomino non rende nulla l'assemblea bensì annullabile, riservandoci di illustrare in seguito la differenza e rendendo l'intera procedura meno preoccupante; meglio comunque, come dire, non dimenticare mai nessuno. Da tutto ciò si rafforza il fatto che, chi convoca l' assemblea convocherà, in assenza di prove contrarie, e fatte quelle verifiche di massima che riterrà opportune, chi presume siano i condomini. Ciò vale anche nell' ipotesi di un condomino defunto, infatti, non potendo e non dovendo risalire agli eredi, il convocante, in assenza di legittimazione degli aventi causa del condomino defunto, convocherà gli eredi, impersonalmente e solidalmente, dello stesso condomino defunto, presso il suo ultimo domicilio. Caso diverso se un' unità immobiliare risulta gravata da usufrutto; in tal caso il convocante convocherà il nudo proprietario o l' usufruttuario a seconda che l' ordine del giorno riguardi argomenti sui quali è legittimato l' uno o l' altro o, entrambi. Nel caso ancora poi, ci sia in un' unità immobiliare un conduttore, questi, non avendo nessun rapporto giuridico col condominio, essendo in buona sostanza sconosciuto a questi, nonostante sia obbligato al rispetto del regolamento del condominio stesso ed inoltre, tenuto al pagamento di alcune spese come pure in diritto di partecipare all' assemblea e finanche di votare, sebbene solo per alcune delibere inerenti le spese e le modalità di gestione di alcuni servizi come il riscaldamento, questo conduttore, sempre e comunque non ha e non acquista il diritto di essere convocato in assemblea a cura dell'

amministratore o chi convoca in suo luogo. E' sempre al proprietario che il convocante invierà l' avviso di convocazione d' assemblea ed è sempre questo che ha l' onere di convocare, per gli argomenti che gli competono, ed appena accennati sopra, il suo conduttore alla medesima assemblea.

Esaminata l' assemblea, i soggetti abilitati a convocarla, quindi i convocanti, ed ancora, esaminati anche i soggetti da convocare, quindi i convocati, occorre ora esaminare la forma ed i modi di convocazione ed il contenuto della stessa.

Forma, modi di convocazione ed il contenuto della stessa.

Per quanto riguarda la forma, si può dire che, non essendoci suggerimenti specifici in merito nel c.c., non è sbagliato affermare che tale forma è libera, ovvero, qualunque forma si adotti per convocare un' assemblea, questa è da ritenersi valida. Occorre però ricordare che l' assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini aventi diritto a parteciparvi siano stati preventivamente avvisati – art. 1136 – comma 5° -. Ciò vuol dire che, qualunque forma sia stata adottata, comunque sempre valida, sia riscontrabile, in modo certo e determinato, che tutti i condomini siano stati raggiunti da tale avviso di convocazione e, per giunta, che tale avviso abbia raggiunto i condomini interessati almeno cinque giorni prima della data fissata per lo svolgimento dell' assemblea stessa. Non bisogna assolutamente fraintendere tale imperativo dettato dall' art. 66 delle disp. di att. intendendo che sia l' avviso a dover essere emanato almeno cinque giorni prima della data di tenuta d' assemblea, in quanto, in tal caso, per quanto sopra espresso, la stessa assemblea potrebbe risultare nulla per vizio di convocazione. Su come intendere lo spazio temporale limite di questi cinque giorni abbiamo già discusso, quindi non ci resta che trovare una forma ed un modo che soddisfi il 5° comma dell' art. 1136; ovvero trovare un modo che provi che l' avviso di convocazione assembleare abbia non solo raggiunto il condomino ma che lo abbia fatto anche nel rispetto dei limiti temporali previsti, indipendentemente dalla data di emanazione dello stesso. Il modo che appare più sicuro ed efficace allo scopo sembra essere quello di inviare l' avviso di convocazione a mezzo raccomandata postale A/R, ovvero con ricevuta di ritorno. Si può evincere, con l' utilizzo di tale sistema, non solo il fatto che il condomino l' abbia ricevuto, firmando per il ritiro della raccomandata stessa, ma, inoltre, anche quando il condomino l' abbia, inequivocabilmente, ricevuto: soddisfacendo al contempo i dettati sia dell' ultimo comma delle disp. di att. e sia del 5° comma dell' art. 1136 del c.c. Pur tuttavia, tale metodo risulta costoso e nasconde ancora un' insidia: imbustando l' avviso di convocazione il condomino potrà sempre affermare di aver ricevuto una raccomandata, e nei limiti temporali previsti per l' avviso di convocazione, ma, la stessa busta ricevuta raccomandata, risultava essere vuota. Tale problema lo si può evitare inviando gli avvisi di convocazione d' assemblea a mezzo una particolare raccomandata postale definita "Piego raccomandata A/R". Questa consiste nell' inviare, senza imbustare, l' avviso di convocazione in oggetto ma, piegandolo in 3 parti su se stesso e bloccandolo in modo da non farlo riaprire accidentalmente. Esiste un altro modo, altrettanto valido, per di più molto meno costoso anche se più dispendioso in termini temporali, ammissibile e valido anche esso, e consiste nel consegnare a mano l' avviso al condomino facendogli controfirmare una ricevuta di ricevimento.

Definiamo ora cosa deve contenere un avviso di convocazione.

In questo caso ci sarà utile ricordare, quasi parafrasandola, la definizione di assemblea citata all' inizio di questa trattazione.

In sintesi avremo, quindi, che occorrerà specificare, innanzitutto, in tale avviso, il nome del convocante, quello del convocato con relativo indirizzo, secondo i principi esaminati prima; la data, l'ora e il luogo dove si terrà l'assemblea ed inoltre, qualora non si soddisfino i quorum costitutivi d'assemblea previsti all'art. 1136 del c.c., la data, l'ora ed il luogo della eventuale ulteriore successiva convocazione – come da art. 1136 c.c. -. I primi 3 dati, data, ora e luogo, saranno riferiti alla cosiddetta prima convocazione; mentre i secondi data, ora e luogo, saranno riferiti e relativi alla cosiddetta seconda convocazione. Non ci vengono suggeriti dal codice date, ore e luoghi precisi, per cui, se anche il regolamento di condominio non ne prevede di specifici, si potrà scegliere liberamente, sempre che tale scelta non rechi ragionevolmente pregiudizio alla partecipazione dei condomini oggetto della convocazione stessa. Ciò vale sia in prima che in seconda convocazione, eccezion fatta per la data di convocazione della seconda, per la quale il terzo comma dell'art. 1136 impone che sia, laddove necessario, fissata in un giorno successivo alla data della prima, quindi non necessariamente 24 ore dopo e comunque non oltre 10 giorni dalla data fissata per la prima convocazione. Analogamente si può scegliere liberamente, per la seconda convocazione, ora e luogo diversi da quelli della prima, non vi siano riferimenti specifici e limitativi in tal senso, né nel c.c. né nel regolamento di condominio. Occorre ora precisare che non è un obbligo indicare tutti i dati inerenti alla prima ed alla seconda convocazione su di un unico avviso; se ne può produrre uno per la prima e, laddove necessario, rispettando le medesime procedure, uno per la seconda. In entrambi i casi, al "nostro" avviso di convocazione in "embrione" manca ancora un dato essenziale, quello imposto dal terzo comma dell'art. 1105 e, cioè, quello che richiede che tutti gli aventi diritto, quindi i partecipanti all'assemblea, siano stati preventivamente informati dell'oggetto delle deliberazioni da assumersi, ovviamente, nell'assemblea alla quale si è in diritto di partecipare e per la quale si è quindi stati convocati. Occorre quindi che nell'avviso di convocazione siano anche esplicitati gli argomenti di cui l'assemblea deve discutere e deliberare. Ciò vale a dire definire quella parte dell'avviso di convocazione identificato tecnicamente come "Ordine del Giorno" dell'assemblea. Anche in questo caso, come in quello dell'avviso di convocazione, l'ordinamento giuridico ci richiede una prova dell'assolvimento di tale obbligo e non già una prova sostanziale dell'oggetto richiesto. Ciò equivale a dire che gli argomenti di cui devono essere informati i condomini devono essere esplicitati in forma chiara e sintetica tale da far prendere coscienza al condomino di ciò di cui andrà a discutere in assemblea, ovvero di metterlo in condizione, come per dire indurlo, di acquisire autonomamente conoscenza dell'argomento di cui si andrà a discutere, ovvero, di sapere su cosa documentarsi per poter esercitare attivamente il suo diritto di condomino soddisfacendo appieno il 1° ed il 3° comma dell'art. 1105 seppur nei limiti dell'art. 1118. Va da se, per quanto prima detto, che tale ordine del giorno può contenere solo ed esclusivamente argomenti di competenza assembleare – ex art. 1135 -.

Delega

Ultimo elemento, non esplicitamente richiesto o necessario per rendere oltremodo completo l'avviso di convocazione di assemblea è l'inclusione in questo della eventuale delega che il condomino può dare ad un qualsiasi terzo per essere rappresentato in assemblea, quindi essere presente legalmente, col suo potere – dovere condominiale per influenzare le deliberazioni pur senza partecipare fisicamente all'assemblea medesima. Tale strumento – la delega – risulta previsto dal 1° comma dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione, e, non essendo richiesta in una forma particolare, può essere conferita anche in forma verbale, quindi da un terzo anche desunta. Però, dovendo seguire la forma dell'

atto che deve generare, se tale atto necessita della forma scritta, ne consegue che la delega stessa deve essere in forma scritta. Occorre qui ricordare che l'ultimo comma dell'art. 1136 vuole dell'assemblea la redazione di un processo verbale, pur sempre e solo come prova, quindi risulta ragionevole affermare che, pur solo per un'esigenza meramente ed esclusivamente probatoria, indiretta ma consequenziale, occorre che tale delega, per quanto solo a livello probatorio, venga data e fatta in forma scritta. Il terzo delegato assume tutti i poteri del delegante per cui acquista pieno titolo in assemblea e risponde egli stesso alla convocazione nell'assemblea stessa. Per effetto della delega, essendo questa un mandato non imperativo conferito liberamente dal delegante al delegato, lascia libero quest'ultimo di decidere ed agire autonomamente, seppur in nome e per conto e nell'interesse del delegante indipendentemente da eventuali accordi presi da quest'ultimo con il delegato stesso. E' bene aprire qui una breve parentesi che ci risolverà problemi nello svolgimento dell'assemblea, parlando del fatto che, non prevedendo il nostro ordinamento nessun limite nel conferimento delle deleghe, queste sono cumulabili sempre che tale cumulo non faccia venir meno, in assemblea, il principio della collegialità. Vale la pena ricordare che sovente, in alcuni regolamenti, si trovano limiti sul numero di deleghe ricevibili o sulla qualità della persona da delegare, e per questo è più importante ricordare che detta limitazione risulta essere limitazione del diritto di proprietà e quindi, come tale, limitabile solo con atto convenzionale, per cui, in maniera sintetica e con riserva di meglio spiegare il principio, diremo che se il regolamento in questione è di natura assembleare detta limitazione è nulla, se contrattuale, invece, valida. E' bene ancora ed opportuno adesso ricordare che nulla vieta che un condomino nomini il proprio amministratore a rappresentarlo in assemblea, facendo solo attenzione a che questi non deliberi in sua vece in argomenti per i quali lo stesso delegato amm.re sia in conflitto di interessi. Esauriti così tutti gli aspetti precedenti un'assemblea, vediamo ora come in realtà tale assemblea ha luogo.

Esempio di assemblea-costituzione

Premesso che tutte le operazioni preliminari d'assemblea fin qui citate siano state fatte secondo quanto precedentemente esposto, quindi soddisfatte pienamente tutte le richieste di legge, ovvero, senza errore alcuno, il primo problema da esaminare è quello di, una volta che i condomini si trovino il giorno stabilito nel luogo ed alla ora indicata nella convocazione, verificare se l'assemblea è regolarmente costituita. Se tutti i preliminari sono stati fatti per bene, saremo in presenza solo di soggetti aventi certamente diritto a partecipare a tale assemblea, in quanto o condomini o delegati di condomini o aventi causa, conduttori abilitati per specifici argomenti, etc., quindi, fatta giusta una verifica su ciò, ritirando gli avvisi di convocazione anche per aver prova conservativa della presenza degli intervenuti, andiamo a vedere se tali intervenuti soddisfano i quorum imposti dall'art. 1136 1° e 3° comma per rendere valida, quindi costituita, l'assemblea. Occorre qui precisare che valuteremo tenendo conto di che tipo di assemblea andiamo a costituire, infatti, indipendentemente se ordinaria o straordinaria, verificheremo se in prima o in seconda convocazione. Nel primo caso questa sarà validamente costituita con l'intervento di tanti condomini – compresi i deleganti a mezzo delegati – che rappresentino contemporaneamente i 2/3 del valore dell'edificio – millesimi – ed i 2/3 dei partecipanti al condominio. Se tale ipotesi non si verifica si verbalizza che non si è raggiunto il quorum previsto per la costituzione per cui si rimanda, come già visto, ad una ulteriore, detta seconda, successiva convocazione. In tal caso, non prevedendo il c.c. nessun quorum costitutivo per la seconda convocazione, l'assemblea si ritiene costituita con la presenza

anche di un solo condomino, che, però, da solo non facendo assemblea, come pure 2 condomini non facendo collegio, pur rappresentando – per delega, ad esempio – i 3/4 del valore del condominio, per quanto regolarmente costituiti non possono deliberare. Occorrono quindi minimo 3 condomini per garantire assemblea e collegio. Tali 3 condomini sono da intendersi persone fisiche.

Esaminiamo il caso in cui l'assemblea sia costituita.

Essendo questo primo prosieguo operativo comune sia all'assemblea di prima che di seconda convocazione, lo tratteremo in un'unica trattazione avendo cura successivamente di trattare le differenze deliberative tra l'assemblea di prima e seconda convocazione, separatamente.

Orbene, in un'assemblea sia di prima che di seconda convocazione, regolarmente costituita, il primo passo è ora quello di iniziare a deliberare, ma prima di fare ciò, occorre assicurare lo svolgimento del contraddittorio e la formazione conseguente di una maggioranza che prevalga su di una minoranza dissenziente in merito ai singoli argomenti all'ordine del giorno. Occorre quindi discutere e regolamentare la discussione e, come impone l'ultimo comma dell'art. 1136, lasciare traccia probatoria e non sostanziale che l'assemblea sia stata costituita regolarmente, che siano stati singolarmente sottoposti all'assemblea, quindi dibattuti separatamente, i punti all'ordine del giorno, per ognuno dei quali si sia, nei modi previsti e con i quorum deliberativi che vedremo, costituita tale maggioranza e minoranza e, quindi, si sia deliberato. Nasce per forza di cose una figura, non espressamente imposta dalla legge, che regolamenti il dibattito ed una che abbia cura di trascrivere, come prova, nell'apposito registro di cui al 7° comma dell'art. 1136, tale processo verbale. Tali figure, la cui assenza non rende nulla l'assemblea né i suoi deliberati, sono identificate come presidente e segretario. Il primo, quindi, una volta che se ne ravvisi la necessità, ovvero che si elegga, non espressamente detto ma, sempre in una riunione collegiale, secondo tale principio, dirigerà, assumendosene ovviamente tutte le responsabilità, i lavori assembleari dettando ciò che ritiene opportuno al segretario, il cui compito non ricopre particolari responsabilità se non quelle di trascrivere correttamente ciò che il presidente detta: quindi creare materialmente la prova dello svolgimento dei lavori assembleari. Occorre qui precisare alcune cose: per quanto il presidente non sia richiesto esiste tuttavia un unico caso in cui l'ordinamento giuridico lo impone all'assemblea ed è quello previsto dal 2° comma dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione che prevede che quando un'unità immobiliare sia cointestata a più soggetti, che sono quindi in comunione, pur essendo tutti questi condomini, hanno un solo diritto di voto come partecipanti all'assemblea, in grado di esprimere una volta sola i millesimi inerenti a quella unità immobiliare. In tal caso tali comunisti hanno diritto ad un solo rappresentante designato da essi stessi e, laddove non trovino un accordo, si impone la figura del presidente che opera un sorteggio che determina chi tra i comunisti sia legittimato a rappresentare gli stessi esercitando il diritto di voto nella duplice componente personale e reale. Altra precisazione è quella inerente al segretario, perché è vero che è questi che materialmente crea la prova del deliberato assembleare, ma è vero anche che l'onere di esibire, quando richiesto, tale prova, è dell'amministratore il quale tra i suoi compiti ha quello di compiere gli atti conservativi – art. 1130 – punto 4 – il che è ulteriormente precisato in maniera univoca e determinata dall'ultimo comma dell'art. 1136: l'amministratore è tenuto alla conservazione del verbale.

Esempio di assemblea-verbale

Essendo il verbale comune nei modi, nella forma e nella redazione a tutte le assemblee, esaminiamolo.

Questo deve riportare in forma solo probatoria il fatto che l'assemblea ci sia stata e sia stata convocata e costituita validamente, che i punti all'ordine del giorno siano stati discussi, che si sia deliberato in merito, in maniera positiva o negativa, e laddove ve ne fosse la necessità, la testimonianza del presidente e del segretario. Quindi, in via sintetica, il segretario o chi per esso, riporterà nell'apposito registro tenuto dall'amministratore, la data, il luogo e l'ora dell'assemblea; la presenza degli intervenuti con i relativi millesimi, in modo tale da comprovare la costituzione valida o meno dell'assemblea; gli esiti, separati, dei deliberati – che comprova il propedeutico contraddittorio – di cui ai punti dell'ordine del giorno dai quali si rilevino se è stata prodotta delibera e se questa, in base ai millesimi, ha soddisfatto i quorum imposti dall'ordinamento per la validità della stessa, quindi se tale delibera è valida ed operante, oppure, non avendo soddisfatto tali quorum tale delibera non esiste; traccia di se c'è stata necessità di eleggere un presidente ed un segretario, il che è comprovabile, per eccesso di zelo, con la sottoscrizione di tale verbale dagli stessi e, parimenti, laddove fosse necessario o richiesto dagli intervenuti, la sottoscrizione degli stessi o di chi ne facesse richiesta del verbale stesso.

Una volta costituita l'assemblea, soddisfatti quindi i requisiti imposti dalla legge, questa non ha altro, nei modi visti che deliberare. E' bene precisare che una volta costituitasi assemblea questa rimane tale anche se i costituenti o, parte di essi successivamente la abbandonino, perché questo andrà ad incidere solo sulla possibilità di deliberare e non già più sulla costituzione dell'assemblea stessa.

Esempio di assemblea-maggioranze deliberative

Occorre ora, infine, esaminare quali sono i requisiti per deliberare i punti all'ordine del giorno. Incorriamo qui nell'altra differenza esistente non già tra assemblea ordinaria e straordinaria, ma tra quella di prima e di seconda convocazione, eccedente ed implementante contiguamente la differenza costitutiva già esplicitata precedentemente fra le due. Al fine di evitare confusioni, tratteremo tale argomento in maniera separata relativamente alla prima e/o alla seconda convocazione. Per aversi delibera, fermo restando il principio maggioritario e collegiale, e la regolare costituzione dell'assemblea, occorre, in prima convocazione, che la stessa sia approvata con un minimo di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti nell'assemblea che rappresentino, al contempo, almeno la metà del valore dell'edificio. Tale quorum, definito deliberativo è quello ordinario, ovvero valido per tutte le delibere che hanno per oggetto materia ordinaria del condominio. Analogamente in seconda convocazione, fermo restando gli stessi principi di convocazione e di modalità di formazione della volontà assembleare, avremo che una delibera sarà valida, quindi sarà tale, quando riporterà un numero di voti che rappresenti almeno 1/3 dei partecipanti al condominio che al contempo esprimano almeno 1/3 del valore dell'edificio. Anche in questo caso stiamo parlando di quorum deliberativi ordinari. Vengono definiti ordinari tali quorum, presenti e validi sia in prima che in seconda convocazione, per distinguerli da quelli cosiddetti deliberativi speciali, inerenti a particolari casi comunque di competenza assembleare che, indipendentemente dal tipo di assemblea, sia ordinaria che straordinaria, indipendentemente se in prima o in seconda convocazione, in cui vengano portati, necessitano sempre e comunque, per essere deliberati, quindi per essere delibere, ed in quanto tali, valide ed operanti, di particolari maggioranze, sempre e comunque formate secondo il principio collegiale.

Questi casi sono espressamente riportati, come pure quelli deliberativi ordinari, nell' art. 1136 del c.c. Infatti, al 4° comma di tale articolo troviamo i casi necessitanti dei suddetti quorum speciali, che sono i casi in cui gli oggetti di delibera siano la nomina e la revoca dell' amministratore; le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell' amministratore; le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell' edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità. Lo stesso comma definisce poi il quorum speciale in oggetto di cui necessitano tali delibere; esso è sempre identificato con la maggioranza stabilita dal 2° comma dell' art. 1136 stesso, ovvero maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell' edificio. Proseguendo al 5° comma dello stesso articolo 1136 troviamo un altro caso in cui è richiesto un quorum speciale, questo è quello relativo alle innovazioni di cui all' art. 1120. Per tale argomento il quorum speciale per l' approvazione di delibere con oggetto innovazione risulta essere di un numero di voti che rappresenti, al contempo, la maggioranza dei partecipanti al condominio e non all' assemblea, ed i 2/3 dei valori dell'edificio. Ed ancora un quorum speciale è richiesto nel caso di scioglimento del condominio, come da art. 61 delle disposizioni di attuazione del c.c.; per tale scioglimento è richiesta la maggioranza prevista dal 2° comma dell' art. 1136, ovvero, un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e, al contempo, almeno la metà del valore dell' edificio. Anche per questi casi "speciali" valgono a parte le maggioranze richieste, i principi visti validi per le assemblee in generale. Come si è potuto evincere da questa trattazione, in materia condominiale, qualunque tipo di deliberazione deve sempre e comunque, oltre a rispettare il principio maggioritario e collegiale, soddisfare sempre la regola, tipica condominiale, del raggiungimento contemporaneo e differenziato di un doppio quorum.