

AI SENSI DEL D.M. 140 DEL 13/08/2014

AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE 2017



Responsabile Scientifico : Avv. Maurizio VOI

La nuova assemblea di condominio

La nuova assemblea di condominio

LE NORME DI RIFERIMENTO DOPO LA LEGGE 220/12

- ❑ art. 1135 c.c. “attribuzioni dell’assemblea dei condomini”.
- ❑ art. 1136 c.c. “costituzione dell’assemblea e validità delle delibere”.
- ❑ art. 1137 c.c. “impugnazione delle deliberazioni dell’assemblea”
- ❑ art. 66 d.a.c.c. sulle modalità di convocazione.
- ❑ art.67 d.a.c.c. sulle modalità di partecipazione.

La nuova assemblea di condominio

LE COMPETENZE

- l' assemblea dei condomini ha specifiche competenze che però sono circoscritte esclusivamente alla:
- **amministrazione,**
- **gestione,**
- **conservazione dei beni e servizi comuni dei condomini, modifica della loro destinazione (art.1117 *ter*).**
- **miglioramento anche tecnologico dei servizi comuni (a.1120 e 1120 *bis*).**

La nuova assemblea di condominio

Formalità per la convocazione: TEMPI

art. **1130 2° co. n.10 c.c.** entro 180 gg. dalla fine di ciascun anno di gestione per la relativa approvazione

art. 66 1° co. d.a.c.c.c.: **annualmente** per le delibere indicate dell'art, 1135 c.c. - è l'assemblea ordinaria -

art. 66 1° co. d.a.c.c.c.: quando lo ritiene necessario l'amministratore o un gruppo qualificato di condomini.

art.1129, 12° co. c.c. i condomini singolarmente, quando siano emerse irregolarità fiscali o non ottemperanza all'apertura del conto corrente condominiale

La nuova assemblea di condominio

Formalità per la convocazione: SOGGETTI

I proprietari indivisi - art.67 2° co dacc.- hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, da loro designato ex art. 1106 c.c..

Entrambi i coniugi: solo se conviventi è valida la convocazione intestata ad entrambi o ad uno solo di essi.

Nudo proprietario e Usufruttuario: art.67 7° comma - l'usufruttuario vota per l'ordinaria amm.ne e il semplice godimento delle cose e dei servizi comuni, salvi i casi ex art.1006 (rifiuto riparazioni) e 985-986 miglioramenti e addizioni; il Proprietario per il resto.

La nuova assemblea di condominio

Il problema dei rappresentanti nel (supercondominio e non solo): quando i condomini sono più di 60, OGNI CONDOMINIO Nomina il suo rappresentante

II RAPPRESENTANTE

comunica all' amministratore del Condominio l'ODG e le decisioni dell' assemblea

QUINDI NEL CASO DELL'ART.67 3° COMMA C.C.

Vanno sempre prima nominati i rappresentanti dai singoli condomini e poi l'amministratore del supercondominio convoca loro?

La nuova assemblea di condominio

RAPPRESENTANTI NOMINATI

Nel supercondominio o multiproprietà

art.67 3° comma -

quando i condomini sono più di 60

NB: La norma usa i verbi:

DOVERE;

CHIEDERE all' AG la nomina;

DIFFIDARE, tutti i condomini a provvedere;

COMUNICARE, all' amm.re l'ordine del giorno e le decisioni

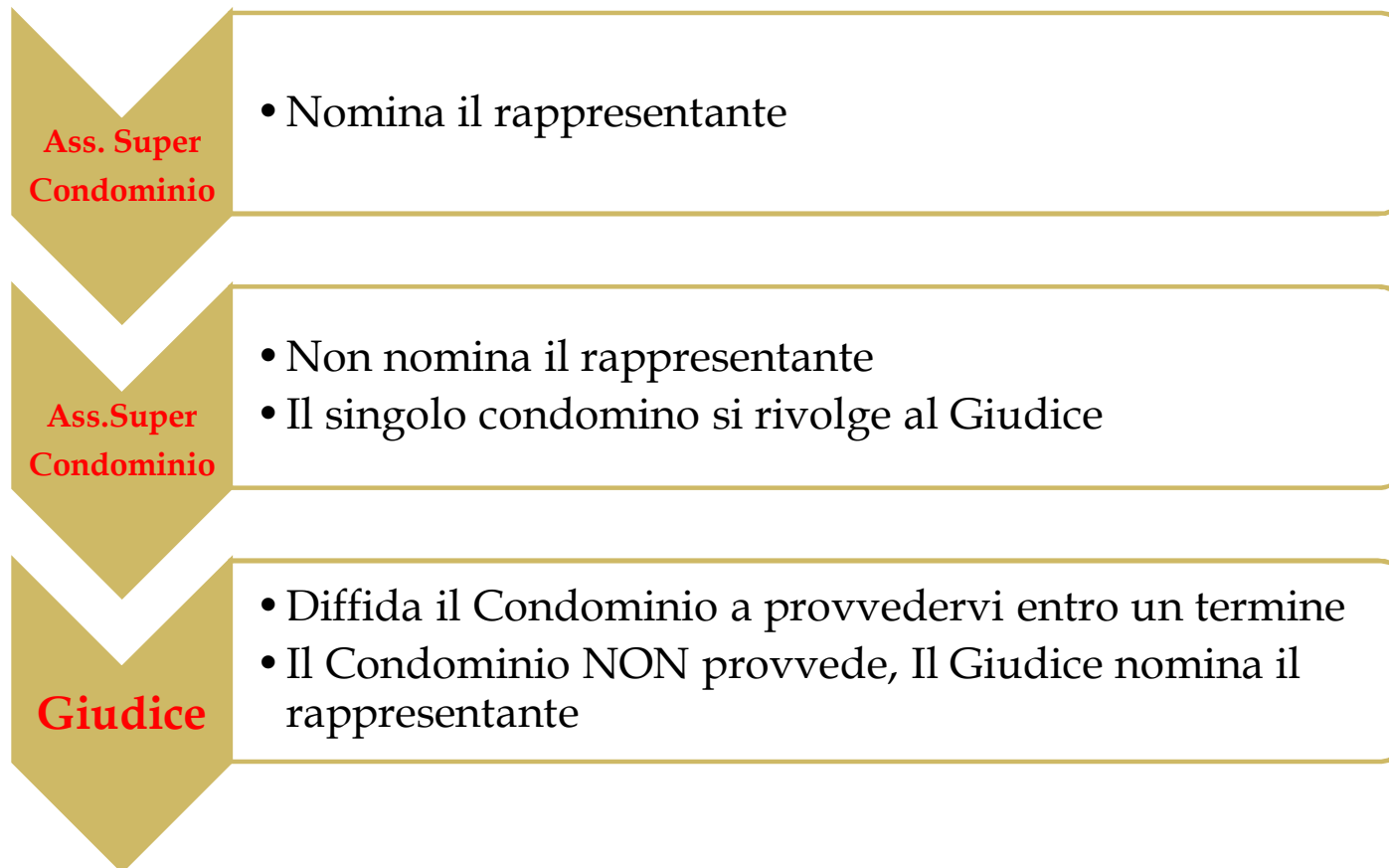


*Rappresentanza in caso di
comproprietà dell'unità immobiliare.*

Secondo comma
dell'art.67 disp. att. c.c.:
*"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'art.1106 c.c."*

Il procedimento per arrivare all'assemblea di condominio però si complica non poco poiché la norma in commento dispone solo sulla "rappresentanza" (...hanno diritto ad un solo rappresentante..) ma nulla dice circa i tempi e le modalità di convocazione anche in relazione all'assemblea di condominio.

Art.67 disp att. c.c.



La Rappresentanza in caso di supercondominio

.67 disp. att. c.c., terzo comma, non specifica il sostantivo "supercondominio", ma si riferisce ai casi "di cui all'art. 1117-bis del codice civile"

quindi vi sono ricompresi non solo i complessi condominiali come ben definiti dalla sentenza 7.7.2000 n.9096

ma anche gli edifici in multiproprietà poiché come chiarito da Cass.16.3.2010 n.6352 la partecipazione di ciascun comproprietario al godimento dell'unità immobiliare in **multiproprietà** è riconducibile alla comunione e, limitatamente alle parti ed ai servizi in comune, a tutti i multiproprietari.



Delega è solo
UN ATTO SCRITTO

La procura ora richiesta "scritta" ha quindi l'effetto della c.d "spendita del nome" cioè di riferire direttamente al rappresentato gli atti giuridici deliberati dall'assemblea e le relative conseguenze, anche negative.

E' il caso di una delibera annullabile, per esempio per mancanza di quorum poi impugnata dal dissenziente o assente. In questo caso gli effetti negativi dell'impugnazione (annullamento della delibera e condanna alle spese) ricadranno direttamente sul rappresentato.

La “forma scritta” va ora interpretata anche con la prova tramite documento trasmesso

- via fax, ovvero tramite
- posta certificata.



Il secondo innesto della riforma riguarda il numero di deleghe che il rappresentante può avere in assemblea.

"Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale".

"Se i condomini sono più di venti....."

P. es: in un condominio composto da 25 condomini il rappresentante non può rappresentare più di cinque condomini per un massimo di 200 millesimi.

Un primo problema?

Ma se solo un condomino ha 200 millesimi? O se 6 condomini non raggiungono i 200 millesimi?

Risposta

In questo caso si applica per, analogia, il principio della doppia maggioranza

La Rappresentanza in caso di supercondominio

I poteri del rappresentante

“gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell’amministratore”.

Non può subire condizionamenti o limiti al suo potere e se ci sono, si considerano non apposti e risponde verso i terzi (rappresentati) con le regole del mandato



La Rappresentanza in caso di supercondominio

poteri del rappresentante

*Il legislatore non ha calcolato i tempi
La norma dispone che:*

*Il rappresentante “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”.*

*condominii, che, a questo punto prenderanno atto delle decisioni già
assunte*



La Rappresentanza in caso di supercondominio

*L'amministratore invece convoca
comunque tutti i condomini?*

*Art. 832 c.c.
Il proprietario ha
diritto di godere
delle cose in modo
pieno ed esclusivo*



*Difficile sostenere
l'invalidità
dell'assemblea del
S.C. quando tutti i
proprietari sono
stati convocati*

A) L' avviso

Il LUOGO - la DATA - L' ORA della riunione

Nell' avviso di convocazione dell'assemblea debbono essere indicati:

- il LUOGO
- LA DATA
- L'ORA

Deve riportare la data di prima e seconda convocazione art. 1136 c.c., tra la 1 e 2^a conv. deve passare un giorno e la 2^a non deve tenersi oltre 10 gg. dalla 1^a

è ora possibile ,
con lo stesso avviso,
convocare anche
riunioni consecutive

La nuova assemblea di condominio

B) L' Ordine del giorno

66 dacc

L' avviso di convocazione è l'informazione scritta ai condomini, degli argomenti che saranno trattati in assemblea.

esso deve quindi contenere la specifica indicazione delle materie da trattare in assemblea.

La nuova assemblea di condominio

QUORUM

II CONVOCAZIONE

A) ORA FA IL SUO INGRESSO IL QUORUM COSTITUTIVO = $\frac{1}{3}$ DEI PARTECIPANTI AL CONDOMINIO

B) IL QUORUM DELIBERATIVO CAMBIA: $50\%+1$ DEI CONDOMINI PRESENTI IN ASSEMBLEA + $\frac{1}{3}$ DEI MILLESIMI DELL'INTERO EDIFICIO

La nuova assemblea di condominio

MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO ART. 1117 ter

Con il quorum di:

- 4/5 dei condomini (cioè partecipanti al condominio)
- 4/5 dei millesimi dell'intero edificio

Convocazione:

- *affissa per 30 giorni nei locali di maggior uso comune*
- *Da effettuarsi con lettera raccomandata o pec-fax-*
- *Pervenire almeno 20 giorni prima dell'assemblea*
- *Indicare a pena di nullità le parti comuni oggetto delle modifiche*
- *Dichiarazione degli adempimenti effettuati*

La nuova assemblea di condominio

La nuova assemblea di condominio

FINE