

Articolo 66

“L’assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall’articolo 1135 del codice, 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.

L’avviso di convocazione, contenente 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, e 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.

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”.

Articolo 67

“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.

Nei casi di cui all’articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all’articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all’assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell’amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l’autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l’autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all’autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell’amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

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 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. 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”.

SENTENZE

- La (pre)esistenza di tabelle millesimali non è necessaria per il funzionamento e la gestione del condominio, non solo ai fini della ripartizione delle spese ma neppure per la costituzione delle assemblee e la validità delle deliberazioni (Cassazione Civile, 19.07.2012, n. 12471).
- La tabella millesimale può esistere (o non esistere) indipendentemente dal regolamento condominiale, posto che l'allegazione di essa al regolamento rappresenta un dato meramente formale che non muta la diversa natura intrinseca dei due atti, potendo i condomini, in mancanza di un regolamento con annesse tabelle ai fini della ripartizione delle spese (di tutte o alcune di esse), accordarsi liberamente tra loro stabilendone i criteri, purchè sia rispettata la quota di spesa posta a carico di ciascun condomino e la quota di proprietà esclusiva di questi, essendo il criterio di ripartizione previsto dalla legge (art. 1123 c.c.) preesistente ed indipendente dalla formazione delle tabelle (Cassazione Civile, 19.07.2012, n. 12471).
- La ripartizione di una spesa condominiale può essere deliberata anche in mancanza di appropriata tabella millesimale purchè nel rispetto della proporzione tra la quota di essa posta a carico di ciascun condomino e la quota di proprietà esclusiva a questi appartenente, dato che il criterio per determinare le singole quote preesiste ed è indipendente dalla formazione della tabella derivando dal rapporto il valore della proprietà singolare quello dell'intero edificio. Ne consegue che il condomino, il quale ritenga che la ripartizione della spesa abbia avuto luogo in contrasto con tale criterio, è tenuto ad impugnare la deliberazione indicando in quali esatti termini la violazione di esso abbia avuto luogo e quale pregiudizio concreto ed attuale gliene derivi (Cassazione Civile, 16.02.2012, n. 2237).
- In tema di condominio, il criterio per la identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto fra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione delle tabelle millesimali, la cui esistenza, pertanto, non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari e consente sempre di valutare anche a posteriori in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta, agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea ed in genere la gestione del condominio. La deliberazione emessa dall'assemblea condominiale in mancanza di tabelle millesimali non è affetta da alcuna invalidità, non essendovi alcuna violazione di legge proprio in considerazione della natura e delle finalità della tabelle millesimali. Incombe in capo al condomino impugnante la dimostrazione della mancanza del quorum necessario. Soltanto in tal caso, sarà onere del Condominio fornire la relativa prova contraria (Cassazione Civile 09.08.2011, n. 17115).

