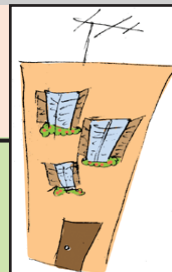


RUBRICA CASA E LEGGI

Come Gestire la Nostra Casa



CONDOMINIO

Riunioni in Assemblea di Condominio

Tratteremo di seguito del Condominio e delle riunioni in assemblea dei condomini.

La redazione, a richiesta dei lettori, fornirà ulteriori precisazioni.

CHE COSA È UN CONDOMINIO

Il condominio costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste una proprietà individuale dei singoli condomini, costituita dall'appartamento, ed una comproprietà su parti dell'edificio che non possono non essere in comune quali, ad esempio, il suolo su cui l'edificio sorge, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, i portoni d'ingresso ed i cortili, i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, ed altro ancora. Il condominio infatti con il frazionamento della proprietà di un edificio costituito da più unità immobiliari e in realtà è una comunione forzata, non soggetta a scioglimento, in cui il condominio non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi alla partecipazione nelle spese per la loro conservazione ed è comunque tenuto a contribuire in proporzione ai millesimi di proprietà.

L'assemblea dei condomini è l'organo deliberativo del condominio per cui:

- **a)** ad essa tutti i condomini debbono essere invitati a partecipare;
 - **b)** ad essa deve intervenire un numero minimo di condomini che sia espressione di un determinato valore dell'intero edificio (*quorum*) nel senso che: - **Primo**): per le decisioni dell'assemblea, in linea generale, è sufficiente la maggioranza semplice. - **Secondo**): per la validità delle deliberazioni riguardanti innovazioni, invece, è richiesta una maggioranza **qualificata** nel senso che occorre il consenso di tutti i condomini per gli atti che esorbitano quelli di cui **all'art. 1136 del Codice Civile** che di seguito si riproduce:

Art. 1136: Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.

“L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio .

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore”.

IMPORTANTE

Se i condomini sono più di dieci è obbligatorio formare un regolamento di condominio, in cui sono fissate le norme d'uso dei vari beni, le norme di funzionamento dell'assemblea, i criteri di ripartizione delle spese, eccetera (articolo 1136 del codice civile).

