

07.1 Le attribuzioni dell'assemblea

07 L'ASSEMBLEA

07.1 Le attribuzioni dell'assemblea

Mentre l'amministratore è l'organo esecutivo dell'ente condominiale, necessario a realizzarne la volontà, l'assemblea ne costituisce l'organo collegiale e deliberante, le cui attribuzioni sono fissate non solo dall'art.1135 c.c. ma da tutte le altre norme che disciplinano il condominio e che ad essa fanno riferimento.

Secondo la giurisprudenza l'assemblea è *l'organo supremo del condominio, costituito per la rappresentanza degli interessi della comunione* (Cass. n. 2985/69), ovvero la *sede in cui si forma la volontà del condominio* (Cass. n. 3243/76) mediante l'adozione di delibere assembleari vincolanti per tutti i partecipanti al condominio, anche se assenti dissenzienti o astenuti.

L'art. 1135 c.c., parzialmente modificato rispetto al testo previgente, inizia precisando che, oltre a quanto stabilito negli "articoli precedenti", all'assemblea sono affidati gli specifici compiti deliberativi che qui si sintetizzano:

- Modificazioni delle destinazioni d'uso (art. 1117-ter)
- Tutela delle destinazioni d'uso (art. 1117-quater)
- Divisione di parti comuni (art. 1119)
- Innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (art. 1120, co. 1), nonché tutte le innovazioni che sono sostanzialmente collegate alla legislazione speciale in materia di condominio come meglio specificate nel comma 2 dello stesso articolo
- Installazione di impianti individuali di ricezione radio TV e di produzione di energia da fonti rinnovabili con modificazione delle parti comuni (art. 1122-bis)
- Installazione di impianti di video sorveglianza su parti comuni (art. 1122-ter)
- Ricostruzione dell'edificio in caso di perimento parziale (art. 1128, co. 2)
- Nomina e revoca dell'amministratore quando i condomini sono più di otto (art. 1129, co. 1 e 2)
- Nomina del revisore dei conti (art. 1130-bis)
- Nomina del consiglio di condominio (art. 1130-bis)

07.1 Le attribuzioni dell'assemblea

- Conferimento di maggiori poteri all'amministratore per la promozione di controversie giudiziarie (art. 1131, co. 1)
- Ricorsi presentati all'assemblea dai condomini dissenzienti, contro i provvedimenti presi dall'amministratore (art. 1133)

Con riferimento ai compiti dell'assemblea fissati dall'art. 1135, rimasti invariati quelli concernenti la conferma dell'amministratore e l'eventuale retribuzione, nonché l'approvazione di preventivo e consuntivo annuale (nn. 1, 2 e 3), le novità introdotte con la riforma sono essenzialmente due:

a) l'obbligatorietà della costituzione di un **fondo speciale** nel caso di lavori di manutenzione straordinaria o di innovazioni (n. 4).

Nella prima versione del disposto legislativo il fondo avrebbe dovuto coprire integralmente l'importo dei lavori, ma quasi subito il legislatore doveva prendere atto della obiettiva difficoltà per i condomini di anticipare somme spesso molto rilevanti.

Questo portava alla modifica (art. 9 D.L. n. 145/2013 convertito con modifiche dalla Legge n. 9/2014) del testo normativo nel senso che, per i lavori eseguiti in base ad un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo deve essere determinato in relazione ai singoli pagamenti dovuti, ovvero ai vari stati di avanzamento lavori.

Il versamento delle quote da parte dei condomini prima dell'inizio dei lavori consentirà all'amministratore di poter sottoscrivere, in tutta tranquillità, il contratto di appalto, evitando in futuro di dover ricorrere allo strumento ingiuntivo per recuperare le somme dai morosi.

Inoltre, l'allestimento anticipato del fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori, configura una ulteriore condizione di validità della delibera di approvazione delle opere di manutenzione straordinaria dell'edificio ed è dal testo di tale deliberazione assembleare che deve necessariamente emergere il prezzo dei lavori, al cui importo occorre che equivalga quello del fondo speciale nella prima ipotesi di cui all'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., non potendo, viceversa, trarsi implicitamente dall'importo del fondo in concreto costituito quale sia l'ammontare delle spese necessarie (Cass., ord., n. 16953/2022).

b) il potere dell'assemblea di autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi ed iniziative territoriali, finalizzate al recupero del patrimonio esistente e promosse dalle istituzioni locali, quando nel condominio sia necessario effettuare opere di riqualificazione e risanamento di portata tale da richiedere un coordinamento con gli strumenti urbanistici locali (art. cit. co. 2).

Nelle competenze dell'assemblea rientrano, peraltro, anche quelle previste da disposizioni successive all'art. 1135 c. c. o contenute nelle disposizioni di attuazione quali:

07.1 Le attribuzioni dell'assemblea

- Approvazione ed impugnazione del regolamento di condominio (art. 1138, co. 2)
- Scioglimento del condominio (art. 61 disp. att. c.c.)
- Incarico all'amministratore per attivare un sito Internet che consenta ai condomini di consultare in tempo reale i dati condominiali (art. 71-ter disp. att. c.c.)
- Autorizzazione all'amministratore per partecipare alla mediazione (art. 71-quater)

I poteri dell'assemblea sono ristretti alla gestione delle cose comuni, talché le delibere non possono invadere la sfera privata dei condomini, ferma restando la validità di quelle limitazioni attinenti alla proprietà esclusiva che siano state accettate e sottoscritte dagli stessi interessati, ovvero – come nel caso della nuova normativa – quando vi siano disposizioni che consentono di temperare la libertà dei singoli in ragione dell'interesse della collettività.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello