



L'Assemblea Condominiale

Autori: Gianfranco Di Rago

Editore: Maggioli

Anno: Dicembre 2004

In Italia ci si lamenta spesso dell'eccessiva produzione legislativa e, da ultimo, anche il legislatore europeo è stato tacciato di eccessiva minuziosità, se non proprio di pignoleria. Da questo punto di vista, la disciplina codicistica del condominio appare del tutto immune da vizi. Infatti, in appena ventidue articoli, senza contare le scarse disposizioni contenute nelle disposizioni di attuazione del codice civile e nella legislazione speciale, il legislatore ha inteso disciplinare la gestione di quello che, cifre alla mano, rappresenta oggi la forma di proprietà immobiliare più diffusa sul territorio e una delle maggiori fonti di contenzioso.

Alla lacunosità del dettato normativo ha posto rimedio fin da subito la dottrina e, soprattutto, la giurisprudenza. Quest'ultima, in particolare, si è assunta l'onere di colmare i vuoti lasciati dal legislatore attraverso un'interpretazione delle norme sul condominio alla luce dell'ordinamento giuridico complessivo. Tuttavia questo tipo di interventi, in assenza di un dettato normativo chiaro e specifico, non assicurano certo una disciplina stabile nel tempo. Prova ne sia l'altalena di posizioni espresse dalla giurisprudenza di legittimità (per non parlare poi di quella di merito) in merito al regime dell'invalidità delle deliberazioni assembleari.

Certo non si può rimproverare ai giudici di cambiare troppo spesso opinione, anche perché è proprio attraverso il confronto delle diverse posizioni espresse dai medesimi che si può riuscire nell'intento di individuare una soluzione interpretativa dominante. Però questo dialogo a distanza fra Tribunali, Corti d'Appello e Cassazione non giova alla chiarezza e alla certezza del diritto, soprattutto dal punto di vista di quanti, e sono la maggior parte, non frequentano quotidianamente le aule di giustizia.

Sono ben pochi gli istituti giuridici che godono di un simile riscontro di interesse fra i semplici cittadini. E questo perché la maggior parte degli italiani vive in condominio. La maggior parte di noi, almeno una volta all'anno, è costretto a partecipare a un'assemblea condominiale. Ognuno, di noi, almeno una volta nella vita, non si sarà trovato d'accordo con quanto deciso dagli altri condomini e avrebbe voluto conoscere più a fondo di quali mezzi potesse avvalersi per difendere i propri interessi. Senza parlare poi della posizione di quanti il condominio sono chiamati a gestirlo, ovvero gli amministratori, che quotidianamente si trovano ad affrontare problemi spesso complicatissimi. Di qui il grande interesse per la materia condominiale manifestato sia dagli operatori del diritto che dai semplici condomini.

Recentemente la Commissione Giustizia del Senato ha licenziato un testo legislativo di riforma della disciplina del condominio. A un primo sguardo sembra che il legislatore abbia optato per la tecnica dell'intervento mirato, conservando la struttura di base di cui al codice civile, per poi operare delle aggiunte, delle modifiche, delle correzioni laddove è stato ritenuto necessario. Aspettiamo di vedere se e come questo testo sarà approvato dal Parlamento e se riuscirà nello scopo di rendere più chiare e semplici le regole di gestione del condominio.

In questo contesto viene dato alle stampe il presente lavoro, il cui intento è quello di illustrare il funzionamento dell'assemblea condominiale, che rappresenta l'organo fondamentale del condominio, deputato alla formazione e all'esternazione della volontà del medesimo.

Proprio per cercare di parlare nello stesso tempo sia agli operatori del settore che ai semplici condomini interessati a conoscere meglio i propri diritti e i propri doveri, si è cercato di trattare i vari argomenti con uno stile volutamente semplice e per mezzo di un'esposizione il più possibile sintetica e immediata. Scopo del presente lavoro, infatti, è quello di fornire delle risposte concrete alle principali questioni connesse al funzionamento dell'assemblea condominiale. Di qui la scelta di limitare al massimo lo spazio riservato all'elaborazione dottrinale e di puntare decisamente sulla giurisprudenza, cercando di riportare fedelmente la posizione attuale della Suprema Corte sulle principali problematiche connesse allo svolgimento dell'attività assembleare (molte delle massime riportate risalgono, infatti, all'anno in corso).

Si è deciso di suddividere il volume in quattro capitoli. Mentre nel primo, dopo una veloce delucidazione sulla natura giuridica del condominio e dell'assemblea, vengono passate in rassegna le attribuzioni di quest'ultima e i rapporti della stessa con l'amministratore, nel secondo si passa a illustrare le modalità di costituzione dell'organo condominiale e il novero dei soggetti che possono parteciparvi. Nel capitolo seguente si parla quindi delle fasi successive del procedimento di deliberazione assembleare, menzionando le diverse maggioranze necessarie all'adozione delle delibere e spiegando come redigere correttamente un verbale. Infine, nel quarto e ultimo capitolo, viene delineato il regime di invalidità delle deliberazioni assembleari e viene fatto cenno alle principali problematiche connesse all'impugnazione delle stesse. In appendice si è ritenuto utile riportare per esteso i testi normativi di riferimento (tratti sia dal Codice Civile che dalla legislazione speciale) e le massime delle decisioni più interessanti pronunciate dalla Corte di Cassazione negli ultimi quattro anni, suddivise per argomento.