

QUESITI RELATIVI AD ASSEMBLEA CONDOMINIALE:

Buonasera,

come anticipato telefonicamente presento quanto emerso in assemblea condominiale :

La premessa: Condominio di n°56 unità abitative, di cui:

n°22 unità abitative (pari a 459,11mm) di proprietà della ditta costruttrice (chiamata A)

n°5 unità abitative (pari a 123,26mm) di proprietà di società immobiliare (chiamata B) che è una società legata alla ditta costruttrice (soggetto A)

n°2 unità abitative (pari a 31,71mm) di proprietà di Società immobiliare (chiamata C) che è una società legata alla ditta costruttrice (soggetto A)

le altre unità immobiliari sono di proprietà altri condomini

La votazione: la votazione per la nomina dell'amministratore, peraltro figlio del titolare della ditta A, vede il seguente risultato su 24 presenti:

20 condomini hanno votato in modo contrario (mm.262,34);

4 voti a favore (mm.632,94), espressi dal condomino B che aveva la delega di A e di C.

I quesiti:

- 1- l'esito della votazione è valido o meno alla luce dell'art. 67 delle Disposizioni Attuative («Art. 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)?
- 2- Il soggetto B poteva raccogliere la delega di A (459,11mm)?
- 3- Il preventivo alla successiva votazione non è stato approvato poiché la votazione ha visto il voto favorevole di n°5 condomini (648,49mm) e n°14 contrari (214,08mm). NB: Da notare che 2 condomini con deleghe avevano lasciato l'assemblea. L'amministratore ha dichiarato che invierà ugualmente i bollettini . E' corretto?
- 4- Infine, si segnala che il condomino A è in arretrato con i pagamenti di circa 20 mila euro ed il condomino B di circa 10 mila (con una mail, stamane l'amministratore ha precisato che nel 2014 il condomino A ha versato 6000 euro, mentre il condomino B 1000 euro).

In attesa di una risposta chiarificatrice, ringrazio e porgo cordiali saluti.

ESPERTO ANAPIC RISPONDE:

In materia condominiale, per procedere alla verifica delle maggioranze sia di formazione (quorum costitutivo), che di votazione (quorum deliberativo,) bisogna utilizzare un criterio misto.

Per chiarire: si conta il numero dei presenti (le teste) al quale deve essere affiancato il valore delle quote di comproprietà di ciascuno dei partecipanti (valori millesimali).

Lo scopo del criterio misto è di evitare che la concentrazione di maggiori quote di comproprietà in capo a una sola persona possa conferire alla stessa un potere eccessivo in merito alla gestione delle parti comuni.

Quindi, facendo un esempio, ai fini della verifica della validità della costituzione dell'assemblea di prima convocazione devono essere presenti tante persone che rappresentino la maggioranza del numero complessivo di condomini esistenti e i due terzi del valore dell'edificio.

Per quanto riguarda il voto espresso da chi è proprietario di più unità all'interno dello stesso condominio, come stabilito dalla giurisprudenza " in tema di condominio degli edifici, l'articolo 1136 c.c., facendo riferimento, per l'approvazione delle deliberazioni assembleari, a un determinato valore dell'edificio rappresentato dalle rispettive quote, comporta che ogni condomino intervenuto possa esprimere un solo voto (e analogamente va considerata la posizione degli astenuti e degli assenti), qualunque sia l'entità della quota che rappresenta e indipendentemente dal fatto che questa sia costituita da una sola o da più unità immobiliari, stante l'autonoma rilevanza attribuita al voto personale rispetto al valore, sia pure minimo, della quota rappresentata dal singolo" (C. Cassazione n. 6671 del 1988). Ciò significa che al condomino, anche se proprietario di più unità immobiliari spetta un solo voto (una sola testa) al quale corrispondono i millesimi complessivi degli immobili che possiede. Il presidente, quindi, prima di proclamare l'esito della votazione (e la validità del relativo deliberato) deve verificare che sia stata raggiunta la doppia maggioranza (teste presenti e millesimi) (c. Cassazione, n. 6625 del 2004).

Per quanto riguarda la delega assembleare, la quale deve essere rilasciata in forma scritta, la nuova formulazione dell'articolo 67 D.A. c.c. stabilisce che se sono presenti più di venti condomini il soggetto delegato (cioè chi riceve la delega) non può rappresentare più di un quinto dei condomini

Per quanto riguarda il punto 4 del quesito non è chiaro quale sia la domanda relativa. Se si sta ipotizzando un conflitto di interessi, come nel caso in cui un condomino voti un deliberato a proprio vantaggio e a discapito dell'interesse condominiale, ai fini del calcolo del quorum si calcolano anche i millesimi di chi non può votare. Il condomino in conflitto può partecipare alla discussione, ma non può votare per quei punti posti all'ordine del giorno per i quali sussiste il conflitto.

Cordiali saluti.