

La costituzione del condomino: gli errori da evitare

Partendo dall'esame di un caso concreto, cercheremo di capire quali sono gli errori più grossolani in cui cadono non solo gli appassionati del "fai da te" ma anche alcuni professionisti poco esperti in materia di condominio.

Convocazione dell'assemblea

Approvazione del regolamento con relative tabelle

Contributo a cura di
Donato Palombella

La costituzione del condomino: gli errori da evitare

La riforma del condominio, modificando l'art. 1129 cod. civ., ha imposto la nomina dell'amministratore quando i condomini sono almeno nove. Oltre alla nomina dell'amministratore, nella costituzione formale del condominio, va anche approvato un regolamento contrattuale con relative tabelle millesimali. Partendo dall'esame di un caso concreto, cercheremo di capire quali sono gli errori più grossolani in cui cadono non solo gli appassionati del "fai da te" ma anche alcuni professionisti poco esperti in materia di condominio.

Donato Palombella
Giurista d'impresa

La riforma del condominio, modificando l'art. 1129 cod. civ., ha imposto la nomina dell'amministratore quando i condòmini sono almeno nove.

Occorre tener presente che non è prevista alcuna sanzione nel caso di mancato adempimento a tale obbligo tuttavia, volendo mettersi in regola, occorre affrontare il problema della costituzione formale del condominio. Presumibilmente, oltre ad occuparci della nomina dell'amministratore, dovremo provvedere anche ad altri adempimenti quali, per esempio, l'approvazione di un regolamento di condominio contrattuale con le relative tabelle millesimali.

Come dobbiamo comportarci? Il punto di partenza è la convocazione dell'assemblea; se non siamo degli esperti e non sappiamo che pesci prendere, dovremo rivolgerci ad un professionista. In tal caso, sarebbe meglio diffidare degli "avvocati tuttologi" (che, peraltro, potrebbero costare caro) e potremmo rivolgerci a professionisti con una specifica preparazione professionale che sapranno consigliarci per il meglio evitando brutte sorprese. Un'ottima soluzione (a costo zero) potrebbe essere quella di rivolgerci all'amministratore di condominio di nostra fiducia che saprà consigliarci al meglio, curando tutti gli adempimenti necessari.

Partendo dall'esame di un caso concreto, cercheremo di capire quali sono gli errori più grossolani in cui cadono non solo gli appassionati del "fai da te" ma anche alcuni professionisti poco esperti in materia di condominio.

La convocazione dell'assemblea

Il primo passo, per forza di cose, consisterà nella convocazione dell'assemblea; in proposito, occorre tener presente che abbiamo due tipologie di assemblea.

L'art. 66, comma 1, disp. att. cod. civ. distingue, infatti, tra assemblea convocata annualmente "in via ordinaria" per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 cod. civ. (in linea di massima per l'approvazione del bilancio) e quella "in via straordinaria", convocata in caso di necessità, ed è proprio questa forma che dovremo utilizzare per la costituzione formale del condominio.

Ovviamente, mancando l'amministratore, l'assemblea straordinaria dovrà essere convocata (anche) da un singolo condòmino (art. 66, comma 2, disp. att. cod. civ.) che dovrà osservare le consuete disposizioni in materia di convocazione (modalità e termini).

Gli errori da evitare

Vediamo quali sono gli errori da evitare.

Il punto di partenza è dato da un caso concreto, in cui la convocazione dell'assemblea, evidentemente, è stata predisposta da un soggetto poco esperto, creando non pochi problemi.

La convocazione in esame riporta il seguente ordine del giorno:

1. «nomina dell'amministratore;
2. approvazione del regolamento di condominio;
3. conferimento di incarico per la determinazione del valore millesimale delle singole porzioni di fabbricato;
4. deliberare l'esecuzione dei seguenti lavori urgenti: [omissis]
5. varie ed eventuali».

Primo problema: precisa individuazione dei condòmini

La convocazione dell'assemblea dovrà ne-

cessariamente essere inviata a tutti i condòmini, il che rende necessaria la precisa individuazione delle unità immobiliari facenti parte del condominio. Questa operazione, apparentemente facile, può diventare particolarmente complessa quando ci si trova di fronte a corpi di fabbrica realizzati nel centro storico, caratterizzati da una serie di innessi e sovrapposizioni tra proprietà confinanti. In questo caso, per evitare pasticci, è necessario nominare un tecnico cui conferire l'incarico di individuare gli immobili facenti parte del nostro condominio.

L'ordine del giorno, da inviare ai condòmini di cui si conosce l'identità, di conseguenza, dovrebbe prevedere "il conferimento dell'incarico per l'esatta individuazione delle unità immobiliari - e dei relativi proprietari - facenti parte del condominio".

Approvazione del regolamento di condominio

Il secondo punto posto all'ordine del giorno in esame prevede "l'approvazione del regolamento di condominio"; in questo caso, a ben vedere, abbiamo una serie di errori di fondo.

Per comprendere le criticità è necessario esaminare le diverse ipotesi.

Se abbiamo già una bozza del regolamento

L'invito a voler procedere all'approvazione del regolamento di condominio presuppone che sia già stata predisposta una "bozza" del regolamento da sottoporre all'approvazione dell'assemblea.

Pensare che il soggetto che ha convocato l'assemblea abbia già predisposto tale bozza appare poco probabile; pensare che i singoli condòmini abbiano la possibilità di esprimere il proprio parere su una bozza di regolamento fornita nel corso dell'assemblea è al limite dell'inverosimile.

Ove il soggetto convocante si sia fatto ca-

rico di predisporre la bozza del regolamento di condominio, sarebbe opportuno fornire il relativo elaborato ai singoli condòmini in tempo utile per permetterne l'esame, in modo che ciascun condomino possa partecipare all'assemblea conoscendo il testo da approvare.

Per questo motivo, la bozza del regolamento andrebbe inviata ai singoli condòmini convocati in assemblea contestualmente all'avviso di convocazione; l'assemblea, inoltre, dovrebbe essere convocata concedendo un "termine lungo" - e non i fatidici cinque giorni - per permettere a tutti di valutarne il contenuto con la dovuta calma. In questo caso, l'ordine del giorno dovrebbe prevedere "esame ed eventuale approvazione della bozza di regolamento condominiale inviata in allegato ai signori condomini".

Se non abbiamo una bozza di regolamento

Il più delle volte, nel momento in cui viene convocata l'assemblea, non abbiamo una "bozza" del regolamento per cui sarà necessario conferire il relativo incarico a un tecnico.

La dizione corretta, quindi, dovrebbe essere «*conferimento dell'incarico a un tecnico di fiducia del condominio per la redazione di una bozza di regolamento di condominio da sottoporre alla successiva approvazione dell'assemblea*».

Se esistono delle consuetudini

I rapporti condominiali non sono mai semplici. Se abbiamo un fabbricato già abitato da tempo, è probabile che una serie di comportamenti siano ormai consolidati e dati per scontati dai condomini e di tali consuetudini il tecnico incaricato della redazione del regolamento dovrà tenere conto. L'assemblea, quindi, dovrà fornire al tecnico le necessarie indicazioni di massima da introdurre nel regolamento. Se, per esempio, i

condomini hanno l'abitudine consolidata di parcheggiare le biciclette nell'androne del portone, di stendere i panni utilizzando i balconi che si affacciano nel cortile o di tenere le piante sui ballatoi delle scale, sarà necessario fornire tali indicazioni.

L'ordine del giorno, quindi, dovrebbe essere formulato come «*conferimento dell'incarico a un tecnico di fiducia del condominio per la redazione di una bozza di regolamento di condominio da sottoporre alla successiva approvazione dell'assemblea che tenga conto delle consuetudini già consolidate in ambito condominiale che saranno indicate dall'assemblea*».

Tablelle millesimali: occorrono i coefficienti di riduzione

La convocazione in esame prevede il conferimento di un incarico per "la determinazione del valore millesimale delle singole porzioni di fabbricato".

L'ordine del giorno, così come formulato, crea non poche perplessità. Gli esperti della materia sanno bene che, volendo redigere delle tablelle millesimali, il problema non è certamente quello di "determinare il valore delle singole porzioni immobiliari" trattandosi, alla resa dei conti, di una semplice operazione numerica. I millesimi, infatti, vengono determinati moltiplicando le superfici dei singoli immobili per dei coefficienti. Ed è qui che nascono i veri problemi!

Quali coefficienti dobbiamo adottare? Al locale a piano terra andrà un coefficiente 0,9 o 1,0? Il valore delle unità poste ai piani più alti hanno un valore superiore, uguale o inferiore alle corrispondenti unità poste ai piani più bassi?

Per capire la complessità del problema occorre partire dal presupposto che non abbiamo delle norme che disciplinino la materia per cui tutto viene lasciato all'esperienza

(ovvero all'arbitrio) del tecnico incaricato. In verità, l'unica disposizione in materia è rappresentata dalla circ. min. n. 12480 del 26 marzo 1996 che, peraltro, era stata emanata per determinare il costo di costruzione delle case economiche e popolari.

Ed allora? Allora il problema si risolve fissando prima i criteri di ripartizione ovvero, per meglio dire, fissando i coefficienti di riduzione! In sostanza, l'assemblea deve essere chiamata a deliberare quali siano i criteri da adottare per la redigere le tabelle millesimali.

L'ordine del giorno, quindi, dovrebbe prevedere il "conferimento dell'incarico a un tecnico di fiducia del condominio per fissare i parametri ed i coefficienti di riduzione da utilizzare per la redazione delle tabelle

millesimali da sottoporre alla successiva approvazione dell'assemblea".

Considerazioni conclusive

Volendo fare il punto della questione, occorre tener presente che convocare l'assemblea straordinaria per formalizzare la costituzione di un condominio non è una operazione tra prendere con leggerezza e non va affidata a sprovveduti essendo necessario valutare tutta una serie di situazioni che solo un esperto della materia può conoscere.

Sarà quindi opportuno rivolgersi a professionisti qualificati dotati della necessaria preparazione professionale onde prevenire pasticci che, alla resa dei conti, finirebbero inevitabilmente per creare inutile scompiglio nella vita condominiale.