

Italiae

I COLORI DELL'INFORMAZIONE

Magazine

€ 2,00 in ITALIA

www.italiaemagazine.it

MARE NOSTRUM

Fee[®]

Le Bandiere Blu d'Italia

La Penisola si tinge di blu: 104 località premiate

Cambio di guardia in Confindustria: Emma Marcegaglia
Mare o montagna: cosa scegliere?

Itinerando: Lecce Teramo Perugia Viterbo e oltre 70 Comuni d'Italia



9 771973 826003

8 0003 >

Registrazione al Tribunale di Pescara nr. 1072/07R 8/08/2007 - Anno 2° nr. 03 Maggio/Giugno 2008

Avv. Hermans Joseph Iezioni
autore e curatore di www.abcdiritto.it
Già firma de "Il Diritto del Lavoro".
Menzionato nella Relazione n. 115/2006
per il Massimario della Cassazione.



Le maggioranze necessarie nell'assemblea condominiale

**Un gentile lettore,
il Signor Luciano R., chiede:**

Dovendo rifare il tetto del condominio nel quale abito, l'amministratore ha presentato 5 preventivi. Due di questi riguardano il tetto con qualche lieve modifica e altri tre hanno modifiche relative al rialzamento dello stesso di tre metri nella parte centrale per renderlo più "simpatico a vedersi". Essendo un tetto di 1100 mq costa in versione base 125.000 euro + iva mentre quello + bello 260.000 + iva + una cifra variante dal 5 al 12 % per il direttore lavori. Il condominio è una palazzina orizzontale di 5 scale e 6 alloggi per scale (due piani + piano terra). Ora la domanda èquali percentuali di partecipanti all'assemblea servono per approvare il tetto nelle due tipologie? Nel secondo caso vengono circa 10.000 euro a famiglia in 12 mesi e ..io come altre famiglie (ci sono molti pensionati) non le ho. Ora un tot di persone vuole il secondo caso, posso essere obbligato ad indebitarmi per un spesa superflua?

Quale è la percentuale necessaria per l'approvazione di una miglioria che ha quel costo?

Il tetto non è stato ancora deliberato.

Grazie Saluti

L'assemblea condominiale rappresenta non solo uno strumento di partecipazione democratica alla gestione della cosa comune ma anche un mezzo di controllo ed indirizzo. Per questa ragione la volontà espressa da una quota di condomini diviene quella di tutti i "comunisti" e l'accordo raggiunto vincola

anche gli assenti o i dissenzienti. Data l'importanza che l'assemblea condominiale rappresenta per le sorti della comunione sono previsti numerosi adempimenti formali per la convocazione, la costituzione e lo svolgimento della stessa. Riguardo il numero dei partecipanti, ossia alla maggior parte di loro (quorum maxima pars), il criterio maggioritario è temperato dal riparto millessimale di proprietà. Ciascun voto può avere un peso diverso e nei fatti si assiste ad una doppia maggioranza: una dipendente dal numero dei votanti ed un'altra collegata al peso negoziale delle singole proprietà. Il legislatore in alcuni casi è intervenuto fornendo indicazioni sul quorum richiesto mentre in altri ha compensato la giurisprudenza. Nello scenario da Lei descritto occorre distinguere la manutenzione dalle innovazioni. Per le opere di manutenzione straordinaria di notevole entità sono previsti in prima e seconda convocazione un numero di votanti pari al 50% + 1 degli intervenuti all'assemblea rappresentativi di almeno 500 millesimi. Mentre per le opere che intendano migliorare l'uso del bene, introducendo delle innovazioni, occorrono, in prima e seconda convocazione, un numero di votanti pari al 50% +1 dei condomini rappresentativi per la prima di almeno 666,67 millesimi mentre per la seconda di almeno 333,34 millesimi; Se però l'innovazione è gravosa o voluttuaria, pregiudiziale per la stabilità, la sicurezza e l'estetica occorre l'unanimità dei condomini rappresentativi dell'interesse millesimale.

www.abcdiritto.it

