

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Assemblea e delibere

Può capitare che nell'esercizio delle sue attribuzioni l'amministratore venga a trovarsi in conflitto con un condòmino, il quale, verbalmente o per iscritto, reclaims l'illegittimità o l'inopportunità di una decisione assunta dallo stesso amministratore.

La materia trova la sua disciplina nell'articolo 1133 codice civile. Si tratta di norma, non toccata dalla legge di riforma, in base alla quale contro «i provvedimenti presi dall'amministratore» nell'am-

bito dei suoi poteri (provvedimenti che la disposizione in questione precisa essere "obbligatori per i condòmini") «è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137» del codice civile.

Sul punto è stato osservato come, dalla formulazione di tale disposizione, discenda che, di fronte al reclamo del singolo condòmino, all'amministratore si pongano tre alter-

native: accantonare il provvedimento, ponendo così fine alla questione; sospenderlo, lasciando all'assemblea la decisione; mantenerlo, con l'obbligo però, in questo caso, di porre la questione all'ordine del giorno dell'assemblea, dato che diversamente priverebbe il condòmino interessato di un suo diritto. Ciò, tenendo presente un aspetto fondamentale: un condòmino, il quale si ritenga leso da un provvedimento assunto dall'amministratore, non è tenuto a esperire il ricorso all'assemblea prima di rivolgersi

all'autorità giudiziaria. In tal senso si è espressa la Cassazione con la sentenza n. 960 dell'8.3.'77 e poi con la pronuncia n. 13689 del 22.6.'11.

Quanto alla maggioranza necessaria, la normativa non stabilisce particolari quorum né per la volontà dell'assemblea né per la votazione. Deve quindi ritenersi che si debbano adottare i normali quorum di carattere generale.

*Presidente

Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

