

4 settembre 2013 0:00

## assemblea di condominio difetto nei termini di convocazione

Salve. Vorrei un consiglio in merito ad una vicenda riguardante la modifica della tabella millesimale di un condominio. Il condominio è costituito da un fabbricato di tre piani fuori terra più uno interrato. In totale vi sono 10 appartamenti e alcune cantine. I 3 appartamenti al piano terra hanno cortili pertinenziali di proprietà. Sussiste un altro cortile adiacente adibito a parcheggio. Vi sono otto posti assegnati in modo esclusivo ad un numero corrispondente di appartamenti. Sono esclusi dal parcheggio due dei tre alloggi siti al piano terreno. Elenco i fatti. Assemblea straordinaria convocata per il 14 giugno in prima convocazione e per il 15 giugno in seconda. Avviso di convocazione giunto al condomino in questione il giorno 10 giugno tramite raccomandata con a. r. L'assemblea si è svolta il 15 giugno: presenti 780 millesimi, assenti tre condomini su 11. Il principale punto all'ordine del giorno è stato quello riguardante l'adozione di una nuova tabella millesimale. La delibera è stata approvata all'unanimità dei presenti (rappresentanti oltre i due terzi de condominio). Si è così verificato una maggiorazione dei millesimi per alcuni condomini ed una proporzionale diminuzione per gli altri. L'aumento, riguardante i proprietari del piano terreno, è stato determinato, in sostanza, dall'aver aggiunto al totale dei millesimi, i cortili di pertinenza. In precedenza si utilizzava una tabella millesimale che considerava solo la parte edificata del fabbricato. Tabella in vigore da oltre 30 anni e allegata al regolamento (considerata non contrattuale). Nella vicenda vi sono alcuni punti non molto chiari, sui quali vorrei una vostra opinione. Primo. Uno dei comproprietari non è stato convocato direttamente all'assemblea, ma ne è stato convocato il coniuge convivente, proprietario di uno degli appartamenti al piano terreno (con relativo cortile pertinenziale). Entrambi non hanno partecipato all'assemblea. Secondo. L'avviso di convocazione, con allegate le nuove tabelle millesimali, è giunto al condomino in questione il 10 giugno, per i successivi giorni 14 e 15. Con un preavviso così breve è stata impossibile un'adeguata e approfondita valutazione delle stesse. Il risultato è stato che il condomino di cui sopra ha subito un aumento dei millesimi in misura di circa il 40% (per un cortile di circa 100 mq). La domanda che si pone è questa: potrebbe trovare accoglimento da parte dell'autorità giudiziaria, l'impugnazione della delibera, da parte di questo condomino, per difetto nei termini di convocazione? L'intento sarebbe quello di ottenerne la nullità. Oppure l'assemblea è da ritenersi valida? Per effetto della sospensione feriale, la data ultima per l'impugnazione della delibera dovrebbe essere il 24 settembre. E' corretto? Infine come va considerata questa vicenda in relazione alla nuova legge riguardante il condominio entrata in vigore il 18 giugno? Ringraziando per l'attenzione porgo cordiali saluti.

Tere, da Bra (CN)

### Risposta:

i fatti sono tutti avvenuti prima del 18 giugno (eccezion fatta per la comunicazione del verbale, da quanto si desume da quello che dice); ciò vuol dire che la legge applicabile è quella ante riforma. I vizi che deduce comportano l'annullabilità della deliberazione e, forse, anche la nullità in relazione alla giustezza delle tabelle millesimali. Non è chiaro quale sia la data di comunicazione del verbale dalla quale parte il conteggio che la porta a dire che i trenta giorni (sospensione inclusa) scadono il 24 settembre. In questo contesto, posto che l'impugnazione dev'essere presentata tramite un avvocato, vi conviene contattare un vostro legale di fiducia per valutare, carte alla mano, il da farsi.

-----

Ha risposto Alessandro Gallucci: <http://sosonline.aduc.it/info/gallucci.php>