

Il condominio e l'assemblea



I condomini, per il solo fatto di essere proprietari di una frazione del fabbricato, si trovano ad essere parti di una collettività (il condominio) che ha delle regole alle quali tutti debbono adeguarsi. Il condominio non ha soggettività giuridica; deve quindi agire per il tramite di un amministratore il quale peraltro ha funzioni eminentemente esecutive mentre chi prende le decisioni

(funzione deliberante) è l'assemblea dei condomini; entro specifici limiti l'assemblea può delegare parte delle proprie attribuzioni ai consiglieri del condominio, cioè a un limitato numero di condomini che sulla base della delega ad essi conferita ed agendo sempre collegialmente, la sostituiscono. L'assemblea è convocata dall'amministratore almeno una volta l'anno; la convocazione dell'assemblea è una facoltà dell'amministratore, ma quando viene richiesta da almeno due condomini che rappresentano almeno un sesto del valore dell'edificio, l'amministratore è obbligato a tale adempimento e, in mancanza, i condomini promotori sono autorizzati a convocarla di loro iniziativa.

La impugnazione non sospende la esecuzione della delibera. Il termine per impugnare le delibere è di trenta giorni che decorrono:

A) dalla data dell'assemblea se il condomino dissenziente è presente (di persona o avendo rilasciato delega ad altri);
B) dalla data di conoscenza della delibera (ricezione della copia del verbale) se invece era assente e non si era fatto rappresentare. Le delibere prese dall'assemblea dei condomini vengono trascritte, unitamente ad un sommario processo verbale della riunione, in un libro dei verbali tenuto dall'amministratore. Un amministratore capace e competente favorisce il clima di

convivenza nel condominio evitando almeno l'insorgere di questioni tra condomini; l'amministratore dura in carica un anno e può essere rieletto. La professione di amministratore immobiliare non è riconosciuta a livello legislativo, ciononostante coloro che esercitano la professione con carattere di esclusività e continuità aderiscono di norma ad associazioni di categoria a carattere nazionale che ne assicurano la formazione e l'aggiornamento.

Nel contattare un amministratore professionista esprimete pure apertamente quelle che sono le prestazioni a lui richieste e, soprattutto, mettetelo in condizione di valutare l'immobile del quale dovrà occuparsi e di precisarvi quale sarà il suo onorario.

Fonte: <http://www.mondocasablog.com>