

SCHEDA INFORMATIVA

Assemblea: ecco come svolgerla correttamente

Invito e ordine del giorno

Almeno una volta l'anno l'amministratore deve convocare l'assemblea dei proprietari per piani – se lo ritiene necessario, anche più spesso. Se una comunione non ha un amministratore, ciascun proprietario, ciascuna proprietaria può convocare l'assemblea, salvo diversamente disposto dal regolamento.

Con l'invito all'assemblea, l'amministratore deve comunicare anche l'ordine del giorno che intende trattare. L'ordine del giorno deve essere formulato in modo sufficientemente chiaro da permettere ai proprietari di comprendere l'oggetto delle decisioni. Per consentire ai proprietari di inserire dei punti all'ordine del giorno, l'amministratore deve annunciare per tempo l'assemblea e definire una scadenza per la consegna degli argomenti da trattare. Solo al termine di tale scadenza, può redigere l'invito con il proprio ordine del giorno e i punti supplementari pervenuti.

SUGGERIMENTO

È opportuno fissare nel regolamento con quale anticipo rispetto all'assemblea devono essere spediti gli inviti e le modalità per richiedere l'inserimento di un punto all'ordine del giorno da parte dei proprietari.

Costituzione dell'assemblea

Per poter decidere sui punti all'ordine del giorno, l'assemblea dei proprietari deve essere legalmente costituita. La legge prevede in tal senso una maggioranza sia per teste che per quota. L'assemblea è legalmente costituita se:

- è presente o rappresentata la metà di tutti i proprietari per piani e
- questa dispone di almeno la metà delle quote di valore, ossia $\frac{500}{1000}$.

Lo scopo di questa norma è proteggere le minoranze. Per questo non è consentita una riduzione del quorum nel regolamento.

Operazioni tipiche dell'assemblea

La riparazione del muretto del giardino, una ristrutturazione, l'affitto di un parcheggio – durante un'assemblea dei proprietari per piani vengono discusse molte operazioni. La legge le definisce attività amministrative e le suddivide in base a importanza e urgenza.

Operazioni necessarie

Come proprietari per piani avete diritto che venga eseguito tutto ciò che è necessario a consentire l'utilizzo dell'immobile comune e il mantenimento del suo valore. Che venga quindi riparata la porta d'entrata, venga eseguita la manutenzione dell'impianto di riscaldamento e vengano pagate le fatture e i premi d'assicurazione. Tali operazioni necessarie spettano in genere all'amministratore. Se necessario, una minoranza può adire le vie legali affinché vengano eseguite.

Operazioni ordinarie

Ne fanno parte ad esempio la stipula di abbonamenti di servizi e l'esecuzione di piccole riparazioni, ma anche l'incasso dell'affitto di un parcheggio comune dato in locazione. L'assemblea decide in merito a tutti i lavori ordinari che non ha delegato a un amministratore o a un comitato. Se non vi è un amministratore, tali compiti possono essere svolti anche da una singola proprietaria; è però necessaria a tale scopo l'approvazione della maggioranza assoluta dell'assemblea.

Operazioni più importanti

La stipula e la risoluzione di contratti di affitto e locazione, l'acquisto di macchinari costosi per la manutenzione dell'immobile, l'assunzione di un portinaio – tutte queste sono operazioni più importanti. Soltanto l'assemblea dei proprietari può decidere in merito e precisamente con la maggioranza qualificata [scheda informativa «Quale maggioranza per quale operazione?»].

Operazioni urgenti

Se le finestre vanno in frantumi a causa della grandine o se la conduttura dell'acqua di scarico inonda la cantina, i proprietari per piani possono intraprendere i provvedimenti necessari in maniera autonoma, vale a dire senza l'autorizzazione dell'assemblea e senza ricorrere al giudice. Se è presente un amministratore, bisogna però prima cercare di contattarlo. Durante l'assemblea tali temi vengono poi ad esempio discussi se gli altri proprietari ritengono che le misure d'urgenza siano state troppo costose o per nulla necessarie.

Ristrutturazioni, nuove costruzioni e rinnovi, ossia interventi che modificano la struttura costruttiva dell'immobile, sono considerati misure edili. Esse sono regolamentate in maniera speciale [scheda informativa Misure edili: necessarie – utili – di lusso].

SCHEDA INFORMATIVA

Le maggioranze richieste

L'assemblea prende le proprie decisioni tramite votazione. Salvo diversamente previsto da legge e regolamento, vale di solito la maggioranza assoluta dei voti per teste. Per esempio quando si tratta di decidere se acquistare un nuovo tagliaerba o quando viene approvato il conto annuale e viene conferito il disarcico all'amministrazione.

Per le operazioni più importanti, come ad esempio la decisione di assumere un giardiniere, la legge prevede la maggioranza qualificata. Oltre ai voti per teste è determinante anche la quota di valore di ciascuna unità per piani: se un proprietario possiede più unità, vengono sommate le sue quote di valore per determinare il potere di voto.

Per operazioni particolarmente importanti infine è necessaria l'unanimità, per esempio se una parte del fondo comune debba essere venduta o il ripostiglio per le biciclette debba essere messo a disposizione di un solo proprietario come cantina per vini.

Nella scheda informativa Quale maggioranza per quale operazione? trovate una panoramica delle operazioni principali e dei relativi quorum.

SUGGERIMENTO

Non è sempre chiaro se una specifica operazione sia più importante o ordinaria e se una misura edile debba essere considerata come utile o di lusso. In caso di dubbio, si raccomanda di decidere con la maggioranza più rigida in modo che la decisione non sia impugnabile.

Decisioni in forma scritta

La maggior parte delle decisioni della comunione di comproprietari di proprietà per piani viene presa nell'assemblea. Vi sono però altre due possibilità:

- La **deliberazione per mezzo di circolare** avviene per iscritto. L'amministratore o anche una singolo proprietaria per piani invia a tutti i membri della comunione una lettera con una richiesta, alla quale ciascuno risponde per iscritto con un sì o un no. Per una deliberazione per mezzo di circolare è necessaria l'approvazione di tutte le proprietarie e di tutti i proprietari. Se anche una sola persona rifiuta la richiesta, o semplicemente non risponde, la decisione non risulta valida.

- La **votazione per corrispondenza** è consentita solamente se prevista dall'atto costitutivo o dal regolamento. Anche la votazione per corrispondenza avviene per iscritto; tuttavia, diversamente dalla deliberazione per mezzo di circolare, per l'accettazione della richiesta basta il consenso della maggioranza di tutti i proprietari.

Beobachter
EDITION

Il contenuto di questi consigli è stato concesso in licenza a RaiffeisenCasa per la pubblicazione online. © 2021 Beobachter-Edition, Zürich