



Progetto Consumatore Tutelato

Programma generale di intervento della Regione Lazio con l'utilizzo dei fondi del Ministero delle Imprese e del Made in Italy ai sensi del D.M. 6 maggio 2022

Criticità della Convocazione dell'Assemblea di Condominio

Sfide e Soluzioni

Introduzione

L'assemblea di condominio rappresenta un momento cruciale nella vita condominiale, in cui vengono prese decisioni fondamentali per la gestione e la manutenzione degli spazi comuni. Tuttavia, la convocazione di tale assemblea può presentare diverse criticità che, se non affrontate adeguatamente, possono generare conflitti e inefficienze. In questo articolo, esploreremo le principali criticità legate alla convocazione dell'assemblea di condominio e proporremo alcune soluzioni per mitigare questi problemi.

1. Mancata Comunicazione Adeguata

Criticità: Una delle problematiche più frequenti è la mancata comunicazione adeguata della convocazione. La legge richiede che tutti i condomini siano informati con un preavviso minimo (solitamente 5 giorni in Italia), ma spesso questa comunicazione non avviene in modo tempestivo o chiaro, causando confusione e lamentele.

Soluzione: Utilizzare canali di comunicazione multipli e tracciabili, come lettere raccomandate, e-mail certificate (PEC) e avvisi affissi nelle aree comuni. In questo modo, si garantisce che tutti i condomini ricevano la convocazione in tempo utile.

2. Errori nella Redazione dell'Ordine del Giorno

Un ordine del giorno poco chiaro o incompleto può portare a discussioni improduttive e a decisioni contestabili. È essenziale che tutti i punti da trattare siano elencati in modo dettagliato per evitare ambiguità.

La soluzione potrebbe essere quella di chiedere all'amministratore che rediga l'ordine del giorno con cura, includendo descrizioni precise dei punti da discutere. Inoltre, è utile allegare documenti di supporto che possano chiarire ulteriormente le questioni in esame.

3. Gestione delle Deleghe

Le deleghe sono uno strumento utile per garantire la rappresentanza, ma possono generare problemi se non gestite correttamente. Deleghe non chiare o multiple possono causare disguidi e contestazioni.

Soluzione: Stabilire regole chiare per la gestione delle deleghe e utilizzare moduli standardizzati. Inoltre, mantenere un registro delle deleghe ricevute e verificarne la validità.

prima dell'inizio dell'assemblea. In ultimo verificare se il regolamento di condominio prevede dei requisiti per conferire la delega

4. Conflitti tra Condomini

Criticità: Le assemblee di condominio possono diventare terreno fertile per conflitti personali tra condomini, rendendo difficili le discussioni serene e costruttive.

Soluzione: Promuovere un clima di rispetto reciproco e utilizzare un moderatore neutrale, come l'amministratore di condominio, per guidare la discussione. Inoltre, stabilire regole di condotta per le riunioni può aiutare a mantenere l'ordine.

5. Professionalità dell'Amministratore

Scegliere con cura l'amministratore, valutando la sua esperienza e le sue competenze. Verificando che abbia annualmente frequentato i corsi di aggiornamento, peraltro obbligatori, che abbia una sua personale polizza di responsabilità professionale e chiedere all'atto della presentazione della sua offerta l'indicazione dei condomini gestiti e la durata in carica in ogni condominio. Inoltre, considerare la possibilità di affiancare l'amministratore con un consulente esterno per questioni particolarmente complesse.

Conclusioni

La convocazione dell'assemblea di condominio è un processo complesso che richiede attenzione e professionalità. Affrontare le criticità con soluzioni mirate può migliorare significativamente l'efficacia delle riunioni e la qualità delle decisioni prese. Una gestione attenta e trasparente della convocazione e dello svolgimento dell'assemblea contribuisce a creare un ambiente condominiale più sereno e collaborativo, favorendo il benessere di tutti i condomini.

Avv. Barbara Gerace

Progetto “Consumatore tutelato” a cura delle Associazioni di Consumatori:



CODICI - CENTRO PER I DIRITTI DEL CITTADINO

ROMA (RM) VIA GIUSEPPE BELLUZZO 1

Telefono: 06 / 5530 1808

Sito web: <https://www.codici.org/codici.org>

email: segreteria_nazionale@codici.org



ASSOCIAZIONE CULTURALE CENTO GIOVANI

ROMA (RM) VIA EMILIO ALBERTARIO 56

Telefono: 06 / 6603 0599

Sito web: <https://www.codici.org/www.centogiovani.it>

email: segreteria_nazionale@codici.org



ASSOCIAZIONE KONSUMER ITALIA APS C.F.

ROMA (RM) VIA TOR DE' SCHIAVI 233

Telefono: **06 / 8902 0610**

Sito web: <https://www.konsumer.it/>

email: info@konsumer.it



ASSOCIAZIONE CONSUMATORI E FAMIGLIE APS

ROMA (RM) VIA DEI GLADIOLI 5/7

Telefono: **06 / 7016 1221**

Sito web: <https://www.assoconfam.it/>

email: info@assoconfam.it



A.E.C.I. APS LAZIO

ROMA (RM) VIA PALMIRO TOGLIATTI 1613

Telefono: **06 / 451 0914**

Sito web: <https://www.aecilazio.it/>

email: lazio@euroconsumatori.eu