

CONSIGLIO DI CONDOMINIO E CONSIGLIERI

In molti regolamenti di condominio è previsto un organo che si chiama Consiglio di condominio e spesso vi sono indicati anche i compiti che i componenti di tale organo devono svolgere: generalmente assistere l'amministratore nello svolgimento del proprio incarico.

Sono nominati in numero dispari e viene redatto un verbale delle riunioni che eventualmente si svolgono tra loro e l'amministratore.

Normalmente i Consiglieri collaborano alla formazione dell'ordine del giorno delle assemblee ed anche alle decisioni relative all'esecuzione di lavori straordinari urgenti previsti dall'ultimo comma dell'art. 1135 c.c.

Nessuna norma di legge prevede o disciplina le funzioni di quest'organismo e in merito, anche la giurisprudenza, è estremamente generica; pertanto si può tranquillamente affermare che il Consiglio di Condominio ed i Consiglieri non hanno alcun potere sostitutivo dei poteri dell'assemblea o dell'amministratore e che l'amministratore può anche non seguirne i pareri.

I Consiglieri agiscono come mandatari dei condomini, nel caso che l'assemblea abbia loro assegnato dei compiti specifici, in particolar modo in relazione all'esecuzione di opere straordinarie.

Si tratta quindi di un organismo introdotto per facilitare il compito dell'amministratore, soprattutto nei condomini di grandi dimensioni, potendo lo stesso convocare i consiglieri e sentire da loro quali siano le richieste e le esigenze predominanti all'interno del condominio.

Purtroppo molto spesso i Consiglieri non svolgono correttamente questo compito intralciando così il lavoro dell'amministratore, influenzando sul suo operato o addirittura sovrapponendosi alla volontà dell'assemblea.

È quindi particolarmente importante che chi si candida a ricoprire l'incarico di Consigliere abbia ben presente che si pone al servizio del condominio in forma totalmente gratuita e che quanto andrà a riferire e sottoporre all'amministratore dovrà rispecchiare le reali esigenze dei condomini e che, in ogni caso, l'ultima decisione spetterà all'amministratore, essendo lui e solamente lui il responsabile di eventuali errori.

Anche se non previsto dal regolamento di condominio, l'assemblea può deliberare in merito alla nomina del Consiglio di condominio, purché il mandato ad essi affidato sia chiaramente specificato e descritto nella delibera.

Le riunioni del Consiglio di condominio, specialmente se numerose e prolungate, possono aggravare il lavoro dell'amministratore, pertanto sarà utile stabilire, al momento del conferimento dell'incarico e della determinazione dell'onorario, che l'amministratore specifichi quale sia il compenso richiesto per ciascuna riunione del Consiglio di condominio.

I REVISORI DEI CONTI

Altra figura contenuta molto spesso nei regolamenti di condomino è quella del revisore dei conti; il suo incarico consiste nel prendere visione degli estratti conto e delle pezze giustificative relative all'esercizio che si è appena concluso, in modo da verificare la reale rispondenza degli stessi e poter accertare in sede di assemblea la regolarità della tenuta contabile.

Naturalmente questo incarico non può comportare alcun genere di responsabilità in capo ai revisori dei conti qualora vi siano delle irregolarità nonostante i controlli effettuati; certo è che se l'amministratore metterà a loro disposizione gli estratti conto e le fatture in originale, il controllo verrà effettuato in poco tempo e vi sarà la certezza dell'assoluta onestà da parte del professionista nella gestione del denaro comune.

IL CAPOSCALA

I compiti del caposcala si limitano al cambio delle lampadine, così da evitare l'intervento di un elettricista, contenendo in tale modo la spesa finale per questo genere di manutenzione; se vi è l'ascensore il caposcala avviserà l'amministratore in caso di guasto e darà poi conferma dell'avvenuta riparazione; potrà occuparsi della consegna a mano della corrispondenza inviata da parte dell'amministratore.

Il caposcala pertanto è un volontario che collabora al migliore godimento della cosa comune e che non deve essere visto e trattato, come spesso succede, alla stregua di un dipendente del condominio, pretendendo che intervenga immediatamente in presenza di una lampadina fulminata; tra l'altro è buona abitudine che i condomini gli segnalino l'eventuale presenza di una lampadina fulminata inserendo un biglietto nella sua cassetta della posta, senza disturbo a qualsiasi ora.