

07.2 Convocazione dell'assemblea

07 L'ASSEMBLEA

07.2 Convocazione dell'assemblea Rif. art. 66, co. 1 e 2, disp.att. c.c.

Le modalità di convocazione dell'assemblea condominiale sono disciplinate dall'articolo 66 disp.att.c.c. che, inderogabilmente (come da art. 72 disp. att.c.c.), disciplina il contenuto e la forma dell'avviso di convocazione, i termini di preavviso ed i tempi dell'adunanza.

Soggetti legittimati a convocare l'assemblea

L'art. 66 disp. att. c.c., norma inderogabile ai sensi dell'art. 72, stabilisce che l'assemblea viene convocata, in via ordinaria, annualmente dall'**amministratore** per decidere sugli argomenti indicati nell'art. 1135 e, in via straordinaria, in caso di necessità o **su richiesta di almeno due condomini** che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

Se l'amministratore, senza giustificato motivo, non fissa la data dell'assemblea entro dieci giorni dalla richiesta, la riunione potrà essere convocata direttamente dagli interessati (ivi co. 1).

In mancanza di amministratore le assemblee, sia ordinarie che straordinarie, possono convocarsi ad iniziativa di ciascun condomino (ivi co. 2).

Per quanto riguarda la necessità di convocazione rimessa alla valutazione dell'amministratore, la Suprema Corte (Cass. n. 16980/2005) ha ritenuto che questa debba essere intesa come opportunità, lasciando all'amministratore un margine di discrezionalità nel decidere se convocare o meno l'assemblea.

Si segnala che assemblea straordinaria e ordinaria sono identiche quanto a competenze, regole di costituzione, svolgimento e deliberazione. *Infatti è stato specificato che «ai fini della validità di una deliberazione di assemblea condominiale, è privo di qualunque rilievo il fatto che la delibera impugnata sia stata adottata in un'assemblea straordinaria piuttosto che in un'assemblea ordinaria, o viceversa, giacché non esistono, tra le competenze di questi due tipi di assemblee, differenze di sorta, ne' sono previsti differenti quorum per la legale costituzione delle assemblee medesime, l'assemblea straordinaria essendo menzionata, in opposizione a quella ordinaria, dall'art. 66 disp. att.c.c., soltanto per disporre che l'assemblea ordinaria deve essere convocata annualmente, a differenza di quella straordinaria, che è convocata in qualsiasi momento in caso di necessità.».* (Cass. n. 3456/84). Quindi la differenza risiede solo in ciò: l'assemblea ordinaria è quella che l'amministratore convoca annualmente per discutere e deliberare sulle materie di cui all'articolo 1135, mentre tutte le altre assemblee sono straordinarie.

Va ancora ricordato che secondo l'art. 1129, co. 12, c.c. l'omessa convocazione dell'assemblea ordinaria annuale da parte dell'amministratore, per l'approvazione del rendiconto condominiale, costituisce uno dei casi di grave irregolarità che possono portare alla revoca dell'amministratore.

07.2 Convocazione dell'assemblea

Tale nuova previsione dovrebbe escludere, per un senso logico, che nel caso di inerzia dell'amministratore i condomini si sostituiscano ad esso procedendo essi stessi alla convocazione di un'assemblea straordinaria con all'ordine del giorno tale argomento, cosa che invece potrebbe essere fatta per altre problematiche, senza arrivare alla soluzione estrema di revocare l'amministratore.

Con la riforma del 2012 il **singolo condomino** può chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea:

- per chiedere la cessazione di attività che incidano negativamente ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni (art. 1117 *quater*, co. 1, c.c.);
- allorchè la richiesta provenga da soggetto direttamente interessato all'adozione di deliberazioni c.d. di interesse sociale (art. 1120, co. 2, c.c.);
- nel caso di gravi irregolarità fiscali o di mancata apertura del conto corrente intestato al condominio al fine di far cessare, in questi casi, la violazione e revocare l'amministratore (art. 1129, co. 11) oppure
- quando l'amministratore perda i requisiti necessari per lo svolgimento del mandato e sia necessario nominarne uno nuovo (art. 71 *bis*, co. 4, disp.att. c.c.).

Destinatari dell'avviso di convocazione

In primo luogo, diretti destinatari sono i condomini.

Se l'**immobile è in comproprietà** ed i coniugi sono conviventi è sufficiente inviare la convocazione ad uno solo di essi, vigendo nel caso in esame la presunzione di conoscenza della ricezione dell'avviso.

Qualora, invece, i coniugi comproprietari dell'appartamento siano giudizialmente separati, sarà cura degli stessi comunicare all'amministratore l'ulteriore indirizzo al quale egli deve trasmettere l'avviso. Indirizzo che deve risultare nel registro dell'anagrafe condominiale.

Più comproprietari di un unico immobile e residenti in differenti città, oppure in differenti indirizzi nell'ambito di uno stesso luogo, devono essere convocati separatamente. Nei loro confronti, infatti, non vale il principio della presunzione.

L'art. 1130, co.1, n. 6, c.c. ha previsto che l'amministratore deve annotare nel registro dell'anagrafe condominiale i dati dei titolari di diritti reali di godimento, quindi anche dell'**usufruttuario**.

Ai sensi dell'articolo 67, co. 4, disp.att.c.c. l'usufruttuario esercita il diritto di voto negli affari

07.2 Convocazione dell'assemblea

che attengono all'ordinaria amministrazione ed al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni, mentre ai sensi del comma 7 (come introdotto dalla riforma) nelle altre deliberazioni il diritto di voto spetta al proprietario. Tutto ciò con la salvezza del caso in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 c.c. (cioè eseguire a proprie spese riparazioni poste a carico del proprietario che questi rifiuta o ritarda di eseguire) o nel caso in cui si tratti di lavori ed opere previste dagli artt. 985 c.c. (miglioramenti) e 986 c.c. (addizioni).

In questi due casi è necessario **convocare** sia il nudo proprietario che l'usufruttuario.

Se l'immobile è stato locato il problema che si pone è di chiarire se l'amministratore debba o meno convocare il **conduttore**, ovvero se tale onere – anche dopo la riforma sul condominio – ricada ancora sul proprietario, come ritenuto dalla precedente giurisprudenza in considerazione del fatto che l'inquilino è soggetto estraneo al condominio (*Cass. n. 4802/1992*).

La riforma del 2012 potrebbe avere mutato tale orientamento. Si deve, infatti, considerare che l'art. 1136, co. 6, c.c., stabilisce che l'assemblea non può deliberare se tutti gli "aventi diritto" (e non più solo i condomini, come in passato) non sono stati convocati. L'art. 66 disp. att. c.c., inoltre, dispone che la delibera assembleare è annullabile, ai sensi dell'art. 1137 c.c., in caso di tardiva, omessa o incompleta convocazione di tutti gli "aventi diritto" (*Cass. n. 40827/2021*).

Da non trascurare, poi, alcuni ulteriori elementi che potrebbero essere in favore di tale tesi: 1) la circostanza che il conduttore, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 392/1978, ha diritto di voto in luogo del proprietario quando si deliberi in ordine alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento; 2) il fatto che al locatario è consentito, ma solo entro questi limiti, impugnare la deliberazione condominiale (nel merito: Trib. Roma 16 febbraio 2021, n. 2769); 3) la novità introdotta dalla riforma del condominio, in base alla quale anche le generalità del conduttore devono essere inserite nel registro dell'anagrafe condominiale ed, infine, la circostanza che l'unico soggetto titolato a convocare l'assemblea è l'amministratore, salvo le eccezioni previste nell'art. 66 disp.att.c.c.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello