

7.2 Convocazione dell'assemblea

2. Convocazione dell'assemblea - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO SETTIMO - L'ASSEMBLEA a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

2. Convocazione dell'assemblea

Le modalità di convocazione dell'assemblea condominiale sono disciplinate dall'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile che, inderogabilmente (come da art. 72 disp. att.), 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

Rif: art. 66, co. 1 e 2, disp.att. c.c.

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. 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 (Cass. 3456/84).

La differenza risiede solo in ciò: l'assemblea ordinaria è quella che l'amministratore convoca annualmente per discutere e deliberare sulla 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.

Tale nuova previsione dovrebbe escludere, per un senso logico, che nel caso di inerzia

7.2 Convocazione dell'assemblea

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 per far cessare 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'articolo 1130 codice civile, primo comma, numero 6, ha previsto l'annotazione da parte dell'amministratore nel registro dell'anagrafe condominiale dei dati dei titolari di diritti reali di godimento, quindi anche dell'usufruttuario.

Ai sensi dell'articolo 67, quarto comma, disposizioni di attuazione codice civile l'usufruttuario esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione ed al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni, mentre ai sensi del settimo comma (come introdotto

7.2 Convocazione dell'assemblea

dalla riforma) nelle altre deliberazioni il diritto di voto spetta al proprietario, salvo il caso in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 codice civile (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 ai sensi degli artt. 985 (miglioramenti) e 986 (addizioni) codice civile

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 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.

La riforma del 2012 sembrerebbe avere mutato tale orientamento.

In primo luogo va considerato l'art. 1136, penultimo comma, il quale stabilisce ora che l'assemblea non può deliberare se tutti gli "aventi diritto" (e non più solo i condomini, come in passato) non sono stati convocati.

Ugualmente l'art. 66 disp.att.c.c. 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.

Da non trascurare, poi, 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.

In questo senso, quindi, il conduttore dovrebbe rientrare nella categoria degli aventi diritto ad essere convocati all'assemblea da parte dell'amministratore. Tutto ciò senza considerare che il conduttore, per le materie per le quali vota, può impugnare la relativa delibera assembleare.