

Capitolo Secondo

IL POTERE DI CONVOCAZIONE

“Molto potente è chi ha sé stesso in proprio potere.”

Lucio Anneo Seneca

1. Nozioni

Il potere di convocazione dell'assemblea spetta, innanzitutto, all'amministratore. L'articolo di riferimento è il 66 delle disposizioni di attuazione al Codice civile, il quale precisa che l'amministratore convoca annualmente, in via ordinaria, l'assemblea dei condomini per consentire le deliberazioni indicate dall' articolo 1135.

Oltre all'assemblea ordinaria, l'amministratore ha il potere di convocare l'assemblea straordinaria, quando lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini era presente in un sesto del valore dell'edificio.

In questo ultimo caso il codice presta una sorta di clausola di salvaguardia in favore degli amministrati. Infatti, se la richiesta mossa dai predetti condòmini non venga riscontrata nel termine di 10 giorni gli stessi – e ciò, quindi, costituisce l'eccezione che vale la regola -possono provvedere direttamente alla convocazione, senza bisogno del ricorso all'amministratore.

2. Il potere di impulso dei condòmini

Mentre prima della entrata in vigore della legge 220 del 2012 all'amministratore era rimessa una sorta di discrezionalità sulla accettazione o meno della richiesta inviata dai condòmini – anche per inserire dati punti nell'ordine del giorno - con la nuova disciplina questi, se non dispone la pronta convocazione di un'assemblea, rispetto date specifiche circostanze, rischia

24 Libriccondominio

come sanzione la revoca del mandato, a norma dell'articolo 1129, comma 12, codice civile⁴.

I casi in cui il condòmino o i condòmini possono chiedere all'amministratore la convocazione dell'assemblea in deroga alla previsione di cui all'articolo 66, comma uno, disposizioni attuazione Codice civile, e, in quanto tale, condizionarlo a provvedere prontamente sono, in particolare, quattro. Eccoli appresso.

1 Il primo caso riguarda **la tutela delle destinazioni d'uso**, di cui all'articolo 1117 quater codice civile, il quale prevede che, ove sussistano in condominio attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, gli stessi condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono, inoltre, domandare all'amministratore la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante l'ausilio di azioni giudiziari.

2 Il secondo caso, si rileva nella fattispecie disciplinata dall'articolo 1120, secondo comma, laddove prevede che l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle delibere volte a disporre una delle **innovazioni cosiddette "sociali"**.

L'avvio del procedimento di convocazione viene però subordinato alla presentazione di una richiesta da parte del condomino precisa, in termini contenutistici.

Infatti, la norma prescrive che la istanza debba contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti, volti ad eseguire le innovazioni richieste. In mancanza, l'amministratore sarà, pur sempre, tenuto ad informare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

3 La terza ipotesi positivizzata è quella disciplinata dall'articolo 1129 comma 11, codice civile.

Si tratta in particolare del caso in cui l'amministratore commetta delle **gravi irregolarità fiscali** (come, ad esempio, non aver ottemperato alle scadenze annuali sulle incombenze che riguardano il codice fiscale della compagine),

⁴ La norma prevede che *“l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge”*.

ovvero gestisca le parti comuni senza avvalersi di un **conto corrente**.

Il riferimento, in tale ultimo caso, è quello che viene fatto al comma 7 dell'articolo in disamina, ove prevede che l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, posta lo bancario, intestato al condominio.

4 L'ultimo dei casi previsti dal codice civile, si rinvia nell'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Il caso disciplinato dalla norma è quello della rettifica o modifica delle tabelle millesimali. Tali valori possono essere rettificati o modificati, **anche nell'interesse di un solo condomino**, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136 secondo comma, del codice, nei casi in cui risulta che sono conseguenza di un errore; ovvero quando, le mutate condizioni di una parte dell'edificio virgola in conseguenza di sopraelevazione virgola di incremento di superfici o di incremento di diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

RIFIUTO DELL'AMMINISTRATORE

In tema di poteri dei condomini con riguardo all'assemblea condominiale non è illegittimo il rifiuto dell'amministratore di inserire nell'ordine del giorno alcuni argomenti proposti da singoli condomini potendo tale richiesta essere formulata in modo vincolante soltanto da almeno due condomini che rappresentino un sesto delle quote dell'edificio così come previsto ex art. 66 disp. att. cod. civ. per la richiesta di convocazione di assemblea straordinaria o per la diretta convocazione in caso di inerzia dell'amministratore.

Cassazione Civile, Sezione 2, Sentenza 31 ottobre 2008, n. 26336

3. La convocazione diretta dei condòmini

I casi sopra esaminati riguardano le ipotesi in cui i condòmini chiedano all'amministratore di procedere alla convocazione dell'assemblea. Semmai l'amministratore non vi provveda, a norma dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione al Codice civile, ovvero delle norme confacenti al caso, questi potrà provvedere alla convocazione diretta dell'assemblea.

Ma vi sono altre ipotesi residuali che meritano menzione, in cui si facoltizza il singolo condòmino di procedere alla convocazione diretta dell'assemblea, cioè senza passare dall'amministratore.

Una di queste è l'ipotesi prevista dall' articolo 71 bis delle disposizioni di attuazione del Codice civile, che occorre quando, ad esempio, l'amministratore perda in via sopravvenuta i requisiti di onorabilità e occorra procedere alla relativa sostituzione.

ART. 71-BIS.
POSSONO SVOLGERE L'INCARICO DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO COLORO:
<i>a) che hanno il godimento dei diritti civili;</i>
<i>b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;</i>
<i>c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;</i>
<i>d) che non sono interdetti o inabilitati;</i>
<i>e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;</i>
<i>La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino</i>

può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

Al riguardo, la giurisprudenza ha anche affermato che «un'interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 71bis comma 1 lett. b) disp. att. c.c. impone di ritenere che laddove il legislatore ha utilizzato il termine "condanna", abbia voluto intendere una condanna inflitta con sentenza passata in giudicato: solo in questo modo, infatti, si ritiene possa essere salvaguardato il principio di presunzione di non colpevolezza consacrato dall'art. 27 co. 2 Cost.» (Tribunale Milano, Decreto n. 1963 del 20 giugno 2018).

Il concetto espresso dalla norma “*assenza di formalità*” viene inteso dagli addetti ai lavori nel senso che non occorre procedere alla richiesta preventiva all'amministratore per procedere all'inizio delle operazioni di convocazione

Rimangono fermi, dunque, le condizioni prescritte dal comma 6 dell'articolo 1136 codice civile, secondo il quale tutti i partecipanti al condominio devono essere convocati e, pure, entro dati termini temporali.

Infine, va precisato che l'articolo 66 delle disposizioni di attuazioni del Codice civile prevede sempre il potere diretto di convocazione dell'assemblea nel caso in cui il condominio ne sia sprovvisto.

L'obbligo di nomina dell'amministratore, a cui va correlato l'adempimento, in termini di cogenza, risulta collegato all'articolo 1129, comma 1, Codice civile, laddove ne prevede la sussistenza qualora i condòmini siano più di otto.

Rosario Dolce

LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE E LE NUOVE PROSPETTIVE

COLLANA EDITORIALE

ASSEMBLEE IN CONDOMINIO: CONVOCAZIONE, GESTIONE E SUGGERIMENTI OPERATIVI

Con appendice sulla disciplina delle teleassemblee

Volume 1



Visita [https://www.libriccondominio.it/convocazione-
assemblea-condominiale/](https://www.libriccondominio.it/convocazione-assemblea-condominiale/)