

L'Avvocato risponde

a cura di Diego Modesti



Vorrei sapere se la convocazione dell'assemblea ordinaria viene fatta su libera iniziativa dell'amministratore o se questo ha dei termini precisi da rispettare. In quest'ultimo caso, qualora l'amministratore non dovesse adempiere al suo dovere, quali sono i mezzi di tutela a disposizione dei condomini?

La normativa in tema di condominio prevede che l'assemblea condominiale ordinaria, cioè la prima assemblea convocata nel periodo di gestione annuale con lo scopo di controllare periodicamente la gestione del condominio, debba essere obbligatoriamente convocata almeno una volta l'anno - secondo quanto sancito dal codice civile all'ultimo comma dell'art. 1130 - nei termini stabiliti dal regolamento o, in sua assenza, dopo un anno dall'inizio del mandato dell'amministratore.

L'art. 66 delle disposizioni di attuazione al codice civile prevede, poi, che l'assemblea possa essere convocata in via straordinaria in qualunque momento l'amministratore lo ritenga opportuno, oppure quando ne sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'intero edificio. Se il condominio non avesse un amministratore, invece, l'assemblea, tanto ordinaria quanto straordinaria, potrebbe essere convocata su iniziativa di ciascun condomino.

Tale ultima disposizione può essere applicata anche nell'ipotesi in cui l'amministratore non abbia convocato l'assemblea ordinaria: in questo caso il condomino trova tutela nella possibilità di chiedere, unitamente ad almeno un altro condomino, la convocazione dell'assemblea a condizione che, si ribadisce, la somma delle loro quote di proprietà rappresenti almeno un sesto del valore dell'edificio.

La libertà dell'amministratore nella scelta della data in cui svolgere l'assemblea ordinaria è, quindi, molto limitata,

poiché questa deve essere fissata entro i termini stabiliti nel regolamento o, comunque, entro un anno dal ricevimento dell'incarico (anche se va ricordato che costituisce prassi piuttosto diffusa far slittare tale adempimento in modo tale da farlo coincidere con l'approvazione contestuale del preventivo da parte dell'assemblea).

L'inottemperanza dell'amministratore protratta per un anno può legittimare la sua revoca da parte dell'assemblea, mentre se protratta per due anni consecutivi può essere valido motivo di revoca giudiziale ai sensi dell'art. 1129, comma 3, c.c., la quale può essere chiesta su ricorso anche di un solo condomino.