

Assemblea di condominio e autoconvocazione da parte dei condomini. Omessa convocazione dell'amministratore e conseguenze.

Nel primo comma dell'art. 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile è altresì detto che oltre che annualmente per gli adempimenti summenzionati la riunione dei condomini “ *può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorso inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione*”.

Si tratta dell'**assemblea straordinaria che può essere, quindi, convocata:**

- a) dall'amministratore, ogni qual volta lo dovesse ritenere utile;
- b) dall'amministratore su sollecitazione di almeno due condomini che rappresentino quanto meno 166 millesimi;
- c) da quegli stessi condomini che formulata la richiesta all'amministratore dopo 10 giorni dalla sua presentazione al loro mandatario non l'abbia vista soddisfatta.

Tanto nel caso di convocazione da parte dell'amministratore, quanto in quello di così detta autoconvocazione, ai sensi dell'art. 1136, sesto comma, c.c. tutti i comproprietari debbono essere avvisati altrimenti l'assemblea non può deliberare.

L'omessa convocazione di uno o più condomini comporta l'invalidità della deliberazione. Dopo un lungo e acceso contrasto le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione hanno avuto modo di evidenziare che “ *la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, che se non viene impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, 3° comma, c.c. - decorrente per i condomini assenti dalla comunicazione e per i condomini dissenzienti dalla sua approvazione - e' valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio*” (Cass. SS.UU. n. 4806/05).

Nel caso di auto convocazione una domanda sorge spontanea: i condomini sono tenuti ad avvisare anche l'amministratore? Se sì quali sono le conseguenze di una sua omessa convocazione?

La legge non impone un vero e proprio obbligo di partecipazione all'assemblea per il mandatario del condominio. Certamente egli sarà tenuto a presenziare per dare tutte le spiegazioni del caso in relazione al rendiconto di gestione ed a tutte quelle altre questioni delle quali, in virtù del mandato, ha conoscenza. A parte queste incombenze, tuttavia, il legale rappresentante del condominio non è tenuto a presenziare all'assemblea, anzi non è raro che molti professionisti, ad esempio al momento della votazione per la conferma o revoca, si allontanino per evitare indebite interferenze.

Chiarito ciò bisogna, pertanto domandarsi, **quali sono le conseguenze nel caso in cui i condomini, autoconvocandosi**, dimentichino d'avvisare il loro legale rappresentate. Al

riguardosa risposta è molto semplice: salvo che l'amministratore non sia anche condomino (in tal caso si dovrebbe parlare d'omessa convocazione di uno dei condomini e non del mandatario) la deliberazione assunta in sua assenza sarà pienamente legittima non essendo tale mancanza riconducibile tra le cause d'invalidità.

STUDIO ARCHITETTURA
ZANATTA