



SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- ASPETTI OPERATIVI

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Artt. 66 e 67 disp. att. Codice Civile

Il nostro ordinamento giuridico prevede due tipi di assemblea condominiale:

- .. l'una "ordinaria", da convocarsi annualmente a cura dell'amministratore e nella quale sono discussi e deliberati gli argomenti indicati nell'art. 1135 C.C.;
- .. l'altra "straordinaria", prevista e disciplinata dall'art. 66 disp. att. C.C..

Il diverso carattere delle riunioni non comporta un differente svolgimento delle medesime, non assumendo rilevanza il fatto che nell'avviso di convocazione si sia fatto riferimento ad assemblea ordinaria o straordinaria. L'assemblea si definisce ordinaria quando è la prima che viene convocata nel periodo di gestione annuale e può trattare qualsiasi argomento sia di ordinaria che straordinaria amministrazione. Tutte le altre assemblee, dopo la prima (ordinaria), sono chiamate straordinarie e anche queste possono trattare qualunque argomento, sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione. La riforma del condominio è intervenuta anche in questa materia prevedendo la possibilità di comunicare, da parte dell'amministratore, la data dell'adunanza anche con **posta elettronica certificata**, fax o tramite consegna a mano. Inoltre, in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è **annullabile** ai sensi dell'art. 1137 del C.C. su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati. Oltre alle modifiche della norma generale, sono state introdotte norme speciali in materia di convocazione, in particolare per il caso di modificazione della destinazione d'uso e per l'effettuazione di **innovazioni su richiesta di un solo condomino**.

SCHEMA DI SINTESI

ASSEMBLEA ORDINARIA	⇒	Assemblea convocata annualmente per deliberare sugli argomenti dell'art. 1135 C.C.	⇒	<ul style="list-style-type: none"> • Conferma dell'amministratore e suo compenso. • Approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e relativa ripartizione tra i condomini. • Approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e dell'impiego del residuo attivo della gestione. • Opere di manutenzione straordinaria e innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.
ASSEMBLEA STRAORDINARIA	⇒	Assemblea che può essere convocata in qualsiasi tempo.	⇒	Per deliberare su determinate questioni per le quali non è consigliabile o non è possibile attendere l'assemblea ordinaria.
INIZIATIVA DELLA CONVOCAZIONE	⇒	Soggetti che possono convocare l'assemblea ⁽¹⁾ .	⇒	<ul style="list-style-type: none"> • Amministratore, quando lo ritiene necessario oppure su richiesta di almeno 2 condomini che rappresentano 1/6 del valore dell'edificio. • Gli stessi condomini, che ne hanno fatto richiesta, quando decorrono più di 10 giorni senza che l'amministratore vi abbia provveduto. • Ciascun condomino, in mancanza dell'amministratore.
AVVISO DI CONVOCAZIONE	⇒	<ul style="list-style-type: none"> • Deve indicare: <ul style="list-style-type: none"> .. luogo, giorno ed ora della riunione; .. ordine del giorno. 	⇒	<ul style="list-style-type: none"> • Deve essere comunicato almeno 5 giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione. • È comunicato a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani. • L'amministratore può fissare più riunioni consecutive, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.
ANNULLABILITÀ DELLA DELIBERA	⇒	In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione.	⇒	La deliberazione è annullabile ex art. 1137 C.C. su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.
Nota⁽¹⁾	Parte della dottrina ritiene che le regole per la convocazione dell'assemblea straordinaria siano applicabili anche all'assemblea ordinaria.			

ASPETTI OPERATIVI

INTERVENTO IN ASSEMBLEA

• Delega alla partecipazione

- Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta.

Se i condomini sono **più di 20**, il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei condomini e del valore proporzionale.

- All'amministratore **non possono** essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

Poteri e responsabilità del delegato

- Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto.
- Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini; l'amministratore riferisce in assemblea.

• Proprietà indivisa

- Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'art. 1106 C.C..

• Supercondominio

- Nei casi di cui all'art. 1117-bis C.C., **quando i partecipanti sono complessivamente più di 60**, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'art. 1136, c. 5, C.C., il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore.

- In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio.
- Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine.

• Diritto di voto

- L'**usufruttuario** esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'**ordinaria amministrazione** e al **semplice godimento** delle cose e dei servizi comuni.
- Nelle **altre deliberazioni**, il diritto di voto spetta ai **proprietari**.

Salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'art. 1006 C.C. (rifiuto del proprietario di eseguire le riparazioni) ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli artt. 985 (miglioramenti effettuati dall'usufruttuario) e 986 C.C. (addizioni realizzate dall'usufruttuario). In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

NORME SPECIALI IN MATERIA DI CONVOCAZIONE

• Modificazione destinazione d'uso

Art. 1117-ter
Codice Civile

- La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di **30 giorni** consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno **20 giorni** prima della data di convocazione.
- La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.
- La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti previsti per la convocazione.

• Innovazioni

Art. 1120
Codice Civile

- L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea **entro 30 giorni** dalla richiesta **anche di un solo condomino** interessato all'adozione delle deliberazioni in tema di innovazioni.
- La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Esempio n. 1



Richiesta di convocazione dell'assemblea da parte dei condomini

Egr. Sig. Luigi De Condeminis
Amministratore del Condominio
Villa Europa
Via n.
Cap. Città

Raccomandata A/R

....., li

Oggetto: richiesta convocazione assemblea straordinaria: condominio “Villa Europa” Via

A causa di (ad es. necessità impellenti di spese non preventivate per) i sottoscritti
Condomini:

Mario Rossi (nome e cognome), millesimi;
Giuseppe Verdi (nome e cognome), millesimi;

CHIEDONO

la convocazione di un'assemblea straordinaria del condominio “Villa Europa” Via con il
seguito ordine del giorno:

- 1)
- 2)
- 3)

Qualora non provvedesse a convocare l'assemblea entro il termine di 10 giorni sarà nostra cura provvedere direttamente alla convocazione della stessa.

Distinti saluti.

Firma
Mario Rossi
Giuseppe Verdi