

Convocazione dell'assemblea da parte dei condòmini (uno solo o – esclusivamente per una fattispecie – due)

In base all'art. 66, primo comma, disp. att. cod. civ. l'assemblea condominiale deve essere convocata annualmente dall'amministratore, in via ordinaria, per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 cod. civ. Può essere, inoltre, convocata in via straordinaria quando l'amministratore lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. In quest'ultima ipotesi, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i condòmini interessati possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'amministratore – precisa il secondo comma – l'assemblea, tanto ordinaria quanto straordinaria, può essere convocata ad iniziativa di ciascun condòmino.

Sempre in tema di convocazione dell'assemblea, alle ipotesi di cui al predetto art. 66, la legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/12) ne ha affiancate altre, prevedendo la possibilità che alla convocazione dell'assemblea si giunga – pur in presenza dell'amministratore – anche su richiesta di un solo condòmino. Si tratta delle fattispecie disciplinate dagli artt. 1117-*quater* cod. civ., 1120, terzo comma, cod. civ., 1129, undicesimo comma, cod. civ. e 71-*bis*, quarto comma, disp. att. cod. civ.

Di seguito si ricapitolano i diversi casi di convocazione da parte dei condòmini.

CASI DI CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA DA PARTE DEI CONDÒMINI	
Art. 1117-<i>quater</i> c.c.	La norma prevede che, in caso di attività che incidano negativamente ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, (l'amministratore o) <u>i condòmini, anche singolarmente</u> , possano diffidare l'esecutore e possano "chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie".
Art. 1120, terzo comma, c.c.	La norma stabilisce che l'amministratore di condominio sia tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di <u>un solo condomino</u> interessato all'adozione delle particolari deliberazioni di cui al secondo comma della stessa disposizione (si tratta di delibere aventi ad oggetto, in particolare, opere ed interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici; ad eliminare le barriere architettoniche; a contenere il consumo energetico; ad installare impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo).
Art. 1129, undicesimo comma, c.c.	La norma dispone che, nei casi in cui "siano emerse gravi irregolarità fiscali" o l'amministratore non abbia aperto ed utilizzato un conto corrente intestato al condominio, <u>i condòmini, anche singolarmente</u> , possano "chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore".
Art. 66, primo e secondo comma, disp. att. c.c.	La norma prevede che l'assemblea possa essere convocata in via straordinaria (quando l'amministratore lo ritenga necessario o) quando ne sia fatta richiesta da <u>almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio</u> . In quest'ultima ipotesi, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i condòmini interessati possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea, tanto ordinaria quanto straordinaria, "può essere convocata a iniziativa di <u>ciascun condomino</u> ".
Art. 71-<i>bis</i>, quarto comma, disp. att. c.c.	La norma prevede che la perdita dei requisiti elencati al primo comma della stessa disposizione e contraddistinti con le lettere a), b), c), d) ed e) comporti, per l'amministratore, "la cessazione dall'incarico" aggiungendo, altresì, che, in tale evenienza, <u>ciascun condomino</u> possa "convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore".

da *Confedilizia notizie*, marzo '18

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.