

Il terzo estraneo non può indire l'assemblea

Auto-convocazione

Il caso è frequente quando c'è chi aspira a proporsi quale amministratore

Andrea Marostica

Riguarda l'assemblea autoconvocata la sentenza 2636/2024 emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua

Vetere, nel casertano.

Ad originarla un gruppo di condòmini che aveva attivato l'iter previsto dall'articolo 66 disposizioni attuative Codice civile, inviando all'amministratore una richiesta di convocazione di assemblea straordinaria. Non ricevendo risposta, procedevano autonomamente. Ma di fatto la convocazione dell'assemblea veniva effettuata da un terzo, ovvero (come si legge in sentenza) da un «soggetto non legittimato, in quanto né condomino richiedente né ancora amministratore del condominio», ma potremmo

dire aspirante tale. Altri condòmini impugnavano dunque le delibere assunte per invalidità della convocazione della medesima.

L'articolo 66 comma 1 disposizioni attuative Codice civile prevede che l'assemblea possa essere convocata anche dai condòmini, quando almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio ne facciano richiesta all'amministratore e questi, nei dieci giorni successivi alla richiesta, non provveda. La disposizione non precisa però le modalità da osservare. Nel caso in esa-

me, l'anomalia era rappresentata dal fatto che l'avviso di convocazione era sottoscritto da soggetto del tutto estraneo al condominio. Il tribunale annulla le decisioni e precisa che le delibere assunte non possono però ritenersi nulle, come dedotto dai condòmini attori. Questo perché la convocazione dell'assemblea condominiale da parte di un soggetto non legittimato è un profilo che attiene alla irregolare costituzione della riunione (rientrante appunto nella categoria dell'annullabilità).