

15 luglio 2009 0:00

L'ordine del giorno

di [Alessandro Gallucci](#)

L'ordine del giorno di un'assemblea di condominio non e' altro che l'elenco degli argomenti che si andranno a discutere in sede di riunione.

Chi decide su quali argomenti vertera' assemblea? Come si puo' fare per ottenere che siano inseriti nell'ordine del giorno dei temi che si ritiene necessario discutere?

Sono domande ricorrenti cui spesso sono sottese legittime necessita' dei condomini in relazione alla gestione del condominio. Per rispondere compiutamente e' utile differenziare la scelta dell'ordine del giorno nel caso di assemblea ordinaria da quella fatta per l'assemblea straordinaria.

Vediamo perche'.

Ai sensi dell'art. 1130 c.c. l'amministratore al termine di ogni anno e' tenuto a rendere il conto della propria gestione. Fara' cio' convocando un'assemblea, detta per l'appunto ordinaria. In questa occasione ai sensi dell'art. 1135, primo comma, c.c. dovranno essere discussi alcuni argomenti, ossia:

- 1) conferma dell'amministratore e dell'eventuale sua retribuzione;
- 2) approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale (tali lavori naturalmente solo se necessari e ferma restando la possibilita' di discuterne non solo in occasione dell'assemblea ordinaria ma ogni qual volta si rendano necessari).

Quest'elenco normativo altro non e' che una parte dell'ordine del giorno.

Nell'assemblea ordinaria, dunque, l'ordine del giorno e' in parte stabilito dalla legge, in parte e' deciso dall'amministratore. I condomini potranno richiedere che siano discusse tutte quelle questioni che ritengono importanti ma l'amministratore sara' libero di accogliere o meno tali richieste in modo assolutamente discrezionale.

Leggermente diverso e' il caso relativo all'assemblea straordinaria. Questa puo' essere convocata dall'amministratore:

- a) ogni qual volta ne ravveda la necessita';
- b) quando gli viene fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino per lo meno 1/6 del valore millesimale dell'edificio (ossia 166 millesimi).

In quest'ultimo caso si tratta, e' utile sottolinearlo, di una richiesta non vincolante. Infatti, qualora l'amministratore non dia seguito (convocando l'assemblea) all'istanza dei condomini nei 10 giorni successivi dalla presentazione della stessa, questi potranno autoconvocarsi.

Nel caso di assemblea straordinaria, sia essa convocata dall'amministratore di propria iniziativa, sia essa convocata a seguito della richiesta dei condomini, la decisione sul contenuto dell'ordine del giorno sara' di competenza esclusiva dell'amministratore.

Questa impostazione, fino a poco tempo fa unanimemente accettata, e' stata contrastata da una decisione della Cassazione secondo cui se l'assemblea straordinaria e' convocata su richiesta dei condomini, l'amministratore e' obbligato ad inserire l'ordine del giorno da questi richiesto (Cass. 26336/08). Soluzione sicuramente vicina alle esigenze dei condomini ma non immune da critiche. Non e' chiaro, infatti, come dovra' fare l'amministratore dinanzi ad una richiesta di convocazione di assemblea con ordine del giorno palesemente illegittimo (es. per incompetenza dell'assemblea a deliberare): potra' respingere la richiesta o dovra' dare comunque seguito convocando l'assemblea?

Al link il testo della sentenza:

clicca qui (<http://www.civile.it/condominio/visual.php?num=68932>)