

Convocazione dell'assemblea con cinque giorni di anticipo

di Massimo Ginesi

L'assemblea del condominio è titolare del potere decisionale su materie di primaria importanza per la gestione delle cose comuni, fra cui la nomina dell'amministratore, l'approvazione del suo rendiconto, l'approvazione dei lavori straordinari e delle innovazioni; le sue competenze sono indicate nell'articolo 1135 del Codice civile. Affinchè possa correttamente deliberare, deve essere regolarmente convocata, costituita e gestita.

Gli errori che si possono commettere nella fase della sua convocazione e durante lo svolgimento della riunione possono incidere sulla validità delle delibere che l'assemblea è chiamata ad assumere, poiché la legge e la giurisprudenza individuano nella corretta convocazione di tutti gli aventi diritto, nella verifica della preliminare costituzione e nella corretta indicazione dei presenti e delle maggioranze espresse per ciascuna votazione motivi di possibile invalidità. Tutti gli aventi diritto devono essere convocati in forma scritta, inviato per raccomandata, Pec, fax o a mano (con ricevuta) che l'interessato deve ricevere almeno 5 giorni prima della riunione e che deve contenere le indicazioni per consentirgli di partecipare e di essere sufficientemente informato sugli argomenti che si discuteranno.

Va avvisato il conduttore per le spese relative a termosifoni. L'ordine del giorno deve essere completo

L'avviso di convocazione

L'avviso di convocazione, predisposto e inviato dall'amministratore, dovrà pertanto indicare data e ora della riunione, sia in prima che in seconda convocazione, curando che il primo incontro non sia posto in orari di fatto impossibili, come in piena notte, a Natale o all'alba, poiché in tal caso si è ritenuto che la seconda convocazione - posta in orari normalmente praticabili - valga come prima seduta, applicando le relative più alte maggioranze per la costituzione e per l'assunzione delle decisioni. La prima e seconda convocazione non possono tenersi nello stesso giorno solare e devono tenersi a non più di 10 giorni l'una dall'altra; nel caso in cui vi siano molti argomenti da discutere, l'avviso può contenere già la fissazione di più riunioni consecutive.

Sono annullabili, cioè il giudice può dichiararle invalide, le deliberazioni assunte senza che tutti i condomini siano stati convocati, senza che sia stato rispettato il termine dei cinque giorni per la consegna e con ordine del giorno incompleto, così come sono annullabili le delibere che abbiano deciso su argomenti che non erano stati posti all'ordine del giorno. La giurisprudenza ha spesso sottolineato come la dicitura "varie ed eventuali", spesso posta quale ultimo punto all'ordine del giorno, non consente per la sua genericità di

assumere decisioni ma solo di discutere temi di interesse condominiale da porre poi all'esame di successive riunioni.

I destinatari

Destinatari dell'avviso di convocazione sono i condomini; quando una unità è concessa in locazione, per le riunioni in cui si deliberano le spese di riscaldamento deve essere convocato il conduttore (la riforma del 2012 ha introdotto il termine "aventi diritto" in luogo di condomini). Se l'immobile è in proprietà a più soggetti devono essere convocati tutti, anche se poi alla assemblea ne parteciperà uno solo (nel caso dei coniugi è sufficiente inviare una sola convocazione al domicilio coniugale); anche qualora l'immobile veda la titolarità di usufrutto e nuda proprietà in due soggetti diversi, è opportuno convocare entrambi, posto che rispondono in via solidale delle spese.

Per la convocazione dell'assemblea chiamata a decidere sul mutamento delle destinazioni d'uso, l'avviso deve essere inviato 20 giorni prima e deve contenere l'espressa indicazione delle zone interessate e della nuova destinazione prevista. La convocazione avviene almeno una volta all'anno per l'approvazione del rendiconto, ma può avvenire ogni volta che l'amministratore lo ritenga necessa-

LA FORMA

Gli aventi diritto vanno convocati in forma scritta: raccomandata, Pec, fax o a mano con ricevuta

rio, ogni volta che lo richiedano almeno due condomini che rappresentano un sesto del valore dell'edificio, quando lo richiede un condomino che voglia procedere a innovazioni in tema di energia, abbattimento barriere architettoniche o comunicazione dati, oppure - sempre a richiesta di un solo condomino, quando sussistano gravi irregolarità fiscali, non sia stato aperto il conto corrente condominiale oppure vi siano attività di singoli condomini volte a mutare la destinazione d'uso di parti comuni.

La documentazione che attesta la corretta esecuzione delle formalità di convocazione è di particolare importanza, poiché consentirà di fra fronte a eventuali contestazioni sulla validità delle decisioni e è anche elemento essenziale in apertura di assemblea per verificarne la rituale costituzione.

Della riunione deve essere redatto apposito verbale scritto (non necessariamente contestuale, da raccogliere nel registro indicato nell'articolo 1130 n. 7 Codice civile) nel quale deve essere dato conto dei presenti e dei votanti, indicando per questi ultimi i nominativi (quantomeno dei contrari e degli astenuti) al fine di poter sempre individuare con precisione coloro che potranno far valere il potere di impugnativa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

I MEZZI DI COMUNICAZIONE

Per l'assemblea ordinaria:

- Raccomandata a/r: è necessario inviarla con anticipo
- Fax: sconsigliato
- Pec
- Consegna a mano: occorre farsi rilasciare ricevuta

Per le assemblee sul mutamento di destinazione d'uso

- non è prevista la consegna a mani, per tutte le riunioni non sono ammessi mezzi diversi rispetto a quelli previsti dalla legge, come l'immissione in cassetta postale

GLI IMMOBILI IN COMPROPRIETÀ

Nel caso in cui l'immobile sia di più proprietari

- Devono essere convocati con la massima attenzione tutti i comproprietari
- È ammesso l'invio di un solo avviso solo in caso di comproprietari conviventi (ad esempio coniugi)

Il rappresentante

- All'assemblea parteciperà solo uno dei convocati, scelto di comune accordo oppure a mediante votazione a maggioranza dei comproprietari