

7.3 L'avviso di convocazione

3. L'avviso di convocazione - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO SETTIMO - L'ASSEMBLEA a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

3. L'avviso di convocazione

Rif: art. 66, co. 3, disp.att. c.c.

L'avviso di convocazione deve contenere specifica indicazione dell'ordine del giorno per consentire ai condomini una preventiva conoscenza di quanto verrà discusso e deliberato.

In tal modo il legislatore ha pienamente recepito l'evoluzione dottrinale e giurisprudenziale che, sull'argomento, ha costantemente riconosciuto la genericità dell'ordine del giorno come motivo valido di impugnativa

La voce "varie ed eventuali", che compare alla fine degli argomenti all'ordine del giorno, si riferisce solo alle comunicazioni rese dall'amministratore e/o dai condomini a mero titolo informativo; alle richieste di chiarimenti oppure anche alle istanze di inserire la discussione di una determinata questione all'ordine del giorno della successiva assemblea.

Le varie ed eventuali non possono costituire oggetto di deliberazione.

Il termine di invio dell'avviso, già fissato in 5 giorni rispetto alla data della prima della riunione (e che per regolamento di condominio può essere reso più ampio, ma non inferiore) è rimasto inalterato, ma il legislatore ha specificato che la lettera di convocazione deve essere trasmessa tramite posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o raccomandata a mano.

Il termine va considerato a ritroso escludendo il giorno iniziale e calcolando quello finale (dies a quo non computatur in termine).

Il difetto di convocazione consente l'impugnativa della deliberazione.

Tale irregolarità, da valere nei confronti di tutti gli aventi diritto, si sostanzia nella omissione, tardività o incompletezza della convocazione che legittima dissenzienti o assenti, non ritualmente convocati, a ricorrere all'art. 1137 c.c.

Il legislatore ha, pertanto, sostanzialmente chiarito che l'avviso di convocazione deve avere quei requisiti di forma che garantiscano la sua ricezione, superando, così, il principio della libertà di forme in base al quale la giurisprudenza aveva affermato che la convocazione poteva essere fatta anche oralmente (Cass. 8449/2008).

Per quanto concerne l'invio della convocazione a mezzo posta raccomandata (meglio sarebbe, per completa tutela dell'amministratore, se con raccomandata a.r.) vale la regola secondo cui "qualora l'avviso di convocazione di assemblea condominiale sia stato inviato mediante lettera

7.3 L'avviso di convocazione

raccomandata, non consegnata per l'assenza del destinatario e di altra persona abilitata a riceverla, il momento in cui l'atto si reputa conosciuto coincide con il rilascio del relativo avviso di giacenza del plico presso il destinatario, e non già con il momento in cui successivamente l'atto viene consegnato" (Trib. Bologna 15/02/2009, in Arch. Loc.2009, 277).

Più di recente, inoltre, è stato dichiarato che "a fronte di un avviso di convocazione assembleare che, spedito a mezzo raccomandata, non sia stato consegnato al destinatario, sussiste l'onere del condominio di provare non solo la spedizione, ma anche che l'avviso di giacenza (adempimento che consente di acquisire conoscenza dell'invio della comunicazione e la conoscibilità del suo contenuto) sia stato immesso nella cassetta postale del destinatario" (Cass. [ord.], 13015/2015).

In via generale, comunque, essendo l'avviso un atto recettizio che produce i suoi effetti nel momento in cui perviene a conoscenza del destinatario, l'onere di provare che tutti i condomini sono stati tempestivamente convocati all'assemblea spetta al condominio (Cass. 5254/2011).

Per quanto concerne data, ora e luogo di svolgimento dell'assemblea è opportuno che l'amministratore consideri le esigenze di carattere generale, scegliendo orari non lavorativi che consentano la più ampia partecipazione alla riunione ed una sede adatta e raggiungibile dai condomini senza particolari difficoltà.

L'avviso deve essere sottoscritto dall'amministratore ovvero dai condomini quando l'assemblea sia stata convocata dagli stessi o da uno di essi.

La comunicazione deve essere effettuata all'indirizzo del destinatario, inteso come luogo che per collegamento ordinario (dimora o domicilio) o per la normale frequentazione (posto di lavoro), o per preventiva indicazione da parte dell'interessato, rientri nella sua sfera di controllo o dominio (Cass. 1998/10564).

Quando l'assemblea abbia ad oggetto la modifica delle destinazioni d'uso delle parti comuni, introdotte dall'art. 1117 ter c.c., sono state previste per la convocazione particolari modalità in aggiunta a quelle classiche che, ovviamente, permangono.

L'avviso di convocazione deve rimanere affisso per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve pervenire ai destinatari (sempre tramite raccomandata o mezzi equipollenti) almeno 20 giorni prima della riunione.

In considerazione dell'importanza dell'argomento da deliberare l'avviso deve indicare, a pena di nullità, le parti comuni oggetto di modificazione e la nuova destinazione d'uso proposta.