

---

*Posto che l'assemblea di condominio è l'unico organo legittimato ad assumere le decisioni inerenti alla gestione ed alla conservazione delle parti comuni dell'edificio, è di tutta evidenza che essa può svolgersi regolarmente e deliberare solamente se il suo procedimento di convocazione viene rispettato. Diversamente, il mancato rispetto delle regole che il legislatore detta, appunto, in tema di procedimento di convocazione comporta, inevitabilmente, un vizio che ne comporta la sua annullabilità e che può essere fatto valere attraverso il ricorso all'autorità giudiziaria da proporsi entro il termine di decadenza di 30 giorni che decorrono, per i condomini che non vi abbiano partecipato, dal ricevimento del relativo processo verbale. Il legislatore prevede, per quanto riguarda il procedimento di convocazione dell'assemblea condominiale tre regole fondamentali ovvero, innanzitutto, che essa venga convocata dal soggetto legittimato a farlo, che tutti gli aventi diritto a parteciparvi vengano avvisati ed infine che vengano rispettati i termini tra la comunicazione e lo svolgimento. Ma procediamo con ordine. Il soggetto legittimato a convocare l'assemblea è, di norma, l'amministratore in carica, il quale, come prevede, almeno una volta all'anno deve convocare l'assemblea quantomeno per rendere ai condomini suoi mandanti il conto della sua gestione. Naturalmente, l'amministratore di condominio può convocare l'assemblea ogni qual volta lo ritenga necessario e quando almeno due condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio ne facciano richiesta.*

*I condomini possono provvedere alla convocazione dell'assemblea solamente nell'ipotesi in cui l'amministratore manchi, intendendosi per tale, ad esempio, la sua morte, ovvero l'impossibilità materiale a convocarla (si immagini l'amministratore gravemente indisposto perché, per esempio, malato o, cosa che può accadere, non più reperibile), ovvero quando i condomini non sono più di quattro e, quindi, non è necessaria la nomina dell'amministratore (cosiddetto piccolo condominio) ovvero, ancora, un edificio di nuova costruzione in cui il condominio si è appena costituito e non si è provveduto a nominare un amministratore. Infine, l'assemblea può essere convocata dal condomino quando l'amministratore sia rimasto inerte nella richiesta di convocazione di un'assemblea da parte dei condomini. In tale ipotesi, infatti, l'art. 66 delle disposizioni di attuazione al codice civile prevede che trascorsi 10 giorni dalla richiesta se non vi provvede l'amministratore, i condomini richiedenti possono provvedervi in sua sostituzione. L'art. 1136 del codice civile, al penultimo comma precisa che l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. Il legislatore non stabilisce quale sia la forma della convocazione, scritta o verbale, dal che consegue, da un lato che, se, per esempio, il regolamento di condominio prevede la forma scritta, è evidente che non possa che provvedersi con l'invio di un avviso scritto. Diversamente, come dianzi cennato, la forma è libera, fermo, tuttavia, restando che, in caso di contestazione, incombe su colui che ha convocato l'assemblea l'onere di dimostrare che il condomino ha avuto tempestiva notizia della riunione. Precisa, poi, l'art. 1105 del codice civile che per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione.*

*Da ciò consegue che, da un lato, l'avviso di convocazione deve contenere l'elenco degli argomenti che si andranno a discutere nell'assemblea e, dall'altro, che l'assemblea non può deliberare su argomenti sui quali i condomini non siano stati, preventivamente, informati. L'unica ipotesi in cui si può deliberare anche su argomenti non preventivamente comunicati è quella in cui alla riunione, siano presenti tutti i partecipanti al condominio e tutti siano d'accordo. Infine, la legge richiede che l'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza. Il regolamento di condominio può prevedere un maggior numero di giorni, ma non può ridurli, nella quale il termine da rispettare è quello dettato dal regolamento di condominio.*

*La convocazione dell'assemblea condominiale è un atto, cosiddetto, recettizio, nel senso che esso spiega i suoi effetti, secondo la dottrina e giurisprudenza maggioritaria, quando viene ricevuto dal destinatario, ovvero la cosiddetta ricezione legale, ovvero, nell'ipotesi di invio della convocazione a mezzo di plico postale raccomandato nel momento del rilascio del relativo avviso di giacenza del plico presso il destinatario e non già il momento successivo in cui l'atto viene consegnato.*

.

\*

\*

\*

Fonte: Newspages  
Avv. Roberto Bella  
Presidente IRCAT

---