



L'amministratore deve allegare i documenti quando convoca l'assemblea?

(18/08/2015 Avv. Alessandro Gallucci) L'amministratore del condominio quando convoca l'assemblea, sia essa ordinaria o straordinaria, ha l'obbligo di allegare al suddetto avviso copia dei documenti sui quali si andrà a discutere?

Un esempio, come sempre, aiuterà a comprendere la questione: si supponga che l'amministratore convochi l'assemblea per deliberare in merito all'approvazione del preventivo e de consuntivo; oppure ancora si pensi all'assemblea chiamata a decidere sull'esecuzione di lavori di manutenzione di straordinaria entità.

In questi casi, l'amministratore, convocando l'assemblea, deve comunicare ai condòmini il preventivo ed il consuntivo ed i vari preventivi delle ditte?

Per fornire risposta partiamo dalle norme del codice civile dettate in materia di convocazione dell'assemblea condominiale.

L'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c. recita: "L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. [...]".

Di riferimenti ad allegati nemmeno l'ombra: né altre disposizioni del codice civile lasciano intendere qualcosa di diverso. Il codice disciplina le modalità di accesso ai documenti condominiali (cfr. artt. 1129, secondo comma, c.c. e 1130-bis, primo comma, c.c.), ma nulla dice in merito agli allegati all'avviso di convocazione.

Risultato finale? L'amministratore di condominio, salvo diversa disposizione del regolamento di condominio, non deve allegare all'avviso di convocazione i documenti collegati agli argomenti che saranno oggetti di discussione, avendo il solo obbligo di ben individuare le questioni che saranno approfondire in riunione.

Qualcuno potrebbe obiettare: che senso ha convocare l'assemblea per l'approvazione del rendiconto se prima dell'assemblea il condomino non può prenderne visione?

Che l'amministratore non abbia obbligo di comunicazione non vuol dire che il condomino non abbia diritto di prenderne visione.

Come è stato precisato dalla giurisprudenza, infatti, "al fine di soddisfare adeguatamente il diritto d'informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera non è necessario allegare all'avviso anche i singoli importi dei preventivi in questione, posto che per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dell'ordine del giorno e soddisfare il diritto d'informazione dei condomini è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, mentre è onere del condomino, ove intendesse avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi per visionarla presso l'amministratore stesso ed eventualmente farsene rilasciare copie a proprie spese (cfr. Tribunale Roma, sez. V, 12/01/2010, n. 316)" (Trib. Nocera Inf. 10 maggio 2012 n. 394).

In questo contesto è utile specificare che, comunque, molti amministratori, per modus operandi del loro studio, inviano il preventivo ed il rendiconto e i relativi piani di ripartizione che saranno



oggetto di discussione.

Questo modo di fare, oltre che garantire maggiore trasparenza, consente una discussione più fluida e quindi veloce.

Fonte <https://www.condominioweb.com>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano