

10 febbraio 2021 0:51

Il Condominio. Non è obbligatorio inviare ai condòmini il riparto del preventivo con l'avviso di convocazione

di [Laura Cecchini](#)



Non è obbligatorio inviare ai condòmini il riparto del preventivo con l'avviso di convocazione

La questione sottoposta all'interesse del Tribunale di Brescia (sentenza n.2621 del 18 dicembre 2020) ha origine dalla impugnazione di una delibera assembleare avente ad oggetto, tra le altre, la contestazione mossa al condominio in ordine alla dedotta nullità della delibera di approvazione del bilancio preventivo di gestione. In particolare, a sostegno della propria doglianza, l'attore denunciava e lamentava la mancata allegazione all'avviso di convocazione dei singoli riparti del preventivo.

La disamina del Tribunale è tesa, dunque, ad accertare se tale censura è legittima, ovvero se integra un vizio della delibera la mancata produzione, unitamente alla convocazione, degli importi individuali relativamente al bilancio preventivo (ed anche consuntivo).

Per una compiuta analisi, non possiamo prescindere da un preliminare inquadramento dei requisiti che deve attendere l'avviso di convocazione.

Avviso di convocazione: requisiti formali e sostanziali

A tal riguardo, è utile rappresentare che, per essere valido e produrre l'effetto preteso di conoscenza ed esatta informativa degli argomenti da trattare in assemblea nei confronti dei condòmini, l'avviso di convocazione, come espressamente previsto all'art. 66 Disp. Att. Cod. Civ., III comma, deve contenere <specifica indicazione dell'ordine del giorno> nonché <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>.

In ordine alla condizione prescritta relativamente al termine entro cui l'avviso di convocazione deve essere inviato, si ricorda che il calcolo dei cinque giorni deve essere effettuato a ritroso, partendo dal giorno precedente a quello indicato per la prima convocazione.

Invero, la normativa detta una prescrizione inderogabile di detto termine, motivo per cui un eventuale mancato rispetto dello stesso comporta la facoltà di impugnazione delle delibere assunte in assemblea configurando un vizio a pena di annullabilità.

Parimenti, la richiamata norma detta, individuandole puntualmente, le forme atte ad assicurare la conoscibilità della

convocazione all'uopo ricordando che, per quanto concerne l'invio dell'avviso di convocazione mediante lettera raccomandata, è idoneo a raggiungere la prova dell'avvenuta comunicazione al destinatario il rilascio dell'avviso di giacenza da parte del postino se il condomino è assente (cfr. ex pluribus multis Cass. Civ. n.8275/2019). Ed ancora, sempre con riferimento alla sussistenza degli elementi formali indefettibili, nell'avviso devono essere individuati il luogo e l'ora della assemblea con rituale previsione di una prima ed una seconda convocazione.

Approvazione preventivo e documenti

Entrando nell'analisi del profilo più strettamente attinente al merito del contenuto dell'avviso di convocazione, in stretta correlazione all'obbligo invocato dall'art. 66 Disp. Att. Cod. Civ., III comma, occorre inquadrare cosa si intende con specifica definizione/indicazione delle tematiche poste all'ordine del giorno.

Nella vicenda in esame, a sostegno della promossa impugnazione della delibera adottata dall'assemblea, a proposito dell'approvazione del preventivo di gestione, il condomino/attore ha contestato la nullità della medesima per violazione "di diritti soggettivi" non essendo stato inoltrati i singoli riparti con l'avviso di convocazione.

Sotto tale profilo, preme evidenziare che, per orientamento consolidato ed unanime della Giurisprudenza, una delibera può ritenersi valida e pienamente efficace laddove tutti i soggetti interessati siano stati preventivamente informati sull'oggetto degli argomenti che sono chiamati a discutere e sui quali sarà assunta una decisione. In considerazione di quanto sopra, emerge che il criterio indefettibile da adottare per una corretta verifica della rispondenza del presupposto di una giusta e conforme indicazione dell'ordine del giorno si evince tanto dall'agevole identificazione dei temi da trattare quanto dalla chiarezza nella esposizione e formulazione degli stessi per poter esprimere un voto e, per l'effetto, una decisione consapevole.

Su tali argomenti, la Corte di Cassazione, ha affermato un vero e proprio principio diritto, in numerose pronunce, laddove ha ribadito che <Ai fini della validità della delibera adottata da un'assemblea condominiale, è sufficiente che nell'avviso di convocazione della medesima gli argomenti da trattare siano indicati nei termini essenziali per essere comprensibili> (Cass. Civ. n. 539/2016)>.

Posto ciò, appare dirimente individuare l'elemento utile per poter determinare se il diritto di informazione inerente all'oggetto della delibera in favore dei condomini, nell'ipotesi in esame, è stato soddisfatto o meno, o meglio, se risulta elemento necessario per la legittimità e validità della delibera di approvazione del bilancio preventivo e consuntivo la allegazione dei singoli riparti di spesa.

Sul punto, è confacente richiamare le pronunce uniformi della Giurisprudenza di merito, la quale ha riconosciuto che <In materia di avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, al fine di soddisfare adeguatamente il diritto d'informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera, è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, mentre è onere del condomino interessato, ove intenda 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 copia a proprie spese> (Corte appello Bari sez. III, 18/04/2019, n.973)

In particolare, i Giudici di merito hanno avuto l'occasione di esprimersi sulla specifica obiezione sottoposta ai Giudici del Tribunale di Brescia, citando un noto precedente della Suprema Corte, in relazione al dovere o meno di allegazione, all'avviso anche dei singoli importi dei preventivi o dei consuntivi dei bilanci, affermando che <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 o dei consuntivi dei bilanci, 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 interessato, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi per visionarla presso l'amministratore> (Tribunale Roma sez. V, 26/05/2020, n.7650, Tribunale Roma sez. V, 19/03/2019, n.5891, Cass. Civ. n.25693/2018).

In conclusione, la domanda del condomino/attore è stata rigettata proprio in ragione del richiamato principio in aderenza al quale è assolto il requisito di specificità dei punti dell'ordine del giorno richiesto dall'art. 66 Disp. Att. Cod. Civ., III comma con la illustrazione e descrizione della materia su cui è richiesta la votazione e che darà luogo ad un confronto e discussione in sede di assemblea, risultando onere del singolo prendere contezza della documentazione presso lo studio dell'amministratore.

[Scarica Trib. Brescia 18 dicembre 2020 n. 2621](#)

(da Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)