

L'AMMINISTRATORE E LA CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Nell'ambito della gestione condominiale, tra le attribuzioni dell'amministratore è universalmente riconosciuta, tra le altre, quella di convocare l'assemblea dei condomini. In conformità si esprime la 66° Disposizione d'Attuazione del Codice Civile: " L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del Codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando n'è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino. L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza". Si solleva l'attenzione sull'ultimo capoverso dell'articolo, il quale ci conferma che l'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima dell'assemblea. Questo assunto riprova che all'assemblea possono partecipare esclusivamente i condomini, destinatari dell'avviso, e che tra la data dell'assemblea e quella di conoscenza dello stesso, devono trascorrere almeno cinque giorni. Ora, da quanto vanno computati i cinque giorni previsti dalla legge. La norma riferisce "cinque giorni prima della data", quindi, appare chiaro che nei cinque giorni non può essere considerato il giorno della prima riunione dell'assemblea. Diversamente il termine iniziale, considerato ai sensi dell'articolo 155 C.P.C. termine finale, deve essere contato nei cinque giorni. A titolo esemplificativo, consideriamo che l'assemblea sia fissata in prima convocazione per il giorno 06 Marzo del 2005, affinché la stessa sia valida, il termine ultimo è fissato il 01 Marzo 2005, ossia se il condomino ne avrà conoscenza oltre il primo giorno del mese di marzo, non sarà rispettato il termine di cinque giorni. Vediamo, ora, un altro aspetto delle problematiche che induce la normativa, quando impone, che, l'avviso sia comunicato al condomino. Dal tenore della stessa si evince l'esistenza di un preciso obbligo dell'amministratore di comunicare al condomino l'avviso di convocazione. E' un preciso diritto dello stesso di vedersi recapitato l'avviso. Nulla questo se il momento comunicativo e quello ricettivo coincidono, esempio classico è quando l'amministratore consegna con raccomandata a mano l'avviso, ossia con la stessa azione e nella stessa data viene comunicato l'atto, il condomino ne prende conoscenza e di solito rimane nella disponibilità del condominio un processo verbale di questa attività (dichiarazione sottoscritta dal condomino che attesta di aver ricevuto in una determinata data l'avviso di convocazione). Problema maggiore presenta la notificazione a mezzo posta, della convocazione dell'assemblea, con raccomandata con avviso di ricevimento. Mezzo di notifica, che di solito l'amministratore si riserva per i condomini con i quali rimane impossibile mantenere una relazione informale, o con i quali ha avuto contrasti in precedenza o ancora nel caso in cui gli stessi non risiedano nel Comune in cui ha sede l'immobile. Nel caso dell'invio a mezzo posta si presentano notevoli problemi. Sappiamo che le poste seguono una prassi per la consegna delle raccomandate, che consiste nell'invio di un ufficiale di recapito (portalettere) presso l'indirizzo indicato dal mittente. Qui se si trova il destinatario, si consegna allo stesso la nota, in caso avverso è rilasciato un avviso di giacenza della raccomandata presso l'ufficio postale. Il destinatario ha trenta giorni di tempo per ritirare la raccomandata, in caso avverso la stessa ritorna al mittente per compiuta giacenza. Questa prassi pone notevoli problemi alla gestione condominiale. La convocazione si presume notificata nel momento della consegna della stessa all'ufficio

Intervento del Mapi sulla convocazione delle assemblee di condominio a mezzo posta

postale, o per presumersi notificata abbisogna che il destinatario abbia la consegna materiale. Molto si è dibattuto in dottrina su tale punto. Recentemente è intervenuta una sentenza di merito, che sembra aver dato una prima interpretazione sul problema. Così si è espresso il Tribunale di Milano: “La scissione soggettiva del momento perfezionativo del procedimento di notificazione degli atti a mezzo del servizio postale, in ossequio alla recente sentenza 477/2002 della Corte costituzionale, è applicabile anche al procedimento di convocazione dell'assemblea condominiale a mezzo lettera raccomandata; ne consegue che la notifica si perfeziona per il notificante alla data di deposito del piego presso l'ufficio postale e, per il destinatario, al momento del ritiro del piego ovvero alla scadenza del termine di compiuta giacenza. (Nel caso di specie, il tribunale ha ritenuto in ogni modo violata la norma dell'ultimo comma di cui all'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile essendosi accertato che il condomino aveva ritirato la raccomandata all'ufficio postale in una data tale da non consentire il rispetto del termine di cinque giorni ivi previsto). Trib. Milano, Sez.VIII, 08/01/2003. Secondo la decisione dei Giudici per il condomino, la notificazione ha effetto dal momento del ritiro della raccomandata presso l'ufficio postale o dal momento della compiuta giacenza della stessa. Questo significa, che, i cinque giorni previsti dalla legge non decorrono dalla data di consegna della raccomandata all'ufficio postale per l'invio, ma dalla data di ricezione del plico presso la residenza del condomino, o dalla data della sua compiuta giacenza, ossia, dopo trenta giorni dalla comunicazione di giacenza. E' chiaro che quest'interpretazione complica notevolmente il compito dell'amministratore, infatti un comportamento ostruzionistico di un condomino può impedire il corretto svolgersi dell'assemblea; considerato che, il mancato rispetto del termine o la mancata convocazione all'assemblea dà la possibilità al condomino di tentare la strada dell'impugnativa del deliberato assembleare presso l'Autorità Giudiziaria, per far annullare lo stesso. Alla luce di quanto detto, che consiglio si può dare agli amministratori per convocare correttamente le assemblee condominiali. Innanzitutto quando è possibile, consegnare a mani la convocazione dell'assemblea condominiale ai condomini, redigendo processo verbale sottoscritto dallo stesso condomino, da cui si evince la data di consegna della convocazione. Poi quando concesso, convocare con largo anticipo le assemblee, considerando nel computo del termine delle convocazioni a mezzo posta, i cinque giorni previsti dalla legge più i trenta previsti dalla compiuta giacenza. In ultima istanza, l'amministratore nei casi urgenti, potrà procedere alla notificazione della convocazione a mezzo degli Ufficiali Giudiziari, competenti per il territorio, in questo caso gli stessi procederanno a mezzo degli articoli 137 e seguenti del Codice di Procedura Civile. Questa notifica consente di eliminare i problemi evidenziati, infatti, l'Ufficiale in caso d'irreperibilità del destinatario dà avvio ad una procedura che permette di avere un termine breve di notifica, dal quale decorrono i cinque giorni previsti dalla legge. Altro problema sono i costi di questa procedura, sicuramente maggiori di quelli a mezzo posta, e sulla cui attribuzione si aprono altre problematiche.