



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE



## Il preventivo dei lavori va allegato alla convocazione assemblea?

29 Dicembre 2020 Redazione

***È valida la riunione di condominio se, all'avviso di convocazione, non viene allegato il preventivo della ditta?***

Spesso, capita di chiedersi se sia necessario che i preventivi dei lavori straordinari da decidere in condominio debbano essere comunicati ai condomini prima della convocazione dell'assemblea, in modo da consentire a questi ultimi di partecipare

alla riunione coscienti e pienamente informati delle opere da eseguire, nonché delle conseguenti spese. Di qui, il quesito di carattere legale: «**Il preventivo dei lavori va allegato alla convocazione dell'assemblea?**».

Sul punto, si è già espressa la giurisprudenza. Il tribunale di Roma **[1]** ha deciso il caso di una delibera impugnata da un condomino proprio per via dell'assenza dei preventivi insieme all'avviso di convocazione assembleare, cosa che, a suo dire, avrebbe inficiato la validità della votazione.

È chiaro che, accedendo alla tesi secondo cui **il preventivo dei lavori va allegato alla convocazione dell'assemblea** si arriva alla conclusione che l'assenza dei relativi documenti determinerebbe l'annullabilità della delibera e, quindi, la possibilità di impugnare la stessa nel termine di 30 giorni dalla sua adozione.

Viceversa, se si propende per la non necessarietà, si può concludere che l'avviso di convocazione sarebbe valido anche se si limiti ad indicare il punto all'ordine del giorno ossia la votazione sulla tipologia di lavori.

Secondo il tribunale di Roma, va sposata quest'ultima interpretazione.

L'avviso di convocazione deve contenere, tra le altre cose, i **punti all'ordine del giorno**, l'elenco cioè delle materie e degli argomenti che saranno oggetto di discussione e votazione.

L'ordine del giorno non può essere indicato con una dizione generica, ma deve contenere in modo chiaro, specifico, anche se sintetico e non analitico, tutte le materie che saranno trattate, per consentire agli interessati di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, valutare l'opportunità o meno di intervenire alla riunione, le indicazioni da dare a chi eventualmente li rappresenta, le obiezioni o i suggerimenti da poter sollevare **[2]**.

Proprio con riferimento all'approvazione dei lavori straordinari, il tribunale di Roma ha ritenuto che la votazione dell'assemblea di condominio è assolutamente valida e vincolante anche se, all'avviso di convocazione, non sono stati allegati i relativi preventivi a patto che comunque i condomini siano messi nella condizione di conoscere la spesa complessiva che saranno tenuti ad affrontare.

Sul punto, però, la Cassazione **[3]** sembra aver fornito un principio differente

stabilendo che: «Ai fini della **validità dell'ordine del giorno**, occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, così da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti».

Tuttavia, sempre la Cassazione ha ripetutamente detto che l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire una partecipazione consapevole alla discussione e alla relativa deliberazione; non è quindi configurabile un obbligo, per l'amministratore condominiale, di **allegare all'avviso di convocazione anche i documenti giustificativi** o i **bilanci da approvare**, non venendo affatto pregiudicato il diritto alla preventiva informazione sui temi in discussione, fermo restando che ad ognuno dei condomini è riconosciuta la facoltà di richiedere, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione **[4]**.

**[1]** Trib. Roma sent. del 5.03.2019.

**[2]** Cass. 14 giugno 2018 n. 15587, Cass. 10 febbraio 2010 n. 2999, Cass. 30 luglio 2004 n. 14560, Cass. 27 marzo 2000 n. 3634, Cass. 19 febbraio 1997 n. 1511

**[3]** Cass. sent. n. 21449/2010.

**[4]** Cass. sent. n. 21271/2020.