

L'assemblea di condominio dall'avviso di convocazione all'invio del verbale:
peculiarità e insidie

La predisposizione dell'ordine del giorno

di Pierfrancesco MOINO

In questo terzo numero della rubrica parleremo della **predisposizione dell'ordine del giorno**, soffermandoci, in particolare, sul noto principio giurisprudenziale secondo cui *“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, sì 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”*.

Siamo di fronte, infatti, a una **massima c.d. tralatizia**, vale a dire “tramandata” in modo pedissequo da una pronuncia all'altra non solo della Suprema Corte, ma anche della giurisprudenza di merito.

Appare quindi opportuno, a parere di chi scrive, dare conto di talune **fattispecie concrete che sono state alla base delle sentenze che hanno espresso (e ribadito) il succitato, consolidato principio**.

- Cass. Civ., sez. II, 19 ottobre 2010, n. 21449, ha stabilito che *“l'autorizzazione data dall'assemblea al nuovo amministratore di aprire un nuovo conto corrente, intestato al condominio, e di operare con uno sconfinamento, benché non espressamente indicata nell'ordine del giorno, rappresentava lo sviluppo contabile logicamente ed ordinariamente connesso agli argomenti da trattare, che comprendevano la nomina dell'amministratore e l'approvazione del rendiconto della gestione degli anni precedenti”*.
- Cass. Civ., sez. II, 5 ottobre 2020, n. 21271, nel cassare la sentenza pronunciata dalla Corte d'Appello di Bari (che aveva ritenuto che la mancata comunicazione preventiva del bilancio lederebbe il diritto del singolo condomino ad essere previamente informato, *“non ponendolo in condizione di partecipare*

all'assemblea con un'adeguata conoscenza delle questioni in discussione”), ha stabilito “non è configurabile un obbligo, per l'amministratore condominiale, di allegare all'avviso di convocazione anche 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”.

- Quanto alla giurisprudenza di merito, il Tribunale di Roma, con sentenza n. 12617 del 22 agosto 2022, ha rigettato l'impugnazione proposta da alcuni condòmini i quali lamentavano il fatto che l'assemblea aveva deciso di revocare implicitamente una precedente deliberazione *“senza che tale decisione di revoca venisse inserita nell'ordine del giorno”*. Il Tribunale capitolino, nel riportarsi al principio in esame, ha osservato quanto segue: *“Nella specie, l'indicazione dell'ordine del giorno è analitica e vi è esatta corrispondenza tra quanto indicato nell'avviso di convocazione e quanto deliberato dall'assemblea”, poiché “si legge nel verbale al primo punto dell'o.d.g. alla lettera A) ed oggetto di contestazione, 1. Esame ed approvazione: A) Progetto per la Contabilizzazione e ripartizione delle spese di Riscaldamento con la relativa Relazione Tecnica (Allegato n. 1 ...). Sul punto l'assemblea ha approvato la tabella millesimale per il riparto del consumo involontario redatta dall'Arch. ... in data ... già allegata all'avviso di convocazione della presente assemblea e null'altro era necessario deliberare ed indicare”.*
- Il Tribunale di Napoli, con sentenza n. 4595 del 9 maggio 2025, ha poi stabilito che, *“se sussiste il diritto del condomino di essere adeguatamente informato sull'argomento posto all'ordine del giorno per consentire una sua partecipazione consapevole all'assemblea, sussiste, per altro verso, esiste il dovere dell'amministratore di non tenere, nei confronti dei condomini, un comportamento ostruzionistico tale da impedire l'acquisizione delle notizie necessarie per una delibera consapevole”, precisando che “nella contrapposizione di queste due posizioni è il condomino che deve dare la prova dei fatti contestati”* (e nel caso di specie il condominio ricorrente non ha dimostrato un atteggiamento passivamente inerte dell'amministratore, né tantomeno di rifiuto alle domande di accesso alla documentazione condominiale ovvero di copia della stessa).
- Si segnala, infine, altra recente sentenza pronunciata dal Tribunale di Ivrea (n. 1015 dell'11 luglio 2025), ove si afferma che *“In tema di impugnazione di delibere condominiali, quando l'ordine del giorno prevede la delibera di lavori con analisi dei preventivi e stanziamento del fondo spese,*

rientra nell'oggetto della convocazione assembleare anche la decisione sulle clausole contrattuali connesse al preventivo prescelto, ivi comprese quelle relative alle modalità e ai termini di pagamento, nonché la determinazione del quomodo dello stanziamento, incluso l'eventuale frazionamento del fondo spese in più tranche”.

Volendo trarre una conclusione pratica, possiamo dire che redigere in modo corretto l'ordine del giorno è, almeno in apparenza, abbastanza semplice: se da un lato bisogna infatti evitare di inserire punti del tutto generici, dall'altro non è indispensabile essere eccessivamente precisi (o addirittura puntigliosi) e prefigurare i possibili sviluppi della discussione, tanto più che – come noto – le discussioni assembleari prendono talvolta pieghe imprevedibili.

Avv. Pierfrancesco MOINO