

Convocazione d'assemblea: modalità, forma e contenuto della convocazione.

L'amministratore deve convocare tutti i condomini aventi diritto o a mezzo raccomandata a mano, facendo cioè circolare un foglio su cui ognuno può apporre la propria firma per presa visione, o con la classica raccomandata con ricevuta di ritorno.

E' opportuno infatti che l'amministratore si procuri la prova dell'avvenuta convocazione, per cui, pur nel silenzio della legge, che non prescrive formalità particolari, è da escludersi qualsiasi forma di convocazione verbale.

L'assemblea deve essere convocata lasciando almeno cinque giorni tra il momento del ricevimento della comunicazione e quello dell'assemblea. I cinque giorni iniziano a decorrere dal giorno seguente al ricevimento dell'avviso da parte del condomino. Non esistono giustificazioni, nemmeno di forza maggiore, che possono far abbreviare tale termine.

L'amministratore deve dunque provvedere a spedire gli avvisi di convocazione con notevole anticipo. In caso di mancanza di tempo potrà avvalersi dell'operato dell'ufficiale giudiziario o della consegna a mano.

L'avviso di convocazione deve contenere tutti gli elementi idonei a individuare il luogo, la data ed ora dell'incontro. E', inoltre, consigliabile che nell'avviso di convocazione sia indicata eventualmente la data dell'assemblea di seconda convocazione, tenendo presente che essa non deve essere tenuta ne nello stesso giorno, ne oltre dieci giorni dalla prima.

L'assemblea, inoltre, non deve essere convocata in orari impossibili, e pur non essendo previsto un luogo preciso per la convocazione dell'assemblea, bisogna evitare che taluni condomini evitino di partecipare a causa della scelta della sede, per esempio di partito o di appartamento di condominio in lite con altri ecc. L'assemblea potrebbe essere tenuta anche molto distante dal condominio, per es. d'inverno, per una seconda casa estiva, pur essendo opportuno tenerla nel comune dove vive la maggior percentuale di condomini.

La convocazione inoltre deve contenere un preciso ordine del giorno, in quanto ogni condomino ha il diritto di sapere su che cosa si dovrà discutere anche per potersi preparare in modo adeguato, per questo motivo infatti, nessuna decisione può essere presa su un argomento che non sia stato posto all'ordine del giorno (es. varie ed eventuali).

L'amministratore o un suo delegato devono essere presenti presso la sede dove si tiene l'assemblea e fornire la prova della regolarità della convocazione e consegnare almeno la documentazione necessaria allo svolgimento dell'assemblea. Occorre poi fare l'appello dei presenti e procedere alla nomina di un Presidente e di un segretario. Il primo avrà il compito di disciplinare l'assemblea, il secondo dovrà redigere il verbale.