

ANACI ROMA

**Seminario del 10 febbraio 2011
Sala Bonus Pastor**

**LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA
(*ERRORI ED "ORRORI" DA EVITARE
E ALTRO ANCORA*)**

***Manuela Sammarco
Ferdinando della Corte***

INDICE

PREMESSA

- L'Assemblea condominiale pag. 4

1. CHI CONVOCA L'ASSEMBLEA

- Disciplina generalepag. 6
- Auto convocazione dei condominipag. 6
- Casi particolaripag. 7
 - Fissazione di più riunioni consecutive
 - Convocazione da persona non legittimata

2. TERMINE E FORMA PER LA CONVOCAZIONE

- Termine di convocazione pag. 8
- Formapag. 11
- Appendice: "Metodi consigliati"pag. 14

3. CONTENUTO

- Disciplina generalepag. 19
- Luogo di riunione pag. 19
- Orariopag. 21
- Datapag. 22
- Ordine del giornopag. 22
- Firma.....pag. 24
- Invito a disertare.....pag. 24

4. A CHI DEVE ESSERE INVIATO L'AVVISO

- **Disciplina generale**pag. 25
- **Casi particolari**pag. 26
 - **Condomino apparente**
 - **Nuovo acquirente**
 - **Locazione**
 - **Usufrutto/nuda proprietà**
 - **Comproprietari**
 - **Trasferimento di un condomino**
 - **Convocazione degli eredi**
 - **Custode giudiziario**

5. DOMANDE FREQUENTI

PREMESSA

Le regole fondamentali della convocazione e il funzionamento dell'assemblea sono dettate dall'articolo 1136 del codice civile e dagli artt. 66, 67, 68 e 72 delle disposizioni di attuazione del c.c.

Sono modificabili soltanto dalle norme contrattuali del regolamento condominiale o da una delibera presa con la totalità dei voti (mille millesimi) e soltanto per alcuni aspetti

L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

L'**assemblea condominiale** è l'organo deliberante del condominio.

Questo vuol dire che le decisioni vengono prese dai condomini riuniti in assemblea.

Con un parallelismo sicuramente sopra le righe potremmo dire che è il "Parlamento" del condominio

Si tratta, quindi, dell'organo che ha il diritto / potere di decidere ed incidere, nel bene e nel male, sulla vita del condominio, perché rappresenta ed esterna la volontà dei condomini.

I poteri dell'assemblea riguardano quindi le decisioni circa l'uso delle parti comuni, le innovazioni, la ripartizione spese, la nomina e la revoca dell'amministratore, l'approvazione dei preventivi e rendiconti, le liti giudiziali, etc.

Seppure superfluo perché ci rivolgiamo agli amministratori professionisti di condominio, ricordiamo che vale il principio di diritto generale, per cui quando la maggioranza ha deciso è come se avessero deciso tutti i condomini, e la decisione, salvo rare eccezioni, è efficace e vincolante per tutti i condomini.

L' assemblea di condominio è composta da tutti i condomini titolari di un diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio, e in alcuni casi, anche dagli usufruttuari (*l'usufrutto è il diritto sul bene immobile, in forza del quale l'usufruttuario ha il diritto di utilizzare il bene immobile come se fosse il proprietario, pur non essendolo : può abitarci, concederlo in locazione etc.)*

Chi non è condomino non può prendere parte all'assemblea, a meno che non abbia la delega di un condomino.

L'art. 1135 c.c. delinea quelle che sono le principali attribuzioni dell'assemblea condominiale: " *Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:*

- 1) *alla conferma dell'amministratore e dell'eventuale sua retribuzione;*
- 2) *all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;*

3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;

4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea".

L'assemblea può essere convocata in via ordinaria o in via straordinaria.

La distinzione in realtà è del tutto inutile e spesso fonte di confusione, per cui sarebbe meglio eliminarla, ma è prevista dall'art. 66 disp. att. c.c.

Ciò che deve essere ben chiaro è che qualsiasi argomento può essere legittimamente trattato e deciso in ciascuna delle due assemblee.

Non vi è alcuna differenza nei contenuti tra l'assemblea ordinaria e straordinaria.

L'assemblea deve essere preceduta dall'invio agli aventi diritto a parteciparvi dell'avviso di convocazione.

CHI CONVOCA L'ASSEMBLEA

L'art. 66 disp. att. cod. civ., al 1° e al 2° comma, afferma: *"l'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne 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"*.

E' utile sottolineare quindi che, nella generalità dei casi e quantomeno in prima istanza, l'unico soggetto legittimato a convocare l'assemblea è l'amministratore di condominio.

Ai condomini è riconosciuto, prima un potere d'impulso e successivamente, in casi previsti dal codice civile, un vero e proprio diritto di convocare l'assemblea, con modalità ben determinate dalle norme.

L'assemblea è di regola convocata dall'amministratore in carica. Solo in tre casi può essere convocata da persone differenti con determinati accorgimenti e cautele :

- 1) da ciascun condomino quando manca l'amministratore (per esempio defunto);
- 2) da almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio, qualora l'amministratore esista, ma, seppure sollecitato nelle forme di legge, si sia rifiutato di convocarla;
- 3) dal curatore speciale, come stabilisce l'articolo 65 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Come detto poc'anzi i differenti nomi della assemblea (ordinaria-straordinaria) non comportano un differente svolgimento della medesima, non assumendo rilevanza il fatto che nell'avviso di comunicazione si sia fatto riferimento ad assemblea ordinaria o straordinaria. La distinzione posta dall'articolo 66 si riferisce soltanto ai soggetti legittimati a convocare i due tipi di riunione.

Auto convocazione dei condomini

Nell'ipotesi in cui, a seguito della formale richiesta ai sensi dell'art. 66 disposizioni c.c., l'amministratore non convochi l'assemblea entro i 10 giorni previsti dal codice, i condomini sono legittimati a convocarla direttamente.

Attenzione:

l'obbligo di convocazione entro 10 giorni significa che l'amministratore deve **convocare** l'assemblea, cioè inviare l'avviso di convocazione entro 10 giorni

dalla data in cui egli ha ricevuto la lettera raccomandata a. r. di richiesta di convocazione. La data di svolgimento dell'assemblea può tranquillamente essere successiva al decimo giorno, anche perché l'interpretazione contraria renderebbe di fatto impossibile il rispetto del termine dilatorio previsto per la convocazione (5 giorni).

Quesito:

Una domanda che spesso viene posta durante la consulenza presso lo Sportello del Condominio è: nel caso di auto convocazione, i condomini sono tenuti ad avvisare anche l'amministratore?

Risposta:

Ricordiamo che l'Assemblea è la riunione dei condomini.

L'Amministratore non è tenuto a partecipare all'assemblea, in quanto, come è ben noto, la legge non impone all'amministratore tale obbligo, anche se la sua presenza è certamente ed ovviamente "opportuna". L'amministratore, infatti, è il soggetto più adatto a "guidare" i condomini, fornire loro spiegazioni e suggerimenti non solo su questioni di carattere contabile, ma su tutto ciò che ha a che fare con questo "microcosmo" chiamato Condominio, che egli conosce proprio in virtù del suo ruolo.

Chiarito ciò, è evidente che salvo che l'amministratore non sia anche condomino (ipotesi in cui si potrebbe configurare l'omessa convocazione di uno dei condomini e non dell'Amministratore) non sussiste l'obbligo normativo di convocare l'amministratore e la deliberazione assunta in sua assenza è legittima.

Casi particolari

➤ **Fissazione di più riunioni consecutive**

Qualora sia prevedibile che l'esame di argomenti particolarmente impegnativi posti all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale non possa esaurirsi in una sola riunione, l'amministratore, ove non sia diversamente previsto dal regolamento condominiale, ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi e così provvedere alla convocazione delle relative assemblee successive con un unico avviso senza la necessità di ulteriori convocazioni formali che potrebbero provocare ritardi e disguidi (**Cass. civ., sez. II, 5 agosto 1988, n. 4846**).

➤ **Convocazione da persona non legittimata**

Qualora l'assemblea sia convocata da un soggetto non legittimato (ad esempio un condomino che agisca al di fuori della disciplina posta dall'art. 66 disp. att. c.c.) l'assemblea è invalida, ma il " vizio " è di annullabilità e non di nullità, sicché le eventuali delibere assunte dai condomini in tale occasione dovranno comunque essere impugnate nei termini e modi di legge, per evitare che diventino efficaci e vincolanti in modo definitivo.

TERMINE E FORMA PER LA CONVOCAZIONE

➤ Termine di convocazione

L'art. 66 disp. att. cod. civ. dispone al 3° comma che *"l'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini **almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza**"*.

L'art. **72** delle medesime disposizioni di attuazione dispone che i regolamenti di condominio non possono derogare a quanto disposto dal suddetto articolo.

Questo vuol dire che il termine dilatorio di 5 giorni è quello minimo : le norme contrattuali dei regolamenti non possono stabilire un termine minore, ma soltanto maggiore, cioè di maggior favore per i condomini.

Come si conteggia questo termine di 5 giorni?

Il termine di cinque giorni decorre non dalla data di spedizione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, ma dalla data di ricezione.

La convocazione infatti è un cosiddetto " atto recettizio ". Vale se viene ricevuto, anche se deve essere ben chiarito, e cercheremo di farlo, che cosa si intenda per " ricevuto ".

Si è ritenuto che il termine di 5 giorni vada **calcolato a ritroso rispetto al giorno fissato per la convocazione, con esclusione di detto giorno** (in altri termini partendo dal giorno immediatamente precedente a quello della riunione).

Dunque detto termine non dovrà essere considerato "libero" (**Trib. civ. Bologna, 5 gennaio 1998, n. 4**).

Ma questa tesi non è pacifica. Per alcuni commentatori i condomini devono essere avvisati almeno cinque giorni prima della convocazione dell'assemblea. Secondo questa tesi l'assemblea deve essere convocata lasciando almeno cinque giorni tra il momento del ricevimento della comunicazione e quello dell'assemblea e i cinque giorni iniziano a decorrere dal giorno seguente al ricevimento dell'avviso da parte del condomino (cosiddetto "metodo a giorni liberi" che calcola i 5 giorni non includendo né il termine iniziale né quello finale).

Il suggerimento quindi, tanto banale quanto ovvio, è di cercare di inviare l'avviso di convocazione con largo anticipo rispetto alla data dell'assemblea.

La convocazione tardiva del condomino all'assemblea condominiale, in violazione del termine indicato dall'art. 66, 3° comma, att. c.c. costituisce **vizio di annullabilità e pertanto motivo di annullamento da parte del magistrato delle delibere assunte dall'assemblea, ma le delibere**

devono essere impugnate dal condomino assente entro il termine perentorio di 30 giorni da quando ha avuto notizia delle delibere.

Può sembrare strano che il **mancato rispetto del termine di cinque giorni** per trasmettere la convocazione non produca nullità **ma solo annullabilità**, ma ciò è dovuto al fatto che il condomino che ha ricevuto l'avviso tardivamente può anche rinunciare a far valere l'illegittimità, partecipando all'assemblea che così sarà validamente costituita.

Il termine di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'assemblea dei condomini, stabilito dall'art. 66, att. c.c., **si riferisce alla data indicata per la prima convocazione.**

Al riguardo facciamo presente che secondo alcune sentenze a nulla rileva il fatto che l'amministratore del condominio fissi per la prima convocazione un'ora insolita, implicitamente invitando i condomini a disertarla, ma il nostro suggerimento è di evitare di indicare orari impossibili (tipo le tre del mattino della domenica di Pasqua) per scongiurare ogni possibile rischio di pronuncia di invalidità della prima convocazione.

La regolarità, in relazione ai termini che per legge vanno osservati, della prima convocazione costituisce condizione della regolarità della seconda convocazione **(Corte app. civ. Genova, 26 aprile 1996, n. 380).**

Il mancato rispetto del termine comporta l'annullabilità delle delibere adottate dall'assemblea sia in prima sia in seconda convocazione, stante il rapporto di dipendenza, temporale e logico, fra le due riunioni.

Il condomino però che abbia ricevuto l'avviso fuori termine, ma che abbia partecipato all'assemblea, non può eccepire il mancato rispetto del termine, poiché la sua presenza all'assemblea sana il vizio di convocazione.

Quindi la presenza all'assemblea del condomino convocato tardivamente sana il vizio di convocazione (Cass. civ., sez. II, 21 settembre 1977, n. 4035; Cass. 09.07.1980, n. 4377; Trib. civ. Roma, sez. V, 4 marzo 2005, n. 80471).

Il termine deve essere osservato anche in caso di auto convocazione da parte dei condomini.

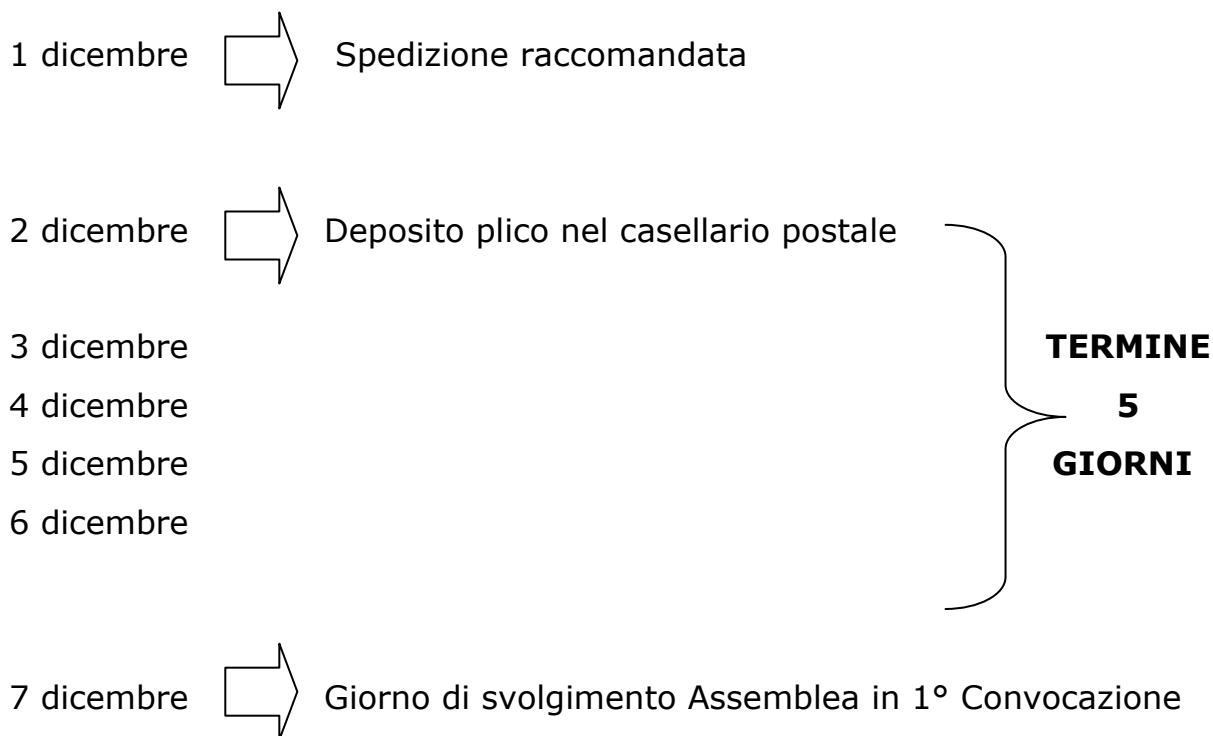
I cinque giorni devono essere conteggiati dal momento della ricezione dell'avviso di convocazione.

Cosa si intende per " ricezione ".

⇒ Per ricezione si intende che l'avviso entri nella " sfera di conoscibilità " del destinatario.

⇒ Ne consegue che il giorno in cui il postino infila nella cassetta delle lettere del condomino assente l'avviso di giacenza di un plico presso l'ufficio postale, in quel giorno la raccomandata è entrata nella sfera di conoscibilità del condomino

Per cui se l'avviso di convocazione viene consegnato dall'amministratore alle poste il giorno 1 dicembre e l'avviso di giacenza depositato nella cassetta delle lettere il giorno 2 dicembre, è da questa ultima data che va considerato il termine di cinque giorni; per cui l'assemblea per essere valida dovrà tenersi (logicamente in prima convocazione) almeno il giorno 7 dicembre.



N.B.: Viene considerato nei cinque giorni il giorno di ricezione e viene escluso il giorno di svolgimento della riunione. Tuttavia ci permettiamo di insistere sulla circostanza che questa è, per quanto prevalente, una teoria. Pertanto suggeriamo, ove possibile, di convocare con largo anticipo per evitare contestazioni sempre possibili.

Se l'avviso è stato recapitato nei tempi previsti, la circostanza che il destinatario abbia respinto la raccomandata o non l'abbia ritirata, è irrilevante. Dal punto di vista dell'amministratore la convocazione è perfetta.

Citiamo alcune pronunce giurisprudenziali sul punto :

Per la generale presunzione di conoscenza degli atti recettizi fissata dall'art.1335 c.c., deve ritenersi osservata la prescrizione contenuta nel 3° comma dell'art. 66 att. c.c., se nel termine di almeno cinque giorni prima della

data fissata per l'adunanza assembleare il destinatario assente sia stato informato, **mediante avviso di giacenza**, della disponibilità della raccomandata presso l'ufficio postale, ancorché non abbia provveduto al tempestivo ritiro della stessa (**Tribunale civile Bologna, 26 maggio 1998, n. 1325**).

La presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c. degli atti recettizi in forma scritta giunti all'indirizzo del destinatario, opera per il solo fatto oggettivo dell'arrivo dell'atto nel luogo indicato dalla norma. L'onere di provare l'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario, è a carico del mittente, salva la prova da parte del destinatario medesimo dell'impossibilità di acquisire in concreto l'anzidetta conoscenza per un evento estraneo alla sua volontà. (**Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1999, n. 4352**).

La Cassazione ha ritenuto corretto il comportamento dell'amministratore che aveva messo tempestivamente, ossia rispettando il termine di 5 giorni, l'avviso nella cassetta della posta; nel caso esaminato, però, è stato provato che il destinatario consultava assiduamente la presenza di corrispondenza (**Cassazione 3 febbraio 1999, n. 875**). È comunque sconsigliabile seguire questa modalità, perché come vedremo è *sempre* consigliabile che l'amministratore e il Condominio acquisiscano una prova della ricezione.

In presenza di un avviso recapitato fuori termine per la prima convocazione, andata deserta, ma in tempo utile per la seconda, le delibere che vengano adottate in questa sede con la maggioranza richiesta per la prima convocazione, potrebbero essere considerate valide.

➤ **Forma**

MENTRE IL CODICE DISCIPLINA CON CHIAREZZA LA TEMPISTICA PER LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA, ALTRETTANTO NON FA PER LA FORMA DELL'AVVISO DI CONVOCAZIONE.

IN FORZA DEI PRINCIPI GENERALI DEL NOSTRO ORDINAMENTO GIURIDICO, IN ASSENZA DI UNA FORMA OBBLIGATORIA È LEGITTIMA QUALSIASI FORMA DI CONVOCAZIONE.

ED INFATTI LA GIURISPRUDENZA LO HA RIBADITO IN PIU' OCCASIONI. TUTTAVIA È OLTREMODO CONSIGLIABILE CHE L'AVVISO SIA COMUNICATO IN MODO TALE CHE NE RIMANGA PROVA CERTA (AD ESEMPIO: RACCOMANDATA POSTALE O A MANI, ETC.).

In tema di condominio, la legge non prescrive particolari modalità di comunicazione ai condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea.

La comunicazione può essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo e può essere provata anche da univoci elementi e circostanze dai quali risulti che il condomino ha, in concreto, ricevuto la notizia.

Pertanto, in astratto risultano ammissibili particolari modalità di notifica quali ad esempio la comunicazione a mezzo del telefono, tramite e-mail etc.

Va ricordato infatti che recenti sentenze della Cassazione hanno giudicato sufficiente la convocazione con l'avviso lasciato nella cassetta delle lettere, se si possa dimostrare che il condomino la ispeziona giornalmente.

Comunque, la lettera raccomandata a. r. resta uno dei mezzi più sicuri , così come la consegna a mano, con firma di ricevuta.

Però il regolamento condominiale può prescrivere particolari modalità di notifica di detto avviso (ad es. tramite racc. A.R.).

Se quindi il regolamento, ma deve essere contrattuale, preveda che debba essere seguita una particolare forma, è obbligatorio attenersi, pena l'annullabilità delle delibere che dovessero essere adottate.

Tuttavia sulla questione, molto interessante è la posizione del Tribunale di Cagliari, che ha stabilito come la violazione del regolamento che preveda l'invio dell'avviso nella forma della raccomandata con avviso di ricevimento non determina l'invalidità della delibera quando il diritto del condomino ad avere piena conoscenza della convocazione non sia stato concretamente leso, come nel caso in cui si dimostri che l'avviso gli sia stato consegnato a mano. Se il regolamento prevede che l'avviso debba essere spedito a mezzo raccomandata, ci si può rifiutare di ricevere quello consegnato a mano, ma se viene accettato non si può porre, secondo tale sentenza, la norma del regolamento a fondamento dell'atto d'impugnazione della delibera.

In un altro caso concreto si è ritenuta ad esempio sufficiente la prova desumibile da **un foglio nel quale risultava apposta la firma dei condomini. (Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 1995, n. 1033).**

La Cassazione ha poi ritenuto valida la prassi, precedentemente non contestata, in base alla quale l'avviso sia dato **oralmente** ovvero, qualora destinato ad un condomino non abitante nell'edificio condominiale, **sia consegnato ad altro condomino, congiunto del primo. (Cass. civ., sez. II, 1 aprile 2008, n. 8449).**

In diversi casi, infatti, la Cassazione ha ritenuto regolare l'avvenuta consegna dell'avviso di convocazione al congiunto, essendo l'atto, così recapitato, pervenuto nella sfera di normale e abituale conoscibilità del destinatario e, pertanto, conoscibile oggettivamente da quest'ultimo con l'uso della normale diligenza, sua e del consegnatario designato, conformemente alla clausola generale di buona fede.

Al contrario il Tribunale di Tivoli ha ritenuto, bontà sua, che la convocazione inviata soltanto al marito convivente e comproprietario dell'appartamento coniugale, non valesse per la moglie. Quindi ha ritenuto la moglie legittimata a

proporre validamente l'impugnazione di una delibera assunta nel corso di un'assemblea (due anni prima !), alla quale era stato regolarmente convocato il marito, il quale aveva partecipato, svolgendo il ruolo di presidente. Sentenza priva di logica, ma che ci invita ad essere per quanto possibile prudenti e previdenti.

È stata invece ritenuta legittima la prassi invalsa in un condominio di diramare gli avvisi di convocazione delle assemblee **a mezzo del telefono (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 25 gennaio 1993, n. 956)**, ma sconsigliamo vivamente di usare tale sistema.

La giurisprudenza ha più volte ammesso anche la raccomandata a mano consegnata dal portiere, con firma di ricevuta (**Cassazione sentenza 1033/1995**). Accettabili, anche se meno consigliabili, gli avvisi nelle caselle della posta (**Corte di Appello di Milano sentenza 14 marzo 1996 n. 801**), a patto che il proprietario sia solito controllare ogni giorno la buca delle lettere.

Forti dubbi in ordine alla possibilità di procedere alla convocazione con **la semplice affissione dell'avviso in portineria**, visto che la dottrina afferma che l'invito debba essere quantomeno personale.

Inoltre e soprattutto l'affissione dell'avviso di convocazione in bacheca costituirebbe una palese violazione della privacy, perché qualsiasi estraneo al condominio potrebbe conoscere informazioni che non dovrebbero essere conosciute al di fuori della cerchia dei condomini.

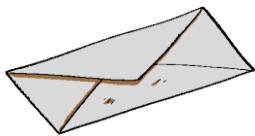
Riteniamo pertanto di poter escludere questo sistema dal novero di quelli utilizzabili.

Se l'avviso è stato inviato per raccomandata non occorre che sia stato ricevuto personalmente dal destinatario, e neppure occorre che questi l'abbia letto; l'importante è che l'avviso sia pervenuto a persona che, per ragioni dei suoi rapporti con il destinatario o per ragioni di ufficio (si pensi al portiere dello stabile o al suo sostituto), sia tenuta a consegnarglielo, ovvero che sia stato depositato in luogo normalmente destinato a tale scopo, e che di ciò il condomino destinatario, impiegando l'ordinaria diligenza, abbia avuto o possa aver avuto notizia.

L'onere di provare che tutti i condomini siano stati tempestivamente avvisati incombe sul condominio convenuto nell'azione di annullamento, e per esso all'amministratore.

Stando così le cose, ed attesa l'importanza che riveste la convocazione ai fini di una valida deliberazione condominiale, si dovrà prestare la massima attenzione a come la stessa venga inviata.

METODI CONSIGLIATI



RACCOMANDATA

Tra i metodi migliori per procedere ad una convocazione assembleare c'è, come abbiamo detto sopra, la **raccomandata a mano**, facendo cioè apporre sulla distinta di consegna la firma per ricevuta e la data a ciascun condomino al momento della consegna della convocazione.

C'è naturalmente la **raccomandata con ricevuta di ritorno**, visto che la data e il timbro postale potranno comprovare con certezza il momento in cui ogni condomino ha ricevuto l'avviso stesso.

E' da precisare che la ricevuta di ritorno ha tempi non troppo brevi di "ritorno" che possono essere successivi alla riunione stessa.

In altre parole l'amministratore potrebbe ottenere la prova di ricezione e quindi di un eventuale ritardo o disguido postale anche dopo che l'assemblea si sia svolta.

A tal proposito è bene ricordare che la Posta ha introdotto un nuovo servizio di monitoraggio "**Dovequando**" attraverso il quale è possibile sapere **in tempo reale** se la lettera spedita con Posta Raccomandata o con Posta Raccomandata Smart è stata già consegnata al destinatario.

E' sufficiente, infatti, collegarsi al sito delle Poste e indicare il codice dell'invio di raccomandata, che si trova sulla ricevuta della spedizione consegnata all'ufficio postale (ovvero cifre sotto il codice a barre) o nell'e-mail inviata se è stata utilizzata Posta Raccomandata on line.

La risposta viene fornita in tempo reale, tranne nell'ipotesi in cui la spedizione sia stata effettuata da più di due mesi; in questo caso infatti la risposta sarà disponibile il giorno successivo alla richiesta.

Il servizio di monitoraggio è attivo dalle ore 7.00 alle ore 23.00.

Limiti all'efficacia probatoria della raccomandata

*La Suprema Corte, con la **sentenza n. 10021/2005**, ha affrontato il problema dell'efficacia probatoria della raccomandata, enunciando un principio di carattere generale, ma rilevante e suscettibile di importanti conseguenze anche in materia di convocazione dell'assemblea condominiale, anche se in effetti non è stato espresso specificamente a proposito di quest'ultima.*

Con riferimento alla vicenda di una cessione di credito nella quale la società cessionaria aveva ottenuto un decreto ingiuntivo nei confronti della società debitrice ceduta la quale, da parte sua, aveva presentato opposizione affermando di avere saldato il suo debito con il pagamento del dovuto alla cedente e di non aver ricevuto la notifica della cessione, la Suprema Corte, in relazione alla ricevuta di ritorno della raccomandata inviata dalla cessionaria del credito alla società debitrice ceduta e all'attestazione dell'Amministrazione postale dalla quale risultava l'avvenuto regolare ricevimento della raccomandata, ha preliminarmente osservato che l'art. 2697 cod. civ. stabilisce che chi vuole fare valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento e che l'avvenuta comunicazione della cessione del credito è certamente un presupposto di fatto del diritto vantato dal cessionario che, come tale, deve essere provato da quest'ultimo mediante la dimostrazione che la notizia dell'avvenuta cessione è pervenuta a conoscenza del debitore ceduto; precisando che, a tal fine, è sufficiente che la relativa comunicazione sia pervenuta nella sfera di conoscibilità del destinatario, come dispone l'art. 1335 cod. civ.

La Cassazione ha subito dopo rilevato che però la lettera della quale venga contestato il contenuto non vale a provare che la notizia in questione sia giunta nella sfera di conoscibilità del debitore ceduto, poiché in tal caso l'onere che grava sul cessionario non viene compiutamente assolto, in quanto tale lettera potrebbe avere avuto qualsiasi contenuto, anche del tutto estraneo a quello indicato dal mittente o addirittura potrebbe non averne avuto alcuno (busta vuota), anche per un semplice disguido di spedizione, che è sempre possibile.

Respingendo l'assunto secondo cui la mancanza di prova, proveniente da parte del destinatario, circa il diverso contenuto della lettera comporta automaticamente la dimostrazione dell'avvenuta comunicazione, in quanto la busta della raccomandata poteva anche essere priva di contenuto oppure avere un contenuto irrilevante e tale, quindi, da non richiedere di essere conservato, la Corte ha deciso che la sola ricezione della lettera raccomandata da parte del destinatario non costituisce di per sé prova del suo contenuto e che, in caso di contestazione da parte del destinatario, è onere di chi pretende che da quella ricezione siano derivati determinati effetti giuridici dimostrare il reale contenuto della lettera.

Questo è il principio - di carattere generale - enunciato dalla sentenza della Suprema Corte e del quale si dovrà tenere conto anche per quanto riguarda la convocazione all'assemblea condominiale; a parte il fatto che la sua rigorosa applicazione potrebbe entrare in conflitto con l'altra regola enunciata dalle Sezioni Unite, che si è vista prima, relativa alla delibera approvata nel corso di una assemblea alla quale non tutti i condomini sono stati regolarmente convocati (delibera che ora viene ritenuta soltanto annullabile e non più nulla come in passato), è necessario osservare che l'amministratore - per evitare le gravi conseguenze che potrebbero derivare in caso di eventuale contestazione, da parte del condomino convocato, circa l'effettivo contenuto del plico relativo alla convocazione all'assemblea - si deve cautelare opportunamente, inviando ai condomini - mediante la spedizione di una raccomandata con avviso di ricevuta - invece della busta contenente l'avviso di convocazione, un "plico"

vale a dire lo stesso foglio su cui viene redatto l'avviso di convocazione all'assemblea, ripiegato e chiuso sui lati con l'indirizzo del destinatario e l'affrancatura posti sulla parte esterna del foglio. Infatti, in questo modo, chi riceve il plico contenente l'avviso di convocazione non ha alcun modo, esibendo il plico stesso che ha ricevuto, di contestare il messaggio contenuto in esso.

Ovviamente questi problemi non si presentano neppure nel caso in cui l'amministratore invii l'avviso di convocazione con un sistema diverso da quello della spedizione mediante raccomandata. A tal proposito si deve ricordare che la sentenza secondo cui la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini può essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo e può essere provata anche da univoci elementi dai quali risulti che il condomino ha, in concreto, ricevuta la notizia come nel caso di un foglio nel quale risultava apposta la firma dei condomini con la dicitura "per ricevuta convocazione assemblea condominiale" seguita dalla data dell'assemblea (**Cass., sent. n. 1033 del 28 gennaio 1995**).

Poiché, infatti, l'art. 1136 cod. civ. non prescrive particolari modalità di notifica ai condomini per l'avviso di convocazione per la regolarità delle relative assemblee, si deve ritenere che la disposizione di legge sia stata osservata quando risulta provato, anche a mezzo di presunzioni, che i condomini abbiano, in qualunque modo, avuto notizia della convocazione (**Cass., sent. n. 2450 del 15 marzo 1994**).

Quindi secondo tale sentenza la sola ricezione della lettera raccomandata da parte del destinatario non costituisce di per sé prova del suo contenuto. In caso di contestazione da parte del destinatario, è onere di chi pretende che da quella ricezione siano derivati determinati effetti giuridici dimostrare il reale contenuto della lettera. (fonte UPPI sede di Bologna).

Tuttavia dobbiamo sottolineare come i Tribunali di merito e in particolare il Tribunale di Roma non risulta abbiano contestato la legittimità e la validità dell'avvenuta convocazione a fronte dell'esibizione della copia della lettera raccomandata con la quale si sia spedito l'avviso di convocazione, anche se in genere le spedizioni degli avvisi di convocazione da parte degli amministratori avviene mediante distinte di spedizione e non singola lettera raccomandata a.r. Con il sistema della distinta di spedizione si dovrebbe risolvere alla radice il problema sollevato dalla Corte di Cassazione con la suddetta sentenza.



POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA (PEC)

Per chi ha **dimestichezza con la tecnologia**, un altro interessante mezzo è la **posta elettronica certificata** (così detta **PEC**).

La **posta elettronica certificata** altro non è che uno **sistema di comunicazione simile alla posta elettronica standard** (la cosiddetta **e-mail**) che, attraverso una serie di operazioni informatiche, **consente di avere certezza dell'invio e della ricezione di un messaggio di posta elettronica**.

Il **d.p.r. n. 68/2005** e i documenti tecnici attuativi (Regole tecniche e Circolare CNIPA n. 49 del 2005) definiscono le **caratteristiche di questo strumento**, il quale altro non è che **una sorta di raccomandata con avviso di ricevimento elettronica**.

Per garantire il **perfetto funzionamento** del sistema di certificazione è necessario che **mittente e destinatario siano in possesso di una casella di posta elettronica certificata**, altrimenti il sistema potrà fornire solo una parte della certificazione (ad esempio viene fornita la "ricevuta di invio", ma non quella "di avvenuta consegna").

Va evidenziato che la ricevuta di consegna contiene, in allegato, anche il messaggio originario inviato con tutti i suoi allegati. Questo significa che la posta certificata fornisce la prova di tutto il contenuto che è stato recapitato.

I **vantaggi** dell'impiego di una simile tecnologia sono **intuibili**:

- **Economica (minori spese per la corrispondenza per i condomini);**
- **Veloce (risparmio di tempo per l'amministratore);**
- **Sicura;**
- **Certa per quanto attiene l'avvenuta ricezione della comunicazione.**



ATTESTAZIONE DI RICEVIMENTO

Per evitare le spese postali di convocazione, il disagio delle raccomandate a mano e soprattutto per accontentare i condomini che spesso lamentano l'utilizzo delle raccomandate che li costringe ad andare alla posta con l'avviso di giacenza per ritirare il plico, si è introdotto un ulteriore metodo.

Quello di allegare alla convocazione **un'attestazione di ricevimento**.

L'attestazione di ricevimento dovrà essere compilata (con data), firmato e restituito. Il modulo indicherà la data entro la quale restituire l'attestazione e specificherà che, in caso di mancata riconsegna, la convocazione si intenderà non ricevuta e l'amministratore provvederà all'invio della raccomandata.

Questo metodo a parer nostro prevede tempi di convocazione non molto snelli, aggrava il lavoro dell'amministratore e non lo tutela dai rischi di un'errata convocazione, ma soddisfa nella maggior parte dei casi le esigenze dei condomini.

QUALUNQUE SIA LA FORMA UTILIZZATA È OPPORTUNO (PER NON DIRE "NECESSARIO" PER LA NOSTRA SOPRAVVIVENZA) CHE L'AMMINISTRATORE SI PROCURI LA PROVA DELL'AVVENUTA CONVOCAZIONE.

CONTENUTO

L'avviso di convocazione deve contenere:

- a) il luogo in cui si terrà l'assemblea,
- b) la data e l'ora della convocazione,
- c) l'ordine del giorno,
- d) la firma di colui che ha provveduto alla convocazione.

1° e 2° convocazione

L'assemblea può tenersi in 1° e 2° convocazione.

Il silenzio della legge consente di formalizzare due distinte convocazioni della stessa riunione all'interno di un solo avviso di convocazione. Il fine evidente è quello di razionalizzare i tempi e diminuire i quorum deliberativi.

Per tale motivo è consigliabile indicare nell'avviso di convocazione la data dell'assemblea di seconda convocazione, tenendo presente che essa non deve essere tenuta nello stesso giorno, né oltre dieci giorni dalla prima.

Come significa "non deve essere tenuta nello stesso giorno" ?

Significa che, se la prima convocazione è fissata per il giorno 18 ottobre quale che sia l'orario indicato, la seconda convocazione dovrà essere fissata per il giorno 19 ottobre, sempre in qualsiasi orario (purché "umano"), e non oltre il giorno 28 ottobre.

Quindi non debbono passare 24 ore tra la prima e la seconda convocazione, ma deve "scattare" un giorno (ad esempio dal 18 al 19).

Luogo di riunione

L'amministratore ha il diritto / dovere di scegliere come luogo per le riunioni assembleari quello che ritiene più opportuno.

Il principio generale, dettato anche dal buon senso, è che il luogo prescelto sia nei confini della città ove è ubicato l'edificio e che sia idoneo, fisicamente e moralmente, così da consentire a tutti i condomini di esser presenti e di partecipare alla discussione. Bisogna evitare che alcuni condomini non partecipino a causa della scelta della sede.

Si evitino ad esempio la sede di un partito o l'appartamento di condomino in lite con altri.

Il Tribunale di Roma infatti ha accolto l'impugnazione delle delibere assunte nel corso di un'assemblea alla quale un condomino non aveva partecipato perché tenutasi nell'appartamento di un altro condomino con il quale egli aveva litigato e non voleva recarsi a casa sua. Di tale " incompatibilità " aveva dato notizia all'amministratore, il quale però non ne aveva tenuto conto.

E' opportuno (se possibile) scegliere eventuali locali condominiali disponibili (ex locali cassoni, ecc.) o sale "private" messe a disposizione a basso costo nelle vicinanze (largamente diffusa è la scelta di sale parrocchiali messe a disposizione dalle diocesi). È invece da evitare, se possibile, l'assemblea nell'androne dello stabile, perché (oltre che scomodo) è luogo di passaggio di estranei e ciò contrasta con le norme sulla privacy (anche se per esperienza "vissuta" è spesso quello che garantisce la maggior affluenza dei condomini). Logicamente ogni Condominio ha le proprie caratteristiche e ogni situazione deve essere valutata di volta in volta (impensabile convocare un'assemblea in un piccolo locale condominiale se i condomini sono di numero elevato).

In realtà, non è espressamente previsto dal codice civile che l'assemblea si tenga nello stesso comune dove è situato l'immobile, ma questo è l'orientamento giurisprudenziale maggioritario, salvo evidenti circostanze.

Infatti, proprio per lo stesso principio secondo cui è sempre opportuno effettuare le dovute considerazioni a seconda della tipologia del condominio amministrato, anche questa regola generale può subire delle deroghe, dettate da circostanze particolari. Pensiamo, per esempio, all'ipotesi di un residence sul litorale laziale in cui le unità immobiliari siano adibite a "casa estiva". Ipotizziamo ancora che debba essere convocata una riunione nel periodo invernale e che la totalità dei condomini risieda in città. In questo caso è sempre il buon senso a suggerire di prendere in considerazione la composizione sociale e geografica dei condomini ed eventualmente decidere di tenere l'assemblea nel comune dove vive la maggior percentuale di condomini.

Si segnala una **sentenza della Cassazione**, secondo la quale la mancata indicazione del luogo di svolgimento non comporta alcuna invalidità se per prassi consolidata nel tempo, il luogo della riunione è noto a tutti i comproprietari.

Nel caso di specie i **giudici di legittimità** precisarono che *"essendo nota a tutti i condomini la saletta di riunione dell'assemblea condominiale (per prassi consolidata) era del tutto superfluo indicarla nell'avviso di convocazione"..... "d'altra parte, gli stessi attori parteciparono alla riunione assembleare, recandosi al luogo di riunione, senza sollevare alcuna contestazione al riguardo". (Cass. 22 dicembre 1999 n. 14461).*

Interessante la pronuncia della **Corte d'Appello di Firenze**, la quale ha avuto modo di affermare che *il fatto che la legge non regoli esplicitamente il luogo*

*dell'assemblea non può significare che la scelta di esso sia insindacabilmente rimessa a chi ha il potere di convocarla, dovendosi rinvenire nell'ordinamento e nel principio di ragionevolezza un criterio, obiettivo e, per quanto possibile, sicuro, che (in assenza di una apposita norma regolamentare o di uno specifico accordo tra tutti gli interessati) debba, comunque, presiedere alla scelta stessa; questo criterio generale non può che fare riferimento, a parere della Corte, al luogo ove è sito il bene comune (cfr. art. 23 cpc): correttamente, dunque, la SC ha, più volte, affermato che, quando il regolamento di condominio non stabilisce la sede in cui debbono essere tenute le riunioni assembleari, l'amministratore ha – sì – il potere di scegliere la sede che, in rapporto alle contingenti esigenze del momento, gli appare più opportuna – ma che – tuttavia, tale potere discrezionale incontra un duplice limite: anzitutto il limite territoriale, costituito dalla necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio; quindi, un secondo limite, costituito dalla necessità che il luogo di riunione sia idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento delle discussioni (Cassazione civile, sez. II, 22 dicembre 1999, n. 14461; nello stesso senso: Tribunale di Imperia, 20 marzo 2000, in Riv. giur. edilizia, I, 1081; contra: Tribunale di Milano, 25 gennaio 1993, in Arch. locazioni, 1994) (così **Corte d'appello Firenze 6 settembre 2005 n. 1249**).*

In passato l'omissione del luogo di svolgimento dell'assemblea nell'avviso di convocazione rendeva la deliberazione nulla (**Cass. 22 dicembre 1999 n. 14461**).

Successivamente è intervenuta la **sentenza n. 4806/05 dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione**, secondo la quale questo vizio comporta **l'annullabilità e non la nullità** della decisione assembleare.

Orario

Fino a ieri l'orientamento, condivisibile, della giurisprudenza era quello di considerare assurda la convocazione dell'assemblea in orari impossibili (per esempio a mezzanotte o alle due del mattino); per cui una tale assemblea non era da considerarsi valida.

Oggi va segnalata invece la sentenza della Cassazione n. 697 del 2000, che affrontando tale ipotesi, dice esattamente il contrario.

Nella fattispecie **l'amministratore di condominio aveva fissato l'orario** di riunione per la prima convocazione alle due del mattino.

Secondo un condomino (che aveva proposto intrapreso la controversia) l'ora doveva essere considerata illegittima in quanto **di fatto preludeva il regolare svolgimento dell'assemblea**.

La **Cassazione** respinse il ricorso e proprio in relazione a questo specifico motivo d'impugnazione ebbe ad evidenziare che, *in mancanza di una norma*

che disponga il contrario, l'amministratore è libero di fissare l'ora di convocazione dell'assemblea e che la convocazione in ora notturna non rende impossibile la partecipazione alla stessa.

Chi, pertanto, diserta l'assemblea condominiale in prima convocazione perché, data l'ora fissata, ritiene che l'assemblea sarà tenuta in seconda convocazione, opera a suo rischio (Cass. 22 gennaio 2000 n. 697)

In mancanza quindi di una norma che stabilisca il contrario, "la fissazione in ore notturne non può ritenersi completamente preclusiva della possibilità di parteciparvi".

Anche in questo caso (come per il luogo), la mancata indicazione dell'orario comporterebbe un vizio di **annullabilità e non la nullità** della decisione assembleare. (Cass. SS.UU. n. 4806/05).

Data

Ci si è chiesti se esistono dei **limiti nella facoltà di scelta** della data di svolgimento dell'assemblea.

La risposta è negativa, **salvo sempre diversa indicazione del regolamento di condominio.**

In sostanza l'assemblea potrà essere convocata senza alcun vincolo (**nei giorni feriali, di domenica, nei giorni di festa civile e religiosa etc.**).

Secondo la dottrina l'unico limite è quello della convocazione fissata in giorni festivi mirata solamente a scoraggiare (per non dire evitare) la partecipazione all'assemblea; anche se in questi casi, è opportuno precisare, che **l'onere di provare questa circostanza** ricadrebbe sui condomini che intraprendessero eventuali azioni di invalidità.

L'indicazione del data di svolgimento dell'assemblea solitamente avviene specificando **il giorno, il mese e l'anno.**

Alcuni studiosi della materia sostengono che si possa anche fare riferimento **a particolari ricorrenze riconosciute indiscutibilmente e senza dubbi dalla collettività.**

Per fare un esempio pratico, secondo tale orientamento sarebbe consentito indicare nell'avviso di convocazione invece del giorno 25 dicembre l'indicazione "il giorno di Natale".

Ordine del giorno

L'avviso di convocazione deve contenere un preciso ordine del giorno.

Ogni condomino, infatti, ha il diritto di essere informato degli argomenti che verranno discussi dall'assemblea 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 in modo esplicito e chiaro.

Pertanto nessuna decisione può essere assunta sotto la voce "varie ed eventuali".

La formula "varie ed eventuali" è solo fonte di confusione e l'ideale sarebbe la sua cancellazione dall'ordine del giorno, ma i condomini di solito vi sono "affezionati" e quindi si può lasciare, stando attenti però che sotto tale voce non vengano prese delle delibere.

Può essere utilizzata per comunicazioni e programmazioni future, ma le stesse comunicazioni e programmazioni possono essere esplicitate anche in assenza di tale specifica voce.

Non è richiesta una rigida formalità. Non occorre infatti che gli argomenti proposti siano esposti in modo analitico e dettagliato al punto di rendere edotti i condomini di ogni aspetto degli argomenti da trattare, ma è sufficiente che vi sia coincidenza tra questi e quelli successivamente trattati nell'assemblea. **(Trib. civ. Trani, 29 novembre 1984, n. 962).**

Attenzione: bisogna però evitare indicazioni nell'ordine del giorno troppo incomplete e vaghe, quali ad esempio: "lavori", "rendiconto" etc.

"Lavori"?! Riferiti a cosa? Alla tinteggiatura del fabbricato o al rifacimento del lastrico? "Rendiconto"?! Riferito a cosa? E soprattutto, riferito a quale periodo? Questo per ricordare che nonostante non sia necessaria una esposizione minuziosa (nel senso di "smisurata"), è quantomeno necessario che queste parole "chiave" (rendiconto, lavori etc.) siano integrate da alcune specifiche.

Per delineare il grado di analiticità dell'indicazione degli argomenti posti all'ordine del giorno è intervenuta una pronuncia della Suprema Corte Cass. Civ. Sez. II 11-02-2010 n. 2999 secondo la quale "affinché la delibera di un'assemblea condominiale sia valida, è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificamente gli argomenti da trattare si da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione alla deliberazione. In particolare la disposizione dell'art. 1105, terzo comma, cod. civ. - applicabile anche in materia di condominio di edifici - la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare, non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea (v. anche Cass., sentenze n. 2999 del 11/02/2010, n. 3634/2000, n. 13763/2004, n. 21298/2007).

Chiaramente occorrerà valutare se la decisione assunta in concreto sia in qualche modo afferente ad uno degli argomenti indicati nell'avviso, e costituisca cioè "un conseguente e possibile risultato della logica linea evolutiva della discussione, con conseguente consequenzialità tra tale decisione e l'argomento indicato nell'ordine del giorno" (Cass. Civ. Sez. II 11-02-2010 n. 2999).

L'incompletezza dell'ordine del giorno comporta l'annullabilità delle delibere: vale a dire che la delibera presa su un argomento non all'ordine del giorno rende la delibera stessa viziata (annullabilità) e quindi impugnabile dagli assenti e dissenzienti nel solito termine di 30 giorni.

E comunque tale irregolarità non può essere fatta valere da quel condomino che, senza eccepire alcunché, abbia accettato la discussione sul merito delle questioni trattate (**Trib. civ. Udine, 10 febbraio 2003, n. 136**).

In ogni caso è importante ricordare che **"l'accertamento della sussistenza della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale è demandato all'apprezzamento del giudice del merito** insindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato (Cass. civ., sez. II, 13 ottobre 1999, n. 11526, Cass. 19 febbraio 1997, n. 1511 e Cass. 4 settembre 1970, n. 1188).

Firma

Quanto alla **firma che deve recare in calce l'avviso**, si è stabilito che è giuridicamente inesistente l'avviso di convocazione di un'assemblea condominiale, il quale non porti in calce nessuna indicazione sulla persona o sulle persone che procedono alla convocazione medesima né alcun riferimento al condominio per il quale l'avviso è stato inviato, in quanto, essendo impossibile l'identificazione dei soggetti che hanno assunto l'iniziativa, non è consentito l'accertamento del loro diritto a svolgere detta attività (**Trib. civ. Milano, sez. VIII, 11 settembre 1989**).

Invito a disertare

Generalmente si invita a disertare la prima convocazione.

Per esempio scrivendo in caratteri minuscoli il luogo e la data di prima convocazione, e in caratteri cubitali quelli di seconda convocazione.

Attenzione: un invito esplicito a disertare la prima convocazione per presentarsi direttamente alla seconda per aggirare le difficoltà relative alla costituzione delle maggioranze necessarie, spesso difficili da raggiungere, potrebbe far ritenere che l'assemblea

effettivamente convocata sia quella di prima convocazione anziché di seconda, con tutte le conseguenze che ne derivano.

RICAPITOLANDO:

Se sull'avviso **mancono gli elementi essenziali (data, ora, luogo, etc.)** l'assemblea sarà viziata, il vizio è l'annullabilità e di conseguenza assenti e dissenzienti potranno impugnare le delibere nel termine di 30 giorni.

Però se la **data** indicata sull'avviso manca o è errata, la convocazione può essere considerata valida se si dimostra che il destinatario era, di fatto e con certezza, a conoscenza della data.

Lo stesso discorso vale se non erano stati indicati, o lo erano stati erroneamente, **ora e luogo** della riunione.

È ammesso qualsiasi tipo di prova, anche per presunzioni.

A CHI DEVE ESSERE INVIATO L'AVVISO

A chi deve essere inviato l'avviso di convocazione?

La risposta è (*sembra*) abbastanza ovvia: l'avviso di convocazione deve essere inviato al condomino.

Bisogna chiedersi, a questo punto: chi è il condomino?

Per condomino dobbiamo intendere il proprietario del piano o della porzione di piano facente parte del condominio.

Traducendo in linguaggio chiaro il condomino è il proprietario dell'appartamento, del negozio, del magazzino, del box auto e così via.

E' il proprietario della parte privata dell'edificio condominiale.

L'avviso di convocazione dell'assemblea dovrà quindi essere inviato a tutti i condomini, nessuno escluso, anche se titolari di una quota millesimale minima.

Anche il condomino che ha promosso una causa contro il condominio ha diritto di essere avvisato dell'assemblea fissata per deliberare sulla opportunità di resistere o meno in giudizio (**Cass. 12.02.1993 n° 1780**).

Chiaramente poi tale condomino non avrà diritto di voto, ma ha diritto a partecipare e anche a esprimere la sua opinione.

Devono essere convocati anche i soggetti eventualmente residenti in altra città o all'estero, salvo che abbiano comunicato all'amministratore la nomina di un

delegato.

PREMESSO CHE SOGGETTO LEGITTIMATO AD INTERVENIRE IN ASSEMBLEA È DI REGOLA IL SOLO PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE SITO NEL CONDOMINIO, POSSONO NASCERE PERPLESSITÀ QUALORA L'UNITÀ IMMOBILIARE SIA LOCATA O NE SIA CONCESSO L'USUFRUTTO A TERZI O SIANO INTERCORSI RAPPORTI FRA VENDITORE-ACQUIRENTE, COMPROPRIETARI, EREDI, CONIUGI, ETC.

CASI PARTICOLARI:

Condomino apparente

Che cosa succede se un soggetto appare il proprietario, ma in realtà non lo è? Si pensi ad una coppia di coniugi in cui il marito si comporti da proprietario, ma in realtà l'appartamento è intestato alla moglie.

E' il caso del c.d. condomino apparente.

Secondo la nota sentenza delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, n. 5035 del 2002, il principio dell'apparenza non trova applicazione in materia di azione giudiziaria contro il condomino apparente. Ciò perché nei registri immobiliari vi è piena pubblicità della proprietà dell'immobile, motivo per il quale non possano sorgere dubbi in merito al soggetto titolare dell'unità immobiliare.

Come dice la stessa Corte, però, *"le esigenze di celerità, praticità e funzionalità, addotte a giustificazione dell'applicazione dell'istituto dell'apparenza del diritto, valgono per l'ipotesi non contenziosa del rapporto, quando, cioè, l'apparente condomino non solleva alcuna contestazione"* (**Cass. SS.UU. n. 5035 del 2002**).

Ne consegue che l'eventuale azione giudiziaria promossa dal Condominio contro il condomino apparente (ad. es. ricorso per decreto ingiuntivo per oneri condominiali non pagati) vedrebbe il Condominio soccombente, perché onere dell'Amministratore condominiale accertare, prima dell'azione, chi sia il reale proprietario.

L'amministratore, al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, è tenuto a svolgere le indagini suggerite dall'ordinaria diligenza per individuare tutti i condomini.

Nuovo acquirente

Ulteriore ipotesi particolare si presenta quando l'unità immobiliare viene alienata, magari proprio nell'imminenza della data fissata per l'assemblea.

E' ovvio che colui che ha trasferito ad altri il suo diritto di proprietà non ha più titolo per intervenire all'assemblea dovendo ormai considerarsi alla stregua di un terzo, estraneo al rapporto condominiale (**Cass. 25 luglio 1964 n. 2035**), mentre avrà diritto ad essere convocato il nuovo proprietario.

Molto spesso però accade che il nuovo proprietario non abbia provveduto ad informare l'amministratore dell'avvenuto subentro, per cui l'avviso di convocazione sia inviato a chi risulta ancora essere partecipante al condominio.

Sulla questione dottrina e giurisprudenza hanno posizioni diverse.

Secondo la dottrina, infatti, l'amministratore non ha il dovere di convocare il presunto nuovo condomino, fino a quando non venga formalmente a conoscenza dell'intervenuto passaggio di proprietà.

La giurisprudenza non sempre è dello stesso avviso.

A tal proposito ricordiamo la sentenza **Cass. Civ. Sez. II n. 15283 del 28.11.2000** secondo la quale l'amministratore non va esente da responsabilità quando, al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, ometta di svolgere tutte le indagini suggerite dalla ordinaria diligenza per rintracciare i condomini.

Dello stesso tenore è la **sentenza n. 23 di aprile 2010 del Tribunale di Salerno**. Chiamato a decidere circa l'invalidità di una delibera assembleare adottata senza la rituale notifica dell'avviso di convocazione ad alcuni condomini che, a seguito del frazionamento di un'unica porzione di proprietà esclusiva posta in un condominio, erano divenuti proprietari esclusivi delle singole porzioni, prima della data fissata per l'adunanza, ha accolto l'impugnazione di detti condomini, dichiarando l'invalidità della delibera, ritenendo irrilevante l'argomentazione difensiva del condominio secondo cui lo stesso non era stato formalmente informato dell'avvenuto passaggio di proprietà e quindi non poteva conoscere le generalità dei nuovi condomini.

Locazione

In caso di locazione, l'art. 10, L. n. 392/1978 non ha comportato modificazioni al disposto dell'art. 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, che disciplina la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini, con la conseguenza che tale avviso deve essere comunicato al proprietario e non anche al conduttore dell'appartamento, restando solo lo stesso proprietario tenuto ad informare il conduttore dell'avviso di convocazione ricevuto dall'amministratore, senza che le conseguenze della mancata convocazione del conduttore possano farsi ricadere sul condominio, che rimane estraneo al rapporto di locazione (**Corte app. civ. Genova, sez. II, 4 maggio 1996, n. 419**).

Importante: Il contratto di locazione è un contratto tra locatore e conduttore. Il Condominio ne è estraneo. L'Amministratore deve convocare il condomino e non l'inquilino.

Dobbiamo peraltro evidenziare che recenti pronunce giurisprudenziali hanno affermato che sussiste l'obbligo da parte dell'Amministratore del Condominio di convocare il conduttore per quello che concerne la delibera di riscaldamento. La nostra posizione rimane che sia corretta la non convocazione del conduttore, ma è opportuno tener presente il nuovo orientamento giurisprudenziale.

Usufrutto/nuda proprietà

L'art. 67 disp. att. Cod.Civ. dispone al 3° e 4° comma che:

"L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario".

Detto articolo attribuisce all'usufruttuario un autonomo diritto di partecipare e votare al posto del proprietario nelle assemblee che hanno per oggetto l'ordinaria amministrazione e il semplice godimento delle cose e servizi comuni.

A sostegno, citiamo la sentenza della Suprema Corte che ha stabilito che il nudo proprietario deve essere chiamato a partecipare alle assemblee condominiali indette per deliberare sulle innovazioni o sulle opere di manutenzione straordinaria; se invece si tratta di affari di ordinaria amministrazione deve esserne dato avviso all'usufruttuario il quale non può dare il suo voto nelle materie riservate al nudo proprietario (**Cass. civ., sez. II, 5 novembre 1990, n. 10611**).

Logicamente se sono posti in discussione questioni sia di ordinaria che straordinaria amministrazione, devono essere convocati sia l'usufruttuario che il nudo proprietario, perché entrambi possono partecipare.

Comproprietari

L'art. 67 disp. att. Cod. Civ. dispone al 2° comma che:

"Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente".

In caso di comproprietà, la convocazione dell'assemblea, a pena di invalidità della medesima (art. 1136 c.c.), **deve esser comunicata a tutti i comproprietari (Cass. civ., sez. II, 9 gennaio 1998, n. 138).**

Sull'obbligo di convocare tutti i comproprietari di una stessa unità immobiliare, c'è da fare una piccola precisazione.

La Cassazione, infatti, ha più volte stabilito che è sufficiente la prova, anche presuntiva, che l'avviso inviato a uno solo di essi sia stato portato a conoscenza degli altri per rendere pienamente valida l'assemblea (**Cass. civ. sez. II, 27 luglio 1999 n. 8116, Cass. civ. sez. II 16 febbraio 1996, n. 1206 e Cass. civ. sez. II, 11 novembre 1992, n. 12119**).

Si presume, infatti, che nel caso di comproprietà tra due coniugi conviventi in pieno accordo e senza contrasto d'interessi fra loro, la moglie comunichi al marito data e luogo dell'assemblea, e viceversa.

Come sopra ricordato, il Tribunale di Tivoli però la pensa diversamente, a dimostrazione comunque dell'aleatorietà della materia condominiale.

Alla prova per presunzione non si può ricorrere se i coniugi sono separati o se i comproprietari hanno residenze diverse.

Qualora però all'amministratore non siano noti disaccordi e contrasti di interessi tra i coniugi comproprietari, la convocazione per l'assemblea condominiale può essere validamente compiuta mediante avviso ad uno solo dei comproprietari (**Corte App. Milano, 13 febbraio 1998**).

In presenza di contestazioni da parte degli altri comproprietari che assumano di non essere stati informati dell'adunanza e che intendano quindi impugnare la delibera, spetterà all'amministratore fornire la prova, anche in via presuntiva, *"che dato l'avviso ad uno dei comproprietari, quest'ultimo abbia reso edotti gli altri della convocazione. In particolare, l'esigenza che tutti i comproprietari siano preventivamente informati della convocazione dell'assemblea condominiale può ritenersi soddisfatta quando risulti, secondo l'incensurabile accertamento del giudice di merito, che in qualunque modo i detti comproprietari ne abbiano avuto notizia"* (**Cass. Civ. Sez. II, 18 febbraio 2000, n. 1830**).

Trasferimento di un condomino

Non è raro che il destinatario risulti trasferito dal precedente domicilio.

Nel qual caso l'amministratore, al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, è tenuto a svolgere le indagini suggerite dall'ordinaria diligenza per rintracciare il condomino non più presente al precedente recapito.

Convocazione degli eredi

Quella della **convocazione degli eredi all'assemblea di condominio**, nel caso di mancata accettazione dell'eredità, è questione assai dibattuta in dottrina e giurisprudenza.

Fermo restando quanto disposto dal **6° comma dell'art. 1136 c.c.** ovvero che l'assemblea non può deliberare se tutti i condomini non sono stati regolarmente convocati, la domanda che bisogna porsi è: chi deve essere convocato in caso di decesso del condomino **e fino all'accettazione dell'eredità ?**

Sul punto **non esistono specifiche indicazioni del codice civile**, per cui si sono venute a creare diverse posizioni.

In particolare vi sono **due teorie giurisprudenziali**:

1. quella secondo cui l'amministratore venuto a conoscenza del decesso del condomino, in assenza di precise indicazioni sugli eredi sarebbe esonerato dal convocarli all'assemblea (**Cass. n. 6926/07**);
2. quella secondo cui l'onere della comunicazione dell'avviso di svolgimento dell'assemblea sarebbe assolto convocando impersonalmente gli eredi, inviando il suddetto avviso presso l'ultimo domicilio noto del defunto (**Cass. n. 1215/1969**).

Secondo la prima teoria, quindi, quando uno dei condomini muore e l'amministratore venga a conoscenza del fatto, fino a quando gli eredi non si qualificano, egli non è tenuto ad alcuna particolare ricerca degli aventi causa né ad inviare alcun avviso di convocazione dell'assemblea. (**Cass., 22 marzo 2007, n. 6926**).

Secondo tale decisione, infatti, "a seguito della notizia della morte di un condomino, l'amministratore viene soltanto a sapere che si è aperta una successione, ma non anche se la stessa è destinata ad essere regolata in base alle norme sulla successione legittima o testamentaria, né chi siano i chiamati nelle due ipotesi e chi abbia effettivamente accettato l'eredità, diventando in tal modo erede e legittimato a partecipare alle assemblee condominiali e, di conseguenza, titolare del diritto alla convocazione.

A tal fine, va rilevato che nessun elemento utile potrebbe essere ricavato dalla denuncia di successione, consultabile presso gli uffici finanziari o ipotecari, dal momento che la stessa è irrilevante ai fini della accettazione dell'eredità; né sembra che l'amministratore potrebbe richiedere la nomina di un curatore all'eredità giacente ai sensi dell'articolo 528 c.c."

La conclusione a cui era arrivata dunque la Corte era la seguente: *"Sembra pertanto preferibile ritenere che l'amministratore il quale sia a conoscenza del decesso di un condomino, fino a quando gli eredi non gli manifesteranno la loro qualità, non avendo utili elementi di riferimento e non essendo obbligato a fare alcuna particolare ricerca, non sarà tenuto ad inviare alcun avviso". In tal senso, si precisa, non può essere d'ostacolo il fatto che l'art. 1136, comma 6, cod. civ. prescriva che l'assemblea non possa deliberare se non*

risulta che tutti i condomini siano stati avvisati, "in quanto tale norma presuppone, per la sua applicabilità, che i condomini siano noti all'amministratore"; circostanza, quest'ultima non ricorrente nel caso esaminato dalla Corte di Cassazione.

In base al principio esplicitato da questa sentenza nulla era da rimproverare all'amministratore qualora non avesse provveduto ad inviare l'avviso di convocazione agli eredi del condomino defunto, nell'ipotesi in cui questi ultimi non avessero preventivamente adempiuto l'onere di indicare e dimostrare la loro qualità di eredi.

Alla base di questa tesi vi è un vero e proprio dovere di collaborazione degli eredi. Questi infatti, oltre a segnalare il decesso all'amministratore dovrebbero fornire i propri dati anagrafici.

Secondo la seconda teoria, invece, l'amministratore, in analogia con quanto prescritto dall'art. 303 c.p.c., qualora non conosca le generalità degli eredi può inviare l'avviso di convocazione agli eredi collettivamente ed impersonalmente presso l'ultimo domicilio del defunto o presso il domicilio di un solo erede.

In alternativa, si riconosce il regolare adempimento dell'obbligo di convocazione ove l'amministratore indirizzi l'avviso a nome del soggetto deceduto presso il suo domicilio e altri lo riceva in qualità di persona addetta al domicilio medesimo (**Sentenza Cassazione del 29 luglio 1978, 3798**).

Sulla questione è intervenuta una **recente sentenza del Tribunale di Salerno del 27 settembre 2010**.

Il **Tribunale di Salerno**, dopo aver precisato i pro ed i contro di entrambe le teorie ha convenuto con l'impostazione espressa dalla seconda teoria. Anche perché la prima teoria presentava un'obiezione difficilmente superabile e cioè quella relativa ad un insanabile contrasto proprio con l'art. 1136, sesto comma, c.c..

In particolare, **secondo il magistrato**, *"a seguito della notizia della morte di un condomino l'amministratore viene soltanto a sapere che si è aperta una successione, ma non anche se la stessa è destinata ad essere regolata in base alle norme sulla successione legittima o testamentaria, né chi siano i chiamati nelle due ipotesi e chi abbia effettivamente accettato l'eredità, diventando in tal modo erede e legittimato a partecipare alle assemblee condominiali e, di conseguenza, titolare del diritto alla convocazione.*

A tal fine va rilevato che nessun elemento utile potrebbe essere ricavato dalla denuncia di successione, consultabile presso gli uffici finanziari o ipotecari, dal momento che la stessa è irrilevante ai fini della accettazione dell'eredità. Né sembra che l'amministratore potrebbe richiedere la nomina di un curatore all'eredità giacente ai sensi dell'art. 528 c.c." (**Tribunale Salerno 27 settembre 2010**).

In sostanza, per riepilogare: **l'amministratore che è a conoscenza del decesso di un condomino** non può ignorare il fatto, ma dovendo comunque provvedere a comunicare la data dello svolgimento a tutti gli interessati potrà farlo dandone notizia genericamente agli eredi.

Custode giudiziario

Qualora l'immobile sia oggetto di esecuzione immobiliare, il custode nominato dal tribunale dovrà: "dare, se immobile in condominio, pronta comunicazione della propria nomina all'amministratore del condominio specificando che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative a spese non espressamente autorizzate dal Tribunale; ed **a partecipare, personalmente o a mezzo delega** e senza spese per la procedura, **alle assemblee condominiali**.

Il custode normalmente non partecipa alle assemblee di condomini. Tuttavia se i temi trattati all'ordine del giorno siano inerenti a spese dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dell'immobile, chiederà istruzioni al Giudice dell'esecuzione.

DOMANDE FREQUENTI

Avviso di assemblea: come inviarlo

- *Un condomino recentemente ha fatto invalidare l'assemblea asserendo di aver ricevuto la raccomandata quattro giorni prima e non cinque; come si potrebbe controllare?*

La legge non impone un particolare metodo per l'avviso di assemblea: perfino quello verbale, anche se sconsigliabile, è in teoria legittimo, se è dimostrabile (per esempio con testimonianze) che è stato fatto.

La data del ricevimento può essere provata ad esempio con firma datata o con raccomandata con ricevuta di ritorno.

Un'assemblea illegittimamente convocata è annullabile, ma solo con impugnazione davanti al giudice entro 30 giorni da quando se ne ha conoscenza: in seguito diviene legittima.

Inclusione di punti nell'ordine del giorno dell'assemblea

- *Chi decide quali punti devono essere posti all'ordine del giorno?*

L'ordine del giorno viene stabilito da chi convoca l'assemblea, quindi di norma dall'amministratore.

Secondo l'art. 66 disp. att. c.c., primo comma: *"l'assemblea.....può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio"*.

Per cui se due condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore millesimale dell'edificio condominiale hanno il diritto di chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea indicando gli argomenti da trattare, a maggior ragione, gli stessi due condomini, hanno il diritto di chiedere all'amministratore di inserire degli argomenti all'ordine del giorno di una prossima assemblea organizzata dall'amministratore.