

In caso di decesso del condomino, l'amministratore non è tenuto a fare ricerche per individuare gli eredi e può inviare l'avviso di convocazione al condomino defunto

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1136. c.c.

precedenti giurisprudenziali: Trib. Roma, Sentenza del 02/12/2016 n. 22422

La vicenda

L'erede di una condomina apprendeva solo in occasione della notifica effettuata per compiuta giacenza, presso la casa comunale della sua città, **di un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo e contestuale precetto per un rilevante credito del condominio**; la debitrice si rendeva conto che tutti gli atti pregressi erano stati a lei notificati in luoghi diversi dalla sua residenza anagrafica. Di conseguenza impugnava tutte le delibere, fonte del credito condominiale, **lamentando la mancata comunicazione delle diverse convocazioni e dei verbali delle diverse riunioni**. Del resto, la stessa attrice notava che il condominio aveva ammesso di **non aver notificato nulla**, convinto che non avesse ancora accettato l'eredità ricomprensente le unità facenti parte del complesso. Il condominio si costituiva in giudizio e rilevava come l'attrice - **che non aveva informato il condominio di essere l'erede della condomina defunta** - era unica erede della deceduta in forza di testamento olografo di cui l'amministratore condominiale era venuto a conoscenza solo anni dopo il decesso della condomina, a seguito di indagini presso il Consiglio Notarile della zona.

La questione

In caso di decesso del condomino l'amministratore è tenuto a fare ricerche per individuare gli eredi o può limitarsi ad inviare l'avviso di convocazione al condomino defunto?

La soluzione

Il Tribunale ha dato ragione al condominio, **ritenendo pienamente legittimo l'operato dell'amministratore**. Quest'ultimo, come precisa lo stesso giudice, era venuto a conoscenza dell'esistenza di un testamento olografo, redatto dalla condomina deceduta, **solo dopo aver contattato, tramite un legale, il Consiglio Notarile** da cui aveva ottenuto una copia autentica del testamento. Secondo il Tribunale, però, l'amministratore, anche dopo aver appreso dell'esistenza del testamento, **non poteva certo sapere dell'avvenuta accettazione dell'eredità**, mentre **l'erede aveva il preciso onere di comunicare al condominio il suo subentro alla defunta nella posizione di condomina**. In ogni caso, lo stesso Tribunale ha ritenuto privo di valore quanto ulteriormente affermato dall'erede che ha dichiarato di non sapere che le unità immobiliari di cui era divenuta proprietaria facessero parte di un condominio.

Le riflessioni conclusive

L'introduzione **del registro di anagrafe condominiale** ha influito circa i doveri dell'amministratore rispetto alla convocazione dell'assemblea condominiale nel caso di morte del condomino.

Al riguardo è necessario distinguere **l'ipotesi in cui gli eredi comunichino al mandatario del condominio la loro qualità** da quella **in cui l'amministratore resti totalmente all'oscuro delle vicende successorie e, quindi, della titolarità del bene immobile**.

Nel primo caso, se è venuto a conoscenza della morte del condomino ad opera degli asseriti eredi, **invia la convocazione a color che risultano tali in base ad idonea documentazione**, come ad esempio, l'atto di accettazione dell'eredità trascritto.

I casi di accettazione espressa di un'eredità (fatta eccezione per le ipotesi in cui è obbligatoria l'accettazione con beneficio di inventario, che può essere solo espressa) sono, però, molto rari: quasi tutti coloro che ricevono per eredità una proprietà immobiliare non compiono alcun atto di accettazione e attendono di compiere successivamente un atto di disposizione del diritto ereditato (vendita dell'immobile), che determina accettazione c.d. tacita dell'eredità.

Per risolvere il problema si può, però, **chiedere l'esibizione di un verbale di pubblicazione di un testamento olografo**, documenti anagrafici, copia della denuncia di successione ecc.

Se, poi, la documentazione risultasse insufficiente, **si potrebbe chiedere integrazioni**.

Nel caso in cui l'amministratore sia solo 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 di convocazione delle riunioni assembleari.**

Del resto, nessun elemento utile potrebbe essere ricavato dalla denuncia di successione, dal momento che la stessa è irrilevante ai fini dell'accettazione.

Se l'amministratore fosse informato del decesso, potrebbe solo dedurre che si è aperta una successione, **ma non anche se la stessa sia 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 (Cass. civ., Sez. II, 22/03/2007, n. 6926).

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/in-caso-di-decesso-del-condomino-lamministratore-non-e-tenuto-a-fare-ricerche-per-identificare-gli-eredi-e-puo-inviare-lavviso-di-convocazione-al-condomino-defunto/>