

## Il condomino che non è stato informato con congruo anticipo dello spostamento del luogo della riunione assembleare può richiedere l'annullamento della delibera assunta in sua assenza entro 30 giorni dalla data di comunicazione della decisione assembleare

**Autore:** Giuseppe Bordolli

**In:** Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 66 disp. att. c.c.

precedenti giurisprudenziali: App. Firenze, sentenza del 2/1/2019 n. 14

### La vicenda

Alcuni condomini impugnavano davanti al Tribunale una delibera assembleare, contestandola sotto diversi profili.

Uno degli attori lamentava anche **la mancata partecipazione alla riunione che si era tenuta in un luogo diverso** rispetto a quello indicato nella lettera di convocazione.

**Nella convocazione infatti si faceva riferimento all'androne condominiale** ma dal verbale risultava che **la riunione si era svolta presso un vicino bar**, con ciò compromettendo il regolare svolgimento dell'adunanza.

In particolare lo stesso attore osservava di aver **richiesto tramite e-mail spiegazioni all'amministratore** che, pur avendo risposto in breve tempo, non gli aveva comunque consentito di partecipare alla riunione.

I condomini si difendevano facendo presente che effettivamente la riunione era stata convocata, in seconda convocazione, presso l'androne dell'edificio ma, in considerazione della scomodità del luogo di convocazione e della bassa temperatura, l'assemblea poi aveva deliberato di spostare il luogo di convocazione presso il bar di fronte al caseggiato (posto a circa 50 metri rispetto all'androne condominiale); in ogni caso rilevavano che l'attore era stato prontamente avvisato a mezzo e-mail, mentre

gli altri erano presenti.

## Volume consigliato

## La questione

Il condomino che non è stato informato con congruo anticipo dello spostamento del luogo della riunione assembleare può richiedere l'annullamento della delibera assunta in sua assenza?

## La soluzione

Secondo il Tribunale - che ha dato torto ai condomini - **la delibera è annullabile perché il condomino non è stato informato con congruo anticipo dello spostamento del luogo della riunione assembleare.**

Il giudice di primo grado, analizzando i fatti, ha rilevato che l'assemblea aveva deliberato di spostare il luogo di convocazione presso il bar di fronte all'edificio, osservando che gli attori erano tutti presenti ad eccezione di uno, il quale tramite e-mail, aveva chiesto ed ottenuto dall'amministratore spiegazione in ordine al luogo di tenuta dell'assemblea.

Lo stesso Tribunale però ha notato come dal messaggio di posta elettronica emergesse la convinzione dell'attore di aver perso le speranze di partecipare alla riunione.

Del resto, il Tribunale ha escluso che **la stessa attrice fosse tenuta ad attendere la risposta da parte dell'amministratore e a leggere la e-mail entro il tempo utile per poter partecipare alla assemblea** ed interloquire su tutti i punti all'ordine del giorno.

In ogni caso il giudice ha messo in rilievo come il condominio **non avesse comunicato con congruo preavviso al condomino assente il nuovo luogo della riunione** (diverso rispetto a quello indicato in convocazione) con conseguente lesione del suo diritto a partecipare all'assemblea.

## Le riflessioni conclusive

L'articolo 66 disp. att. c.c., comma 3, prevede che l'avviso di convocazione, contenente la specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione.

La stessa disposizione precisa che, in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la delibera assembleare è annullabile su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

Si deve notare che **se l'assemblea si svolge in un luogo diverso da quello indicato nell'avviso di convocazione, il condomino che cade in errore e non partecipa alla riunione deve essere considerato, a tutti gli effetti, non convocato.**

In tal caso il condomino "danneggiato" può impugnare la deliberazione assembleare lamentando la mancata regolarità della convocazione.

**La prova che tutti i condomini siano stati tempestivamente avvisati incombe sul condominio**, non potendosi porre a carico del condomino l'onere di una dimostrazione negativa, quale quella dell'omessa osservanza dell'obbligo di convocare tutti i condomini, trattandosi di elemento costitutivo della validità della delibera (Trib. Roma 19 marzo 2019 n. 5891).

In ogni caso **il danneggiato non deve affatto provare di essersi recato nel luogo indicato nella convocazione**, dal momento che nessuna norma di legge impone, ai fini di ottenere l'annullamento della delibera, una prova in tal senso.

La delibera però è viziata perché si impedisce ad un condomino, tramite il cambio non preventivamente comunicato della sede dell'assemblea, di prendere parte alla riunione e di concorrere, attraverso la partecipazione alla discussione e la conseguente manifestazione del proprio voto, alla formazione della volontà assembleare.

**In particolare la delibera è annullabile.**

Infatti, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di

convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale o l'invio di una convocazione con luogo di svolgimento della riunione errato comporta, non la nullità, ma **l'annullabilità della delibera condominiale**, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., terzo comma (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio (Cass. civ., Sez. Unite, 07/03/2005, n. 4806).

In ogni caso è vero che **l'art. 66 disp. att. c.c. citato, pur menzionando espressamente il luogo della riunione, non contiene espresse indicazioni a questo riguardo**; di conseguenza la scelta del sito è rimessa ancora all'amministratore del condominio quando manchi una precisa indicazione nel regolamento condominiale, che abbia disposto in merito o quando siano gli stessi condomini interessati ad accordarsi per l'individuazione del luogo più comodo.

Da notare però che, in mancanza di indicazione nel regolamento condominiale della sede per le riunioni assembleari, **l'amministratore ha il potere di scegliere quella più opportuna**, ma con il duplice limite che essa sia **nei confini della città** ove è ubicato l'edificio e che il luogo sia idoneo, fisicamente e moralmente, a consentire a tutti i condomini di esser presenti e di partecipare ordinatamente alla discussione (Cass. civ., Sez. II, 22/12/1999, n. 14461).

Naturalmente **i problemi non si pongono se il condominio è dotato di una sala riunioni o di un locale**, comunque, agibile (si pensi all'anticamera del garage o all'androne particolarmente ampio ove poter collocare le sedie anche per i più anziani). In tal caso, l'amministratore dovrà tenere conto del luogo più vicino e comodo per tutti i condomini.

## **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/il-condomino-che-non-e-stato-informato-con-congruo-anticipo-dello-spostamento-del-luogo-della-riunione-assembleare-puo-richiedere-lannullamento-della-delibera-assunta-in-sua-assenza-entro-30/>