

E' compito e responsabilità dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: artt. c.c. 1136 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 5014 del 22/5/1999

La vicenda

L'amministratore di un condominio convocava un condomino che aveva richiesto di ricevere l'avviso a mezzo posta ordinaria, e non tramite raccomandata; tuttavia la lettera non era arrivata a destinazione ed il destinatario - che non aveva potuto **partecipare all'assemblea** - aveva impugnato la delibera presa in sua assenza per richiederne l'annullamento; il condominio perdeva la causa e la delibera veniva annullata con condanna dei condomini al pagamento delle spese processuali.

Il condominio riteneva responsabile dell'errata convocazione l'amministratore che veniva citato in giudizio perché fosse dichiarata la responsabilità dello stesso a titolo di inadempimento contrattuale, con condanna al risarcimento dei danni.

La somma di cui si chiedeva il risarcimento corrispondeva a quella che il condomino non convocato pretendeva a titolo di rimborso delle spese processuali nel giudizio vinto contro il condominio.

La domanda di responsabilità contrattuale veniva accolta dal Tribunale e poi dalla Corte d'appello secondo cui l'obbligo di procedere alla rituale convocazione dei condomini spetta per legge, all'amministratore, in adempimento del mandato ricevuto. I giudici di secondo grado non ritenevano necessario considerare che lo stesso condomino aveva richiesto l'inoltro delle convocazioni a mezzo posta ordinaria, né valutare la possibile concorrente condotta colposa del condominio, questioni considerate irrilevanti dopo l'annullamento della delibera presa senza l'attore.

L'amministratore ricorreva in cassazione osservando, tra l'altro, che l'obbligo imposto in capo

all'amministratore di procedere alla convocazione di tutti i condomini non esimeva l'assemblea dall'obbligo ad essa imposto di verificare la regolarità delle medesime convocazioni.

Volume consigliato

La questione

In caso di mancata convocazione di un condomino, l'assemblea, e per essa il suo presidente, è tenuta a controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione?

La soluzione

La Cassazione ha dato ragione all'amministratore.

Secondo i giudici supremi se è l'amministratore, di regola, a dover procedere alla convocazione dell'assemblea (art. 66 disp. att. c.c.), è vero anche che l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini ('gli aventi diritto', dopo la riformulazione intervenuta con la legge n. 220 del 2012) sono stati invitati alla riunione ('sono stati regolarmente convocati'); in altre parole la preventiva convocazione costituisce un requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione

E' perciò compito dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione, sulla base dell'elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione eventualmente compilato dall'amministratore.

In ogni caso secondo la Cassazione si sarebbe dovuto considerare che il condomino era stato convocato con posta ordinaria per sua specifica richiesta in tal senso (nella vigenza, peraltro, della formulazione dell'art. 66, disp. att. c.c. antecedente alla modifica intervenuta con la legge n. 220 del 2012, che non prescriveva alcuna formalità per la convocazione dei condomini all'assemblea).

Tale aspetto - come ha sottolineato l'amministratore - si doveva prendere in considerazione come elemento di valutazione della sua condotta e di giustificazione dell'eventuale inadempimento addotto, per stabilire se egli fosse davvero venuto meno alle sue obbligazioni nei confronti del condominio.

Le riflessioni conclusive

In via preliminare occorre osservare che nella vicenda considerata si fa riferimento al vecchio art. 66 disp. att. che non prevedeva precise formalità di convocazione dell'assemblea; per questo motivo il condomino aveva richiesto che la convocazione avvenisse a mezzo posta ordinaria, e non tramite raccomandata.

Dopo la riforma del condominio, però, nessun condomino può pretendere di essere convocato con lettera ordinaria, né l'amministratore può scegliere questa soluzione.

In base al nuovo art 66 disp. att. c.c, comma 3, l'avviso di convocazione, contenente 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.

Non è prevista dunque la possibilità di una convocazione a mezzo posta ordinaria.

Naturalmente in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 c.c. su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

L'avviso di convocazione dell'assemblea deve essere indirizzato al condomino, quale proprietario dell'unità immobiliare, sulla base delle risultanze dei pubblici registri, a nulla rilevando che siano altri a comportarsi, di fatto, quali proprietari, apparendo quali domini all'esterno.

La concentrazione, presso lo stesso fabbricato condominiale, di più nuclei familiari legati per parentela o affinità all'attrice, deve richiamare l'amministratore alla dovuta diligenza, sollecitandolo alla consultazione dei pubblici registri per verificare gli effettivi intestatari dei vari immobili.

L'introduzione del registro dell'**anagrafe condominiale (art. 1130, n. 6, c.c.) ha posto in capo all'amministratore** l'obbligo di annotare in esso le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e personali di godimento, comprensivi dei dati ad essi inerenti anche in caso di variazioni. È, quindi compito dell'amministratore provvedervi direttamente, ovvero a spese del condomino qualora questi non provveda di sua spontanea volontà.

Del resto è sul condominio che ricade la prova di avere correttamente trasmesso il verbale assembleare.

Tuttavia se vi sono stati problemi nella convocazione - come sottolinea la sentenza in commento - un ruolo non trascurabile è svolto certamente dall'assemblea.

E' compito dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione, sulla base dell'elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione eventualmente compilato dall'amministratore (elenco che può essere a sua volta allegato al verbale o inserito tra i documenti conservati nell'apposito registro), trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.).

Con l'entrata in vigore della legge 220/2013, è stata soppressa la figura del presidente dell'assemblea prima riportata nel 2° comma dell'art. 67 delle disp. di att.

Si potrebbe pensare che questa figura, essendo stata eliminata, non sia più necessaria; essa costituisce invece, la garanzia di una corretta e democratica gestione della riunione.

Non bisogna dimenticare infatti che il presidente ha, innanzitutto, il compito primario di constatare la validità della costituzione dell'assemblea, e, quindi, da un lato, verificare accuratamente che tutti i condomini o gli "aventi diritto", - come prescrive il **novellato comma 6 dell'art. 1136 c.c.** - siano stati regolarmente e tempestivamente invitati alla riunione, e, dall'altro lato, che i condomini, presenti personalmente o per delega, permettano di raggiungere il quorum costitutivo e deliberativo (al detto fine è fondamentale l'acquisizione particolareggiata e precisa di tutti gli elementi comprovanti l'esistenza del vizio denunciato).

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/e-compito-e-responsabilita-dellassemblea-e-per-essa-del-suo-presidente-controllare-la-regolarita-degli-avvisi-di-convocazione-e-darne-conto-tramite-verbalizzazione/>