



Il vizio di mancata convocazione può essere fatto valere solo dal condomino che non abbia ricevuto l'avviso.

Il diritto all'impugnativa della delibera assembleare è personale e la domanda di rimozione dell'atto può essere proposta solo da colui al quale sia stato impedito di partecipare alla riunione.

Avv. Adriana Nicoletti 19/10/2023

La deliberazione dell'assemblea dei condomini è un atto collettivo, che rappresenta il risultato del concorso delle volontà che ciascuno dei partecipanti ha contribuito ad esprimere in seno all'assemblea. Perché questo sia possibile l'avviso di convocazione, che è un atto ricettizio, deve essere trasmesso dall'amministratore a tutti gli aventi diritto con le modalità e nei termini fissati **dall'art. 66 disp. att. c.c.**, il quale è strettamente legato **all'art. 1137 c.c.** in tema di impugnazione delle deliberazioni assembleari.

La legislazione vigente, a fronte di un precedente vuoto normativo, ha individuato nei dissenzienti o assenti i soggetti legittimati a proporre domanda di annullamento nel caso in cui l'invio dell'avviso di convocazione non sia giunto a buon fine. Su questo punto il **Tribunale di Avellino**, con la **sentenza n. 1289 del 24 agosto 2023**, non ha potuto che respingere la domanda di annullamento della delibera condominiale con la quale un condomino, ritualmente raggiunto dall'avviso di convocazione, si era sostituito ad altro partecipante sollevando, per questi, il vizio di mancato invito all'adunanza.

Non annullata la delibera per mancata convocazione di un partecipante che non sia l'attore. Fatto e decisione

Un condomino, comproprietario di una quota di un fabbricato, agiva in giudizio per sentire dichiarare, per quanto di specifico interesse, l'**annullamento della delibera assembleare** con la quale era stata decisa l'effettuazione di lavori di straordinaria amministrazione del fabbricato, lamentando la **mancata convocazione di alcuni comproprietari**; la violazione del *quorum* deliberativo per detti lavori nonché l'intento dell'assemblea di recare danno allo stesso attore e alla di lui moglie, comproprietaria della quota di pertinenza.

I convenuti si costituivano in giudizio eccependo, in via preliminare, la **carenza di legittimazione attiva dell'attore** il quale avrebbe voluto fare valere il difetto di convocazione non per sé stesso ma gli altri comunisti e contestando, nel merito, i fatti dedotti in giudizio. Il Tribunale rigettava la domanda con condanna dell'attore al pagamento delle spese di lite.

Dei motivi dedotti per l'impugnativa sicuramente il **più interessante** è quello formulato dai convenuti con l'eccezione preliminare, che ha portato il Tribunale a disattendere la domanda dell'attore sulla base di consolidato orientamento della giurisprudenza per la quale, sul punto, trova applicazione *"il principio sancito dall'art. 1441 c.c. secondo cui l'annullamento può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse è stato stabilito e, di conseguenza, il condomino convocato non è legittimato ad impugnare la delibera per l'omessa convocazione di altri condomini compreso il consorte con cui ha l'immobile in comunione legale"* (Cass. sez. 2, 31 marzo 2017, n. 8520).

Nella fattispecie, infatti, non potendo l'attore essere considerato alla stregua di un **condomino pretermesso**, avendo lo stesso ricevuto l'avviso di convocazione, questi non poteva sollevare il vizio che avrebbe determinato l'annullamento della delibera.

Quanto al merito il Tribunale, accertata la regolarità della votazione con riferimento al relativo *quorum*, non ha potuto fare altro che respingere la domanda, mentre per quanto concerne l'asserito intento dell'assemblea di creare un danno all'attore il giudicante ha ribadito che il sindacato del giudice non può investire le scelte operate dall'assemblea in ordine ad argomenti che sono solo di sua competenza.

Considerazioni conclusive

In primo luogo corre l'obbligo di chiarire che nella fattispecie, **anche se gli immobili erano pervenuti alle varie parti del giudizio per effetto di donazione**, seguita da successive cessioni in nuda proprietà di alcune proprietà, si verte in materia di condominio e non di comunione, tanto è vero che il Tribunale ha correttamente richiamato i principi giurisprudenziali che riguardano tale istituto.

Conseguentemente, le quote millesimali indicate come proprie della comunione possono essere considerate inerenti alla figura del condominio.

Assume pari rilevanza il fatto che, da quanto emerge dalla motivazione della sentenza, l'intero stabile fosse di unica proprietà degli originari danti causa degli attuali proprietari, talché nel momento della donazione si è venuto a costituire il condominio.

Per quanto riguarda, invece, la questione inerente alla carenza di legittimazione attiva dell'attore rispetto alla domanda di annullamento della delibera, occorre fare riferimento anche all'art. 81 c.p.c. il quale stabilisce che, fuori dei casi espressamente previsti dalla legge, nessuno può far valere nel processo in nome proprio un diritto altrui.

La norma, peraltro, va posta in diretta relazione con l'art. 66, co.3, disp. att. c.c. come modificato dalla legge n. 220/2012, il quale sancisce con chiarezza che in caso di **"omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto"**, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'art. 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati".

Si tratta di una opportuna, o meglio necessaria, integrazione operata dal legislatore nei confronti del precedente testo, che si limitava a disporre che l'avviso di convocazione doveva essere comunicato ai condomini **almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza**, aprendo la strada ad ipotesi processuali in cui si verificava il fatto che il condomino non convocato tentava di fare valere in giudizio un vizio estraneo alla sua personale posizione.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/il-vizio-di-mancata-convocazione-puo-essere-fatto-valere-solo-dal-condomino-che-non-abbia.21058#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano