



Come verificare se tutti i condomini sono stati regolarmente avvisati dello svolgimento dell'assemblea?

Avviso di convocazione, come verificare se è stato recapitato a tutti.

Avv. Alessandro Gallucci 11/03/2021

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Questo il contenuto del sesto comma dell'**art. 1136 c.c.**

Constare: ossia risultare, essere noto (vocabolario Treccani).

La notissima legge di modifica della disciplina del condominio negli edifici - la legge n. 220 del 2010 popolarmente nota come legge di **rimessa del condominio** - ha sostituito il termine condomino con la locuzione avente diritto.

Due le soluzioni al momento **paventate**:

- **l'amministratore** è tenuto a convocare anche, ad esempio, gli inquilini (cfr. art. 10 l. n. 392/78);
- **aventi diritto** dev'essere inteso come soggetti aventi un diritto reale nell'edificio e quindi essere riferimento solamente a proprietari, usufruttuari e simili.

Al di là di ciò la **norma è chiara**: o si è a conoscenza del fatto che tutti siano stati regolarmente convocati o non si può deliberare.

Avviso di convocazione, la forma

Vale la pena ricordare che **l'avviso di convocazione**, che dev'essere inviato a mezzo Fax, PEC, Raccomandata a.r. o a mani, deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per la prima convocazione.

Secondo le prime sentenze che si sono occupate della forma dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale dopo le modifiche introdotte dalla legge n. 220/2012, questo, *non può essere comunicato con un'e-mail ordinaria, pena la possibile invalidazione della deliberazione successivamente adottata. Ciò perché le forme di comunicazione dell'avviso di convocazione sono individuate dall'art. 66 disp. att. c.c. e sono tassative.* (in tal senso, così, Trib. Genova 23 ottobre 2014 n. 3350, contra, si pur con motivazione non chiarissima App. Brescia 3 gennaio 2019, n. 4).

La giurisprudenza ha chiarito che con il **termine comunicazione** deve intendersi ricezione dell'avviso medesimo (cfr., tra le varie Trib. Roma 7 luglio 2009 n. 15048).

Inoltre, *al termine di giorni cinque, ex art. 66 disp. att. c.c., deve applicarsi la regola generale 'dies a quo non computatur, dies ad quem computatur'.* (Trib. Roma 7 luglio 2009 n. 15048). Ossia: **se riceve l'avviso il giorno 10**, l'assemblea può tenersi non prima del 15.

Visti i tempi di consegna delle raccomandate, è sempre consigliabile considerare un termine più lungo di quello appena descritto. Almeno 10-15 giorni.

Il problema che, giustamente, viene spesso sollevato è il seguente: poniamo che l'amministratore abbia agito per tempo, ma che fino al giorno dell'assemblea non abbia avuto



indietro tutti gli avvisi di ricevimento delle raccomandate.

Avviso di convocazione, come dimostrarne la ricezione?

Se la convocazione è stata effettuata esclusivamente **a mezzo pec**, ovvero con consegna a mani ed eventuale controfirma o per fax, il problema non si pone: in questi casi le ricevute sono immediatamente verificabili.

E nel caso della convocazione a **mezzo Raccomandata a.r.**?

Quanto l'assemblea può dirsi ritualmente convocata e quindi si può constatare la regolare convocazione di tutti i condomini?

Dipende, è la nostra risposta. Da che cosa?

Vediamo **qui di seguito**.

In una propria recente, riguardante l'invio di **una lettera di messa in mora**, la Cassazione ha avuto modo di affermare che, *partendo dal presupposto che l'atto di costituzione in mora del debitore non è soggetto a particolari modalità di trasmissione, né alla normativa sulla notificazione degli atti giudiziari, nel caso in cui detta intimazione sia inoltrata con raccomandata a mezzo del servizio postale, la sua ricezione da parte del destinatario può essere provata, come è stato fatto dal giudice di secondo grado, anche sulla base della presunzione di ricevimento fondata sull'arrivo della raccomandata all'indirizzo del destinatario, essendo quest'ultimo onerato di provare di non averne avuta conoscenza senza sua **colpa*** (Cass. n. 13651 del 2006).

Questo perché la ricevuta di spedizione dall'ufficio postale costituisce, anche in mancanza dell'avviso di ricevimento, prova certa della spedizione, e da essa consegue la presunzione, fondata sulle univoche e concludenti circostanze della spedizione e dell'ordinaria regolarità del servizio postale, di arrivo dell'atto al destinatario e della sua conoscenza ex art. 1335 cod. civ. (Cass. n. 12954 del 2007; Cass. n. 13488 del 2011)" (Cass. 28 novembre 2013, n. 26708).

Avviso di convocazione, se per posta fondamentale un congruo anticipo

Il principio vale per qualunque comunicazione, insomma anche per l'avviso di convocazione.

E quindi?

L'amministratore conosce gli **indirizzi dei condomini** perché questi sono tenuti a comunicarglieli ai sensi dell'art. 1130 n. 6 c.c. (**anagrafe condominiale**), il plico inviato si dà per conosciuto se recapitato all'indirizzo giusto (nel nostro caso quello indicato dal condomino o in mancanza quello risultante dai registri pubblici), ergo: si può dire che l'assemblea condominiale è regolarmente convocata se l'amministratore ha inviato l'avviso di convocazione con un congruo termine di anticipo per fare ritenere rispettato quello indicato nell'art. 66 disp. att. c.c.

Vale la pena ricordare che ai sensi dell'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c. *"in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati"*.

È sempre bene portare in assemblea, al fine della **verifica da parte del presidente**, tutta la documentazione afferente la procedura di convocazione, quindi: distinta delle raccomandate, eventuali liste firma, avvisi di ricevimento, avviso di avvenuta consegna generati dal gestore pec, ecc.

Questi documenti devono essere **verificabili** dal presidente anche nel caso di assemblea da svolgersi in videoconferenza.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/avviso-di-convocazione-lassemblea-non-puo-deliberare-se-non-consta-che-tutti.1930>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano