



Immobile cointestato, chi invitare all'assemblea condominiale?

Convocazione assemblea. Ecco come comportarsi quando un immobile è cointestato.

(24/05/2018 Avv. Alessandro Gallucci) Se un appartamento ubicato in un edificio in condominio appartiene a più persone, a chi deve essere inviato l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale?

Rispondere correttamente alla domanda è di fondamentale importanza perché l'omessa convocazione, com'è noto è causa di invalidità delle successive delibere e più nello specifico di annullabilità (art. 66 disp. att. c.c.).

La risposta è differente rispetto a quella che si dava in passato e quindi rispetto alla giurisprudenza precedente al 2013 - data di entrata in vigore della riforma del condominio e delle nuove regole - o comunque sviluppatasi sulla scorta delle norme fin ad allora applicabili.

Convocazione a ciascun comproprietario

Il sesto comma dell'art. 1136 c.c. specifica che l'assemblea non può deliberare se non v'è constatazione - che esegue il presidente dell'assemblea stessa - che tutti gli aventi diritto siano stati regolarmente invitati a partecipare.

Quanto alle modalità di comunicazione dell'avviso, l'art. 66 disp. att. c.c. specifica che l'avviso di convocazione deve essere comunicato (ossia giungere) al destinatario almeno cinque giorni prima della data fissata per la prima convocazione e deve essere inviato a mezzo:

- di posta **raccomandata**;
- di posta elettronica certificata (**p.e.c.**);
- **fax**;
- tramite consegna a **mani**.

La norma non lascia spazio a dubbi: ciascun avente diritto a partecipare all'**assemblea condominiale** deve essere avvisato nei modi prescritti dalla legge.

Le sentenze (meglio l'unica nota allo scrivente) in materia di mezzi di comunicazione dell'avviso di convocazione lasciano intendere che quelli indicati dalla legge rappresentino gli unici utilizzabili (tassatività delle forme di convocazione, in tal senso si veda, **Trib. Genova 23 ottobre 2014 n. 3350**).

Una casa appartiene a più persone? Ognuna di esse ha diritto ad essere destinataria dell'avviso di convocazione, all'**indirizzo indicato all'amministratore o in assenza presso la residenza**.

Nulla vieta, quindi, che gli aventi diritto indichino un indirizzo unico per tutti ove inviare un unico avviso indirizzato ad ognuno di essi.

Vediamo adesso, più da vicino, i casi più ricorrenti dove l'**omesso invio formale e sostanziale** può creare particolari problemi.

Il caso dei coniugi conviventi

Per **omesso invio formale** intendiamo quello riferibile a situazioni nelle quali è presumibile che la comunicazione ad una persona sia conosciuta anche da un'altra.

L'esempio è quello dell'**avviso di convocazione** ai coniugi conviventi (o comunque a persone legate da vincoli di parentela e conviventi tra loro).

Può l'omesso invio ad uno di essi inficiare il procedimento deliberativo, ossia esporre le decisioni assembleari al rischio d'**impugnazione per mancata convocazione**?

La giurisprudenza precedente alla riforma del condominio aveva detto no, affermando che «la validità della convocazione per la riunione dell'assemblea condominiale di uno dei comproprietari pro indiviso di piano o di porzioni di piano di un condominio può evincersi anche dall'avviso dato all'altro comproprietario, qualora ricorrano circostanze presuntive tali da far ritenere che il secondo comproprietario abbia reso edotto il primo della convocazione stessa. (Nella specie, trattandosi di coniugi comproprietari di un appartamento, conviventi in pieno accordo e senza contrasto di interessi tra loro, è stato ritenuto presumibile che l'invito notificato ad uno di essi per l'assemblea condominiale fosse stato portato a conoscenza anche dell'altro)» (Cass. 16 febbraio 1996 n. 1206, in Giust. civ. Mass. 1996, 205).

La giurisprudenza più recente, si diceva, è incline a considerare i mezzi di comunicazione dell'avviso tassativi.

Ad avviso dello scrivente **la legge va sempre interpretata con rigore**, senza che però ciò induca a concludere facendo prevalere **inutili formalismi**. Se per anni un amministratore ha sempre comunicato l'avviso alla moglie, può il marito convivente impugnare un verbale perché il suo nome non è apparso nella lista dei convocati?

Il caso degli eredi

Quando una persona decede, fintanto che **l'eredità** non sia stata accettata (ci sono dieci anni di tempo per farlo), l'**avviso di convocazione** può essere inviato, impersonalmente, agli eredi presso l'ultimo domicilio del de cuius, che è poi il luogo in cui si apre la successione.

Così facendo tutti gli interessati, sovente non noti all'amministratore condominiale potranno dirsi avvisati e, a parere di chi scrive, nessuno di essi potrà contestare alcunché.

Diverso il caso della situazione in seguito all'accettazione dell'eredità.

Questa, una volta trascritta, rende conoscibili tutti gli eredi, sicché in ragione della pubblicità dei registri immobiliari e degli **obblighi dell'amministratore in materia di tenuta del registro di anagrafe**, impone l'aggiornamento della situazione proprietaria, con invio dell'avviso, personalmente, a tutti i comproprietari.

Qualora l'accettazione dell'eredità non sia comunicata, è compito dell'amministratore, periodicamente, verificare la esecuzione di tale adempimento.

Quanto alla **partecipazione all'assemblea**, infine, è noto che non tutti i comproprietari hanno diritto a prendervi parte, ma solamente quello da essi designato in sede di assemblea della comunione.

(Fonte www.condominioweb.com)

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano