



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)

Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907

www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it

C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Mancata convocazione in assemblea dell'erede quale "avente diritto".

L'onere della prova dell'invio dell'avviso di convocazione presso l'ultimo indirizzo noto all'amministratore, come estratto dal Registro Anagrafico Condominiale.

Avv. Eliana Messineo 26/05/2023

L'assemblea condominiale **non può deliberare** se non consta che **tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati**. È quanto prevede, al penultimo comma, l'art. 1136 c.c. che disciplina la costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni.

A tal fine, è necessario che tutti gli **"aventi diritto"** siano informati della data e dell'ora fissata per la riunione nonché degli argomenti posti all'ordine del giorno, mediante avviso di convocazione da consegnarsi o inviarsi secondo **le modalità previste dalla legge**.

Segnatamente, l'avviso di convocazione deve essere consegnato o inviato **almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione** secondo le seguenti modalità, prescritte dall'art. 66 disp. att. c.c.: a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano. Non sono, pertanto, ammesse altre forme di comunicazione, quali ad esempio sms, messaggi whatsapp o posta elettronica non certificata, essendo fondamentale avere la certezza della ricezione dell'avviso da parte di ogni singolo "avente diritto".

La **legge di Riforma del Condominio** (L. n.220/2012) per identificare i destinatari dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale ha sostituito la dicitura "condomini" con il più ampio termine **"aventi diritto"** con la conseguenza che si è posto il problema di **identificare, di volta in volta, i soggetti legittimati passivi della convocazione**.

Sono certamente "aventi diritto" i proprietari delle singole unità immobiliari, con la precisazione che in caso di comproprietà devono essere convocati tutti i comproprietari dell'immobile, per i quali non sorge alcun dubbio circa la loro convocazione, mentre in altri casi occorrerà effettuare più approfondite indagini al fine di individuare il soggetto rientrante nella categoria degli aventi diritto ad essere convocato in assemblea.

Un caso che non di rado si verifica nella prassi condominiale è quello della **convocazione degli eredi del defunto originario proprietario**. L'erede è, infatti, a tutti gli effetti un **"avente diritto"** ad essere convocato all'assemblea condominiale, sicché **laddove venisse ignorato, la deliberazione potrebbe essere impugnata per omessa convocazione**.

Sarà onere del condominio convenuto **dimostrare**, nel giudizio di impugnazione così instaurato, **di aver inviato correttamente l'avviso di convocazione agli eredi e, in assenza di comunicazioni circa il decesso del proprietario e il conseguente avvicendamento nella proprietà, di averlo inviato presso l'ultimo indirizzo noto all'amministratore**, come estratto dal Registro Anagrafico condominiale.

La questione è stata oggetto di una recente decisione del **Tribunale di Roma (sent. n. 6942 del 3 maggio 2023)**.

Mancata convocazione in assemblea dell'erede quale "avente diritto". Fatto e decisione

Il comproprietario di un appartamento facente parte di un complesso condominiale, succeduto all'originario proprietario, a fronte delle richieste di pagamento di oneri maturati per gli anni pregressi, citava in giudizio il condominio chiedendo la declaratoria di annullabilità della deliberazione assembleare con la quale erano stati approvati, per il periodo di riferimento delle



pretese in contestazione, il consuntivo della gestione ordinaria, il successivo preventivo di gestione nonché il consuntivo della gestione del riscaldamento.

Evidenziava di non aver mai ricevuto alcun avviso di convocazione per la relativa assemblea e rilevava pertanto l'invalidità della delibera adottata.

Il condominio costituitosi in giudizio, dal canto suo, evidenziava che, atteso il decesso del proprietario dell'unità immobiliare oggetto di causa e **non avendo l'amministratore ricevuto le necessarie comunicazioni** relative all'avvicendamento della proprietà, l'avviso di convocazione dell'assemblea era stato inviato presso l'ultimo indirizzo noto all'amministratore, come estratto dal Registro Anagrafico condominiale.

Evidenziava di aver inviato allo stesso indirizzo anche il verbale dell'assemblea e di essersi successivamente attivato per reperire i nominativi degli eredi al fine di procedere al recupero degli oneri condominiali insoluti. **Chiedeva, pertanto, il rigetto della domanda attorea.**

Il Tribunale, in accoglimento della domanda attorea, annullava la delibera assembleare ritenendo non raggiunta la prova, gravante sul condominio, circa l'effettivo inoltro dell'avviso ex art. 66 disp. att. c.c., sia pure nei confronti dell'originario proprietario del bene.

Considerazione conclusive

Nel caso di specie, è risultata dirimente l'assenza di prova in ordine all'avvenuto invio dell'avviso di convocazione nei confronti del soggetto cui l'amministratore lo aveva inviato, in assenza di comunicazioni circa il decesso del proprietario e il conseguente avvicendamento nella proprietà.

Il Tribunale ha osservato, infatti, che il condominio avrebbe potuto eventualmente **opporre all'attore la mancata comunicazione del decesso del proprietario** e del conseguente passaggio di proprietà, fornendo preliminarmente prova di aver inviato l'avviso di convocazione presso l'ultimo indirizzo noto all'Amministratore, come estratto dal Registro Anagrafico condominiale.

La Suprema Corte, ha già da tempo affermato il principio secondo cui "è onere dell'erede comunicare all'amministratore il decesso del condomino e l'accettazione dell'eredità, con assunzione in capo a sé dei diritti ed obblighi condominiali.

Consequentemente "l'amministratore il quale sia a conoscenza del decesso di un condomino, fino a quando gli eredi non gli manifesteranno la loro qualità, non avendo utili elementi di riferimento e non essendo obbligato a fare alcuna particolare ricerca, non sarà tenuto ad inviare alcun avviso" (così Cass. sez. II sent. n. 6926 del 22 marzo 2007).

Certamente, tale giurisprudenza risale al periodo ante Riforma del 2012 per cui non tiene conto degli specifici oneri in capo all'amministratore oggi previsti dall'art. 1130 comma I n. 6 c.c. in ordine ai registri di anagrafe.

Va ricordato che la Riforma ha previsto un dovere di collaborazione per i condòmini alla tenuta del registro anagrafico condominiale. **Ne deriva l'obbligo per gli "eredi" (dunque per coloro che abbiano accettato l'eredità e siano, pertanto, diventati condòmini) di comunicare all'amministratore il passaggio di proprietà, in mancanza, l'amministratore deve acquisire le informazioni necessarie ai fini dell'aggiornamento dell'anagrafe condominiale, addebitandone il costo ai responsabili.**

La più recente giurisprudenza di merito, tuttavia, ha precisato che **non può essere posto a carico dell'amministratore**, pur a conoscenza del decesso di un condomino, **l'onere di effettuare ricerche per accertare se la successione apertasi a seguito del decesso sia legittima o testamentaria**, chi siano i chiamati e se questi abbiano accettato o meno l'eredità e ciò a maggior ragione nel caso in cui la qualifica di erede non risulti da atti pubblici idonei (cfr. Tribunale La Spezia n. **175/2021**; Tribunale di Cassino n. 717 del 2021)

In tal senso, anche Tribunale di Salerno, sentenza n. 199 del 2019, secondo cui " è onere dell'erede comunicare all'amministratore del Condominio il decesso del condomino e l'accettazione dell'eredità, con conseguente assunzione dei diritti e degli obblighi condominiali,

atteso che, in assenza di tale comunicazione, l'erede non può contestare il vizio di omessa convocazione all'assemblea condominiale, per come effettuata dall'amministratore sulla base dei dati in suo possesso, né il provvedimento monitorio richiesto per mancato pagamento di oneri condominiali"

In sostanza, **se l'amministratore non conosce l'identità degli eredi**, può limitarsi a inviare l'avviso di convocazione dell'assemblea **all'ultimo domicilio del condomino defunto, o all'ultimo domicilio eletto per le comunicazioni condominiali**.

Nel caso di specie, il Tribunale ha annullato la delibera assembleare per assenza di prova circa l'invio dell'avviso di convocazione presso l'ultimo indirizzo noto all'amministratore, come estratto dal Registro Anagrafico condominiale in assenza di comunicazioni circa il decesso del proprietario e il conseguente avvicendamento nella proprietà, osservando che in questi termini, sarebbe stato eventualmente opponibile all'attore.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/mancata-convocazione-in-assemblea-dellerede-quale-avente-diritto.20645#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano