



Il nuovo testo dell'art. 66 comma III disp.att. c.c. indica oggi modalità specifiche di convocazione che – per la formulazione della norma – paiono essere tassative: raccomandata, pec, consegna a mani o fax. E' evidente che se le prime tre forme sono idonee ad attestare incontrovertibilmente l'avvenuta consegna, non altrettanto accade per l'invio a mezzo fax che – in assenza di riscontro del destinatario – nulla prova in ordine alla avvenuta ricezione

La convocazione dell'assemblea

Nuove modalità e principi sopravvissuti alla L. 220/2012



di Massimo Ginesi*

La novella relativa alle disposizioni codicistiche sul condominio ha inciso significativamente su una delle attività tipiche che la legge rimette, fisiologicamente e funzionalmente, all'amministratore (art. 66 disp. att.)

E' infatti costui che è deputato alla convocazione e che, nelle fasi prodromiche dell'assemblea, deve fornire gli elementi per accertare e verificare che l'assemblea sia stata regolarmente convocata e possa ritualmente deliberare in prima e seconda convocazione (ed oggi anche legittimamente costituirsi in entrambe le occasioni).

Da sempre si è affermato che le responsabilità connesse a tale delicatissima funzione, idonea a viziare il deliberato ex art. 1136 VI comma c.c., consigliavano formalità tali da consentire all'amministratore di fornire prova certa della avvenuta convocazione nei termini, con la classica raccomandata o la consegna a mano, vistata dal destinatario, pur avendo da tempo la giurisprudenza affermato che non vi era alcun obbligo di forma: "In tema di condominio degli edifici, non è previsto alcun obbligo di forma per l'avviso di convocazione dell'assemblea, sicché la comunicazione può essere fatta anche oralmente, in base al principio della libertà delle forme, salvo che il regolamento non prescriva particolari modalità di notifica del detto avviso; deve, quindi, ritenersi legittima la prassi, precedentemente non contestata, in base alla quale l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, destinato ad un condomino non abitante nell'edificio condominiale, venga consegnato ad altro condomino, congiunto del primo". Cass. 1.4.2008 n. 8449 sez II; si era addirittura giunti

ad affermare che l'avvenuta conoscenza della convocazione si poteva desumere da prassi consolidate: "Invero, poiché l'art. 1136 c.c. non prescrive particolari modalità di notifica ai condomini per la regolarità delle relative assemblee, si deve ritenere che la disposizione di legge sia stata osservata quando risulta che i condomini abbiano, in qualunque modo, avuto notizia della convocazione (v. sent. 15 dicembre 1982 n. 6919; 24 gennaio 1980 n. 590). Nella specie, secondo l'incensurabile apprezzamento del giudice d'appello, basato sulle risultanze della prova testimoniale, il Rotondano ricevette tempestivamente l'avviso in parola. Dal fatto, sicuramente provato, dell'inserimento del predetto avviso nella cassetta delle lettere del Rotondano, nel rispetto del termine voluto dalla legge per la regolarità della convocazione, il giudice del merito ha tratto la ragionevole presunzione della conoscenza dell'avviso da parte del condomino, il quale, dunque, in base al principio che si ricava dall'art. 1335 c.c., avrebbe dovuto dare la prova di essersi trovato nella impossibilità di averne conoscenza". Cass. 15.3.1994 n. 2450.

E' plausibile che tale giurisprudenza debba ritenersi superata alla luce del nuovo testo dell'art. 66 comma III disp. att. c.civ. che indica oggi modalità specifiche di convocazione che – per la formulazione della norma – paiono essere tassative: raccomandata, pec, consegna a mani o fax. E' evidente che se le prime tre forme sono idonee ad attestare incontrovertibilmente l'avvenuta consegna, non altrettanto accade per l'invio a mezzo fax che – in assenza di riscontro del destinatario – nulla prova in ordine alla avvenuta ricezione (a voler poi tacere della diffusione fra i condomini di pec e fax).

In ogni caso il messaggio chiaro della riforma è in una direzione che l'amministratore ANACI non dovrebbe trovare inusuale: certezza e chiarezza dell'avviso di convocazione e delle modalità di comunicazione dello stesso.

Novità sono introdotte dall'art. 67 disp. att. c.c. anche in tema di legittimazione alla partecipazione per usufruttuario e nudo proprietario, con una norma che – per le implicazioni pratiche – sembra consigliare la prudenziale convocazione di entrambi (giacchè difficilmente l'amministratore può essere a conoscenza a priori del sussistere fra i due soggetti delle condizioni di cui agli artt. 985, 986 e 1006 c.c.).

Una ipotesi di modalità di convocazione del tutto nuova è prevista dall'art. 1117 ter c.c. per le assemblee chiamate a deliberare sulle modifiche alle destinazioni d'uso: il termine di convocazione sale a venti giorni (in luogo dei canonici cinque previsti dall'art. 66 disp. att.), i mezzi ammessi dalla lettera della norma sono solo raccomandata e pec (anche se non si comprende per quali ragioni non debba essere ammesso l'avviso controfirmato nei termini dall'interessato) e l'avviso dovrà essere affisso per almeno trenta giorni negli spazi di maggior uso comune (circostanza la cui prova rischia di essere diabolica in caso di contestazioni).

Anche il contenuto dell'avviso deve essere sufficientemente dettagliato in ordine all'oggetto della delibera, indicando chiaramente le modifiche che si intendono apportare.

Nel verbale si dovrà dare atto che tutte dette formalità sono state adempiute (anche se ci sarebbe da interrogarsi sulla idoneità a svolgere l'incarico ex art. 71 bis disp. att. c.c. dell'amministratore che attestasse il contrario...)

Non deve inoltre sfuggire che, aldilà delle ipotesi palesi sopra



evidenziate, il legislatore del 2012 ha nascosto fra le pieghe della riforma diverse altre ipotesi di convocazione dell'assemblea a cui dovrà attendere l'amministratore: l'art. 1117 quarter c.c. prevede che ove il singolo attenti alla destinazione d'uso di parti comuni "l'amministratore o i condomini possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione" (disposizione assolutamente infelice, la formulazione letterale fa ritenere che l'amministratore debba chiedere a se stesso di convocare quella assemblea... a voler tacere della "delibera in merito alla cessazione"); l'art. 1120 III comma c.c. impone la convocazione su richiesta anche di un solo condomino che voglia indurre l'assemblea a deliberare sulle innovazioni c.d. virtuose di cui al secondo comma della norma; l'art. 1122 II comma c.c. impone al condomino di comunicare all'amministratore ogni intervento sulla proprietà individuale e pone in capo all'amministratore il dovere di riferirne alla assemblea (se ad una appositamente convocata o a quella che si terrà eventualmente dopo mesi la norma non specifica...); l'art. 1122 bis III comma prevede il medesimo obbligo di comunicazione nel caso di installazione da parte del condomino di impianti relativi a comunicazioni ed energia e un obbligo implicito per l'amministratore di convocare una apposita assemblea che deliberi sugli eventuali interventi precauzionali che il condomino intenda richiedere al singolo; oltre alla canonica richiesta ex art. 66 disp. att. c.c., l'amministratore può oggi vedersi legittimamente richiesto di convocare l'assemblea da parte di un solo condomino, per deliberare sulla revoca, ex art. 1129 XI comma c.c.; in base alla nuova formulazione dell'art. 69 disp. att. c.c. sussiste altresì obbligo di informare l'assemblea (e quindi plausibilmente di convocarla al fine di deliberare in ordine alla costituzione in giudizio, a mente di Cass.S.U. n. 18331/2010) in caso di lite promossa per la revisione delle tabelle millesimali, siano esse di natura contrattuale o regolamentare e, infine, l'assemblea può essere convocata senza formalità da ciascun condomino nell'ipotesi di cui all'art. 71 bis comma IV disp. att. c.c., ovvero quando vengano meno i requisiti soggettivi dell'amministratore (e chissà se la singolare dicitura "senza formalità" dovrà far ritenere che i condomini siano dispensati dalle modalità previste dagli artt. 1136 c.c. e 66 disp. att. c.c.). Insomma, nei prossimi mesi sarà utile tendere l'orecchio alle aule dei Tribunali per cercare di comprendere in che direzione si orienteranno le pronunce di fronte ad una mole di disposizioni che ampliano molto, rispetto al passato, gli oneri della convocazione. ■

*Segretario CSN ANACI