

L'assemblea di condominio dall'avviso di convocazione all'invio del verbale:
peculiarità e insidie

I destinatari dell'avviso di convocazione

di Pierfrancesco MOINO

In questo secondo numero della rubrica parleremo dei **destinatari dell'avviso di convocazione**, che – come noto – deve essere inviato a **“tutti gli aventi diritto”** (così l'art. 1136, 6° comma, c.c.). **In mancanza**, vale a dire *“in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'art. 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti purché non ritualmente convocati”* (così l'art. 66, 3° comma, disp. att. c.c.).

Le problematiche derivanti dalla concreta applicazione del suddetto precetto normativo sono molteplici; nel presente articolo ci limiteremo a focalizzare la nostra attenzione su una di esse, peraltro foriera di numerose controversie, ovverosia sull'**ipotesi in cui l'immobile sia in comproprietà**.

Non vi è dubbio, in linea generale, che tutti i comproprietari debbano essere ritualmente convocati con le modalità previste dall'art. 66, 3° comma, disp. att. c.c., modalità di cui abbiamo parlato nel precedente numero della rubrica.

Parimenti indiscutibile, comunque, è che il vizio consistente nell'omessa convocazione di uno dei comproprietari potrà essere fatto valere solo ed esclusivamente dall'interessato, cioè dal comproprietario non convocato (cfr., ex multis, Cass. civ., sez. VI, 11 marzo 2021, n. 6821, pronuncia che si innesta in un orientamento ormai consolidato, quantomeno a partire da Cass. civ., sez. II, 18 aprile 2014, n. 9082).

Dobbiamo chiederci, però, se analogo rigore debba trovare applicazione anche nel caso in cui i comproprietari siano conviventi.

Qualche minimo spiraglio c'è e, difatti, il Tribunale di Palermo, ricollegandosi a un orientamento ante Riforma (allorquando la forma dell'avviso di convocazione era libera), ha di recente affermato che *“la validità della convocazione può eccezionalmente evincersi dall'avviso consegnato ad uno dei comproprietari solo in presenza di circostanze presuntive tali da far ritenere che questi abbia reso edotto gli altri, come nel caso di coniugi comproprietari dell'appartamento in cui convivono in pieno accordo, richiedendosi tuttavia la prova, sia pure per presunzioni,*

che il partecipante alla comunione che abbia ricevuto la convocazione l'abbia poi comunicata agli altri" (cfr. Tribunale Palermo, sez. I, 22 gennaio 2025, n. 319).

Non pare il caso, peraltro, di rischiare, dato che altre pronunce sono assai meno "permissive" (cfr., ad esempio, Corte di Appello Catania, sez. II, 23 aprile 2019, n. 924, secondo cui *"la mancata convocazione di un coniuge in comunione legale provoca l'annullabilità della delibera, non rilevando l'invio dell'avviso di convocazione nei confronti del coniuge convivente"*, sentenza citata anche nella più recente Tribunale Messina, sez. I, 5 settembre 2023, n. 1548, nonché nella pluri-commentata Tribunale Torino, sez. VIII, 14 maggio 2024, n. 2847).

E se la situazione di comproprietà fosse sopravvenuta e non venisse resa nota all'amministratore?

E ancora, più in generale, se il passaggio di proprietà non fosse comunicato all'amministratore?

Non dimentichiamo, a tale proposito, che ai sensi dell'art. 63, 5° comma, disp. att. c.c. *"chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidamente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che ha determinato il trasferimento del diritto"*.

In altre parole, si può esigere dall'amministratore che egli consulti in modo sistematico i registri immobiliari per verificare che non sia avvenuto alcun mutamento nella titolarità dei beni?

L'orientamento della Suprema Corte è, anche sotto questo profilo, alquanto rigoroso, essendo stato di recente espresso il seguente principio di diritto: *"all'assemblea condominiale deve essere convocato l'effettivo titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare, indipendentemente dalla avvenuta comunicazione all'amministratore della eventuale vicenda traslativa ad essa relativa, non incidendo la disciplina in ordine alla tenuta del registro di anagrafe condominiale, di cui all'art. 1130, n. 6), c.c., e all'obbligo solidale per il pagamento dei contributi in caso di cessione dei diritti, di cui all'art. 63, comma 5, disp. att. c.c., sull'acquisizione dello status di condomino e sulle conseguenti legittimazioni"* (cfr. Cass. civ., sez. II, 24 aprile 2023, n. 10824).

Vero è, peraltro, che nel caso di specie l'attore (impugnante) aveva acquistato nel 2016 un appartamento ubicato nello stabile condominiale dalla s.n.c. di cui era amministratore unico, senza darne comunicazione all'amministratore, e che l'assemblea di cui trattasi era stata convocata nel 2018, con il registro di anagrafe che recava ancora l'indicazione della proprietà in capo alla società.

È plausibile, quindi, che si possa addivenire a una conclusione di segno opposto nel caso in cui fra il trasferimento (non comunicato) della proprietà (ovvero della comproprietà) e la convocazione dell'assemblea il lasso temporale sia breve.

E, infatti, la giurisprudenza di merito ha affermato, in qualche occasione, che *“la comunicazione all'indirizzo di residenza risultante dall'anagrafe condominiale, ancorché non più attuale, dovrà ritenersi regolarmente perfezionata e la mancata ricezione dell'avviso sarà necessariamente addebitabile al solo condomino negligente (in termini Trib. Palermo n. 4179/22), non essendo ragionevolmente esigibile in capo all'amministratore una continua e costante verifica in ordine all'esistenza o meno di trasferimenti di residenza di ciascun singolo condomino, specie alla luce dell'obbligo di cui sopra gravante sui condòmini”*, ovverosia dell'obbligo di cui all'art. 63, 5° comma, disp. att. c.c. (cfr. Tribunale Rieti, 3 giugno 2024, n. 329; idem, appunto, Tribunale Palermo, sez. II, 18 ottobre 2022, n. 4179).

Quel che è certo, comunque, è che un registro di anagrafe condominiale tenuto con cura e aggiornato in modo scrupoloso riduce al minimo, sotto questo profilo, i rischi di contenzioso.

Avv. Pierfrancesco MOINO