

## Avviso di convocazione

Cassazione sez. II civile 15 febbraio – 22 marzo 2007, n. 6926 -

Condominio, cassazione, successioni, eredi "Alla luce delle considerazioni svolte appare evidente che dall'errore commesso dalla sentenza impugnata (afferma la sufficienza di avviso di convocazione indirizzato genericamente agli eredi del coerede defunto) nessuna invalidità era derivata, dal momento che la stessa **convocazione degli eredi** non ancora qualificatisi come tali all'amministratore non era necessaria.

Cassazione SENTENZA N. 8449 DEL 01/04/2008 COMUNIONE E CONDOMINIO -

**VALIDITÀ DELLA CONVOCAZIONE ASSEMBLEARE INFORMALE** E' valida la convocazione per l'assemblea condominiale consegnata informalmente al congiunto residente del condomino che non vive nell'immobile, se all'interno del condominio si è consolidata una prassi in tal senso e sempre che il regolamento condominiale non imponga un particolare obbligo di forma.

All'assemblea devono essere convocati *tutti* coloro che hanno il diritto di parteciparvi, anche se residenti in altra città o all'estero, a meno che non abbiano formalizzato e comunicato all'amministratore la nomina di un delegato cui inviare di volta in volta l'avviso di convocazione; la mancata convocazione anche di un solo condomino, infatti, produce l'*annullabilità* delle deliberazioni che dovessero essere adottate, a nulla rilevando che il voto dell'assente si dimostri, numeri alla mano, ininfluenza ai fini della richiesta maggioranza, o che, trattandosi di decidere se resistere o meno in giudizio, a non essere stato convocato sia proprio il condomino che aveva mosso causa al condominio. Devono essere convocati anche i condomini titolari di una *quota millesimale minima*; addirittura, se per una qualsiasi ragione a un condomino non fosse stata attribuita alcuna quota millesimale, egli dev'essere comunque convocato perché deve ugualmente concorrere alle spese per la conservazione e il godimento delle cose comuni (Cass. 4/2/1999, n. 985). Il Tribunale di Genova (sentenza del 18/6/1992) ha però ritenuto valida la delibera adottata senza che fosse stato convocato un condomino che non avrebbe potuto votare trovandosi in conflitto d'interessi.

Non sempre il destinatario dell'avviso di convocazione coincide con il proprietario dell'unità immobiliare o con la persona che ha il diritto di partecipare all'assemblea; vi sono, infatti, delle situazioni in cui il diritto di partecipare all'assemblea spetta ad altro soggetto. Da ciò la necessità di provvedere, di volta in volta, alla corretta identificazione della persona da avvisare, per non esporre le delibere a possibili azioni di annullamento.

Queste ipotesi sono due: la prima riguarda il *conduttore*, che ai sensi dell'art. 10 L. 27/7/1978, n. 392, ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Egli, inoltre, in base alla suddetta norma, ha diritto d'intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. La seconda ipotesi è quella in cui la *nuda proprietà* dell'unità immobiliare spetti a un soggetto e l'*usufrutto* a un altro. In tal caso, ai sensi del terzo comma dell'art. 67 disp. att. e trans. c.c., per gli affari attinenti all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni (per es. nomina e compenso amministratore, ripartizione spese di portierato, Trib. Napoli 10/12/1978) dev'essere convocato l'usufruttuario; se invece si tratta di deliberare su innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio, dev'essere convocato il nudo proprietario (Cass. 5/11/1990, n. 10611).

Se l'appartamento è stato dato in *locazione* l'amministratore è tenuto a convocare il proprietario anche nei casi in cui abbia diritto di partecipare all'assemblea il conduttore, o abbiano diritto a parteciparvi entrambi, qualora si tratti di dibattere e deliberare sia su argomenti di competenza del

proprietario, sia su argomenti di competenza del conduttore; spetta pertanto al condomino-locatore, nell'ambito del rapporto di locazione, avvisare il conduttore del giorno, dell'ora e del luogo in cui si terrà l'assemblea, comunicandogli altresì l'ordine del giorno. Per la Corte d'Appello di Genova (sentenza del 22/7/1985) l'onere di convocare il conduttore grava sul locatore solo nel caso in cui questi non ne abbia comunicato il nominativo all'amministratore.

Ma che ne è delle delibere adottate senza che il conduttore sia stato convocato? Esse non gli sono opponibili. Addirittura il Tribunale di Roma (sentenza del 4/2/1986) le ha considerate nulle. La Corte d'Appello di Milano, invece (sentenza del 19/6/1981), non ha ritenuto l'omessa convocazione del conduttore, a norma dell'art. 10 L. 27 luglio 1978, n. 392, all'assemblea dei condomini che delibera sulle spese e sulla gestione del servizio di riscaldamento, causa d'invalidità della deliberazione.

**Un caso molto frequente è quello in cui uno stesso appartamento sia in *comproprietà* fra due o più persone (per es. moglie e marito). In tale ipotesi l'avviso di convocazione dovrà essere inviato a tutti; se però l'avviso è stato dato ad uno solo dei comproprietari e ricorrono circostanze tali da indurre il giudice a ritenere che chi l'ha ricevuto abbia avvisato anche gli altri o l'altro (come nel caso di due coniugi conviventi che non siano in contrasto d'interessi), la convocazione, ha precisato la Cassazione con sentenza n. 1206 del 16/2/1996, è valida. Non altrettanto se il coniuge è legalmente separato e non abita più nell'edificio condominiale, non sussistendo in tale ipotesi ragioni che, per la natura dei rapporti familiari e di convivenza, possano far presumere che egli sia stato informato dell'avviso di convocazione comunicato alla sola moglie (Trib. Milano, 18/10/1993).**

Se un'unità immobiliare è stata *venduta*, l'acquirente ha il diritto di essere convocato per l'assemblea solo se abbia notificato o quanto meno comunicato all'amministratore l'avvenuto passaggio di proprietà, non essendo l'amministratore tenuto a verificare periodicamente i registri immobiliari (Cass. 4/2/1999, n. 985).

In caso di *morte del condomino* l'amministratore può intestare l'avviso di convocazione al defunto ed inviarlo al suo ultimo domicilio (Cass. 29/7/1978, n. 3798). Può anche, se il regolamento lo prevede, intestarlo impersonalmente e collettivamente "Agli eredi di..." ed inviarlo allo stesso domicilio, a nulla rilevando, ai fini della regolarità della convocazione, che il portiere non ne curi la consegna (Cass. 17/4/1969, n. 1215).

Anche nel cosiddetto *condominio minimo* (ossia formato da due soli condomini), pur non essendo previste particolari formalità per la convocazione dell'assemblea, è sempre necessario che una delibera sia adottata e che l'altro partecipante sia stato messo in grado di conoscere l'argomento con una preventiva convocazione (Cass. 15/11/1996, n. 10009).