

La Cassazione torna a uniformarsi al suo orientamento sulla decorrenza del termine

Assemblee, il tempismo è tutto

Fa fede la consegna della convocazione in casella postale

Pagina a cura
DI GIANFRANCO DI RAGO

Convocazioni assembleari sotto i riflettori. Il termine minimo da garantire ai condomini per partecipare in maniera informata alle riunioni condominiali va conteggiato, in caso di assenza del destinatario, dal momento in cui il postino lascia nella casella postale il relativo avviso di giacenza e non da quello successivo in cui il condomino si reca nell'ufficio postale per ritirarlo o, in alternativa, da quello successivo della compiuta giacenza. Con la recentissima sentenza n. 23396, pubblicata lo scorso 6 ottobre 2017, la seconda sezione civile della Cassazione, con una serie di interessanti approfondimenti, ha confermato la precedente giurisprudenza di legittimità formatasi in materia, messa recentemente in forse da una decisione di segno contrario della medesima Suprema corte, tanto che nel caso in questione il procuratore generale si era spinto a formulare istanza di remissione al primo presidente per la valutazione dell'opportunità di assegnazione alle sezioni unite per contrasto di giurisprudenza.

Il caso concreto. Nella specie un condomino aveva impugnato le delibere assunte dall'assemblea contestando il mancato rispetto del termine di cinque giorni che, come previsto dall'art. 66 disp. att. c.c., deve trascorrere tra la comunicazione dell'avviso di convocazione e la data indicata per la riunione in prima convocazione. Sia in primo che in secondo grado la domanda era stata accolta, con conseguente annullamento delle delibere impugnate. I giudici di merito avevano ritenuto che l'amministratore non fosse riuscito a provare la circostanza che il condomino avesse ricevuto tale avviso nel periodo prescritto dalla legge. Secondo i predetti giudici, infatti, il perfezionamento dell'invio dell'avviso di convocazione per posta nei confronti del destinatario assente, una volta che il postino abbia lasciato nella cassetta postale il relativo avviso, avverrebbe soltanto con il ritiro dell'atto presso l'ufficio postale o, viceversa, con il compimento della c.d. giacenza (ovvero per il trascorrere di un certo periodo di tempo del deposito del plico raccomandato senza che nessuno ne abbia curato il ritiro). Di qui il ricorso in Cassazione del condomino.

La procedura di convocazione dell'assemblea

Il principio di diritto

Al fine di provare la decorrenza del termine dilatorio di cinque giorni antecedenti l'assemblea in prima convocazione, è sufficiente che il condomino, in applicazione della presunzione di cui all'art. 1335 c.c., dimostri la data in cui l'avviso è pervenuto all'indirizzo del destinatario, salva la possibilità per questi di provare di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di averne notizia. La prassi per cui in caso di assenza del destinatario il plico viene messo a sua disposizione a partire da una certa data e un certo orario non inficia detta conclusione, dovendosi comunque sempre fare riferimento alla predetta presunzione normativa

condominiale. Il codice civile e le relative disposizioni di attuazione, con le opportune integrazioni di matrice giurisprudenziale, disciplinano la procedura finalizzata alla convocazione dell'assemblea, ambito nel quale si forma la volontà condominiale. Il rispetto delle formalità indicate è condizione necessaria per la corretta formazione di detta volontà. In caso contrario, la deliberazione assembleare è da ritenersi contra legem e, come tale, ne può essere accertata giudizialmente l'invalidità ove uno o più condomini la abbiano impugnata nei termini di cui all'art. 1137 c.c. (ovvero di 30 giorni, decorrenti dalla data di svolgimento dell'assemblea per i presenti e dal ricevimento della copia del relativo verbale per gli assenti).

A cosa serve l'avviso di convocazione. L'interesse sotteso a tali adempimenti è tutelato dalla predetta normativa e naturalmente quello dei condomini a partecipare all'assemblea condominiale e a esprimere in maniera consapevole e informata il proprio voto sulle questioni poste all'ordine del giorno. È questa la finalità dell'avviso di convocazione: preservare e garantire il diritto dei condomini a prendere posizione in maniera consapevole e informata sulle questioni portate all'esame dell'assemblea.

Il termine minimo da garantire ai condomini destinatari dell'avviso di convocazione. Per i motivi di cui sopra, il citato art. 66 disp. att. c.c. ha ritenuto di

indicare in cinque giorni il periodo minimo su cui ogni condomino deve poter contare per prendere cognizione delle questioni poste all'ordine del giorno e valutare se e come esprimere il proprio voto in assemblea (se ritenuto necessario e/o opportuno, anche chiedendo all'amministratore di poter visionare e fare copia della documentazione da questi conservata e utile ai fini della preparazione al voto). Il termine in questo-

La Suprema corte ha riaffermato il principio fino a oggi sostenuto dalla giurisprudenza di legittimità e in base al quale il condomino è tenuto semplicemente a provare la data in cui l'avviso di convocazione è pervenuto al suo indirizzo, salva la possibilità per quest'ultimo di provare a sua volta di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di averne notizia

ne, come ritenuto dalla giurisprudenza di legittimità, deve quindi essere conteggiato non in riferimento alla spedizione dell'avviso da parte dell'amministratore, bensì al ricevimento di questo da parte del condomino destinatario.

Occhio anche al regolamento condominiale. Non si dimentichi, poi, che il predetto termine può anche essere maggiore, ove lo preveda il regolamento condominiale. Se, per esempio, a tal fine siano previsti dieci giorni, l'amministratore dovrà fare in modo che l'avviso di convocazione pervenga ai condomini entro questo più ampio termine, perché altrimenti le delibere assunte potranno essere impugnate dai condomini che ritengono leso il proprio diritto a una partecipazione informata all'assemblea condominiale. Occorre tra l'altro

evidenziare come sia a volte la legge stessa a prevedere dei termini più ampi (si pensi ai 20 giorni necessari per le deliberazioni di cui all'art. 1117-ter c.c.).

Ma come va conteggiato questo termine? È stata questa la questione sulla quale la Corte di cassazione è stata chiamata a esprimersi. Nella specie i giudici di merito, come anticipato, avevano infatti sostenuto, sulla scorta di quanto previsto dall'art. 8 della legge n. 890/82 sulla notifica degli atti giudiziari a mezzo posta, che il termine iniziale, in caso di assenza del destinatario dell'avviso di convocazione, dovesse conteggiarsi a partire dal ritiro del plico presso l'ufficio postale o dal compimento del c.d. periodo di giacenza. In base a questa interpretazione l'amministratore, nel prevenire i tempi necessari alla convocazione dell'assemblea, avrebbe quindi dovuto tenere in conto anche eventuali lungaggini dovute all'assenza del destinatario.

In realtà, come evidenziato dalla Suprema corte, la normativa applicabile nel caso in questione, trattandosi di corrispondenza tra privati e non di atti giudiziari, deve essere quella di cui all'art. 1135 c.c., in base al quale si presume che gli atti unilaterali recettizi siano conosciuti dal destinatario nel momento in cui siano giunti al suo indirizzo (dunque nel momento in cui il postino abbia lasciato nella casella postale l'avviso di giacenza della raccomandata). Tale disposizione parifica infatti la conoscenza dell'atto alla sua conoscibilità, addossando al destinatario l'onere di provare di non averne avuto contezza per motivi estranei alla propria volontà.

In questa direzione, in effetti, si è sempre pronunciata la giurisprudenza di legittimità, abbondantemente richiamata nella sentenza in questione. Tuttavia, come pure evidenziato nella stessa, si era recentemente registrata una voce fuori dal coro. Con sentenza n. 25791 del 14/12/2016 la Suprema corte aveva infatti ritenuto applicabile a detta fattispecie, seppure in via meramente analogica, la predetta disposizione di cui alla legge n. 890/82. Però, come acutamente rilevato dalla seconda sezione, detta decisione faceva riferimento alla diversa fattispecie della comunicazione al condomino assente del verbale assembleare ai fini del decorso del termine di impugnazione di cui all'art. 1137 c.c. La considerazione della natura isolata del predetto precedente e,

soprattutto, della circostanza che lo stesso concerneva un caso non del tutto sovrapponibile a quello esaminato, hanno condotto i giudici a non ritenere sussistente un contrasto di giurisprudenza. Infatti, come si legge nella sentenza, mentre nell'ipotesi risolta con la predetta decisione del 2016 dalla comunicazione dell'atto decorre un termine decadenziale per proporre un'azione giudiziaria, nel secondo caso da esso prende il via un termine dilatorio meramente condizionante la validità della deliberazione, la quale ultima soltanto potrà essere impugnata in giudizio, previa ulteriore comunicazione di essa o partecipazione del condomino convocato all'assemblea. «Ne deriva», sempre secondo la seconda sezione civile, «che, al limite, detto precedente n. 25794 del 2016 introduce una cesura nella catena giurisprudenziale concernente il computo dei termini decadenziali per l'esercizio di azioni giudiziarie decorrenti dalla ricezione dell'atto», ma non anche in quella relativa alla fattispecie della comunicazione dell'avviso di convocazione assembleare.

Per quanto sopra, la Suprema corte ha riaffermato il principio fino a oggi sostenuto dalla giurisprudenza di legittimità e in base al quale il condomino, in caso di contestazione da parte del condomino destinatario dell'avviso di convocazione, è tenuto semplicemente a provare la data in cui lo stesso è pervenuto all'indirizzo del medesimo, in forza della presunzione di cui al menzionato art. 1135 c.c., salva la possibilità per quest'ultimo di provare a sua volta di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di averne notizia. Tale momento, nella fattispecie in questione, coincide quindi con il rilascio al destinatario dell'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale. A questo proposito la seconda sezione civile, nel prendere in considerazione la prassi corroborata dall'attuale regolamentazione del servizio postale per cui in caso di assenza del destinatario il plico viene messo a sua disposizione a partire da una certa data e un certo orario, non ha ritenuto che ciò possa inficiare le predette conclusioni, dovendosi comunque sempre fare riferimento, ex art. 1335 c.c., al momento in cui la corrispondenza giunge all'indirizzo del destinatario.

La sentenza
sul sito
[www.italiaoggi.it/
docio7](http://www.italiaoggi.it/docio7)