



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



IL LUOGO DI SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

La Corte d'Appello di L'Aquila, con sentenza 1531 del 2019, accoglie l'appello e riforma la decisione del Tribunale di Sulmona, stabilendo che, nel silenzio del regolamento di condominio, l'assemblea condominiale si debba tenere nel luogo reputato più idoneo alla migliore partecipazione.

di **Gabriella Inguscio**
IUS/01 - DIRITTO PRIVATO
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile
Raffaele Giaquinto

Publicato, Sabato 23 Maggio 2020

 Abstract ENG

The Court of Appeal of L'Aquila, with sentence 1531 of 2019, accepts the appeal and reforms the decision of the Court of Sulmona: it establishes that in the silence of the condominium regulation, the condominium assembly must be held in the place considered most suitable for the best participation.

Sommario: 1. Preambolo 2. I fatti 3. La sentenza 4. Considerazioni finali

1. Preambolo

Informata al più ampio principio di libertà di forma, una risalente pronuncia della Corte di Cassazione ha statuito che ai fini della comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale ogni forma sia valida purché atta al raggiungimento dello scopo^[1].

In effetti l'art. 1136 c.c. non prescrive particolari formalità per l'avviso di convocazione.

Conseguentemente la Suprema Corte, in un'altra pronuncia, ha sancito che i condomini debbano essere messi in condizioni di partecipare e ha affermato la possibilità, per chi ne ha l'onere, di provare con qualsiasi mezzo, e quindi anche con presunzioni, il possesso del condomino delle informazioni sufficienti a renderlo edotto della riunione ed a metterlo in condizione di parteciparvi. Ed essa si è spinta sino al punto di dichiarare che, ove manchi nell'avviso di convocazione luogo, giorno od ora dell'assemblea, non risulti pregiudicata la validità della delibera assembleare, dovendosi invece appurare se il condomino ne abbia avuto notizia aliunde ma in tempo utile rispetto alla consegna dell'avviso^[2].

Tutto questo pare stridere con il ragionamento seguito dal Tribunale di Sulmona, il quale dichiarando illegittima la delibera assembleare e avvalorando la posizione della Signora Alfa, ha denunciato la mancanza di serenità ambientale nel luogo prescelto per la riunione di condominio, lì proprio ove regna incontrastato un principio autonomistico inteso nel senso più ampio.

2. I fatti

Nel caso de quo, la Signora Alfa era stata convocata, così come tutti gli altri condomini, a partecipare all'assemblea condominiale in Napoli presso l'abitazione del Signor Beta.

La predetta aveva riscontrato negativamente l'invito adducendo motivi di salute ed allegando gravi insufficienze cardiocircolatorie determinate da patologie acclerate e croniche che ne limitavano grandemente la mobilità.

La scelta dell'abitazione del Signor Beta, nel caso di specie, sarebbe risultata grave poiché all'ordine del giorno vi era l'acquisizione in locazione, per concessione del condominio, di un locale condominiale in uso ed in proprietà a tutti i condomini, già vano caldaia, per l'installazione di un corpo di pompa di calore a servizio dei locali da parte del Signor Beta.

La riunione si svolgeva e la Signora Alfa ricorreva al Tribunale di Sulmona per vedersi dichiarare illegittima la delibera. A ciò seguiva l'appello del Condominio.

3. La sentenza

Occorre, per una esatta disamina della questione, premettere un breve cenno ad un importante precedente della Corte di legittimità^[3] con il quale si enucleano i principi ai quali si deve ispirare la discrezionalità dell'amministratore di condominio: in mancanza di indicazione nel regolamento condominiale della sede per le riunioni assembleari, l'amministratore ha il potere di scegliere quella più opportuna, ma con il duplice limite che essa sia nei confini della città ove è ubicato l'edificio e che il luogo sia idoneo, fisicamente e moralmente, a consentire a tutti i condomini di esser presenti e di partecipare ordinatamente alla discussione.

E così questo solco di matrice pretoria viene avallato dalla sentenza di cui ci si occupa anche con l'ausilio dell'unico riferimento normativo che sulla questione tace: a mente dell'art. 66 comma 3 disp. att. c.c. l'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione, ma nient'altro aggiunge per quanto concerne il luogo di svolgimento dell'assemblea.

Così giurisprudenza e dottrina, nello sforzo ermeneutico, hanno segnato i limiti entro cui si muove la discrezionalità dell'amministratore: tutti i condomini devono poter raggiungere il luogo prescelto, partecipare all'assemblea in modo ordinato e i locali non devono essere insalubri^[4].

Orbene, i criteri succitati erano stati tutti rispettati nel caso in questione, ma la ricorrente vi aveva ravvisato un eccesso di potere. Ed è bene rammentare che ai sensi dell'art. 1711 primo comma c.c., il mandatario non può eccedere i limiti del mandato^[5]. Nella vicenda

in oggetto le istruzioni per non varcare tali confini non erano state tracciate neanche dal regolamento condominiale; poteva allora delinarsi una responsabilità dell'amministratore?

Ad avviso dello scrivente nessuna responsabilità poteva essere imputata all'amministratore il quale aveva rispettato la volontà dell'assemblea, costante nel tempo e unanime, tanto da integrare la lacuna dell'atto scritto. Rilevava, invero, il Giudice di secondo grado che nel verbale non si era dato atto da parte di alcun condomino, del dissenso in ordine ad un'assemblea che si era svolta anche precedentemente nell'abitazione del Signor Beta. La mancanza generalizzata di contestazioni lasciava di fatto presagire il consenso di tutto il Condominio.

La Corte precisava, inoltre, che la donna avrebbe avuto a disposizione lo strumento della delega ovvero senz'altro un congiunto che la accompagnasse, dal momento che la sua impossibilità si sarebbe palesata pur nel caso di convocazione in Roccaraso, ove ella dimorava.

Non meno degna di pregio è la circostanza, pretermessa dal Giudice di Prime Cure, che a prescindere dalla residenza della maggior parte dei partecipanti, nella riunione si era verbalizzato che la quasi totalità dei condomini non risiedeva nel fabbricato né tanto meno in Roccaraso. La sede di Napoli era secondo il Giudicante, per fatto notorio località di villeggiatura di molti cittadini campani e pertanto più facilmente raggiungibile.

L'appellata soccombeva inesorabilmente, imbrigliata dall'analisi attenta sin qui ripercorsa, per non aver dimostrato uno specifico ed oggettivo contrasto tra l'interesse del Condominio e quello del Signor Beta, il quale si era limitato a consentire che l'adunanza celebrasse la riunione in casa propria.

4. Considerazioni finali

Nella fattispecie analizzata risolutivo è stato il criterio della fisica idoneità al raggiungimento del luogo, per il quale la Corte d'Appello di L'Aquila si è determinata a rigettare il ricorso, in quanto la limitazione della mobilità allegata non precludeva l'adozione di efficaci alternative.

Possiamo desumere da quanto evidenziato che la riunione condominiale deve avere il solo scopo di far incontrare le volontà dei condomini a ciò non ostando l'interesse privato di uno di loro e prescindendo dal luogo fisico di intrattenimento.

Note e riferimenti bibliografici

[1] Cass. civ. Sez. II 28 gennaio 1995 n. 1033

[2] Cass. civ. Sez. II 15 dicembre 1982 n. 6919, Cass. civ. Sez. II 22 novembre 1985 n. 5769

[3] Cass. civ. Sez. II 22 dicembre 1999 n. 14461

[4] Trib. civ. Milano, sez. VIII, 25 gennaio 1993, n. 956

[5] N. COSTA, Privacy e le varie figure di responsabilità dell'amministratore di condominio, AD MAIORA, 2019

* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:

<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=5210>