



# CAMMINO DIRITTO

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



## LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE TRAMITE POSTA PRIVATA

*Ai sensi dell'art. 1136 c.c. viene sancito il principio secondo il quale l'assemblea condominiale non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto siano stati regolarmente convocati. Dunque la mancata convocazione anche di un solo condomino è causa di annullabilità della delibera approvata. Un problema sottoposto alla giurisdizione di merito, risolto con pronuncia Tribunale Roma Sez. V, Sent., 18/02/2022, attiene alla difficoltà di verificare la regolare notifica dell'avviso di convocazione assembleare qualora venga consegnato al portiere non "incaricato al ritiro".*

di **Francesca Menichetti**  
IUS/01 - DIRITTO PRIVATO  
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile  
**Alessio Giaquinto**

Publicato, Martedì 5 Luglio 2022

 Abstract ENG

*PPursuant to art. 1136 of the Italian Civil Code the principle according to which the condominium assembly cannot deliberate is sanctioned, unless it is established that all those entitled to it have been duly summoned. Therefore the failure to call even a single condominium is cause for annulment of the approved resolution. A problem submitted to the jurisdiction of the merits, resolved with a ruling by the Court of Rome Section V, Sent., 18/02/2022, relates to the difficulty of verifying the regular notification of the notice calling the meeting if it is delivered to the concierge who is not "in charge of collection".*

**Sommario:** 1. Introduzione; 2. L'assemblea condominiale; 3. La vicenda processuale; 4. La questione giuridica; 5. Considerazione conclusive

## 1. Introduzione

Quando nel linguaggio comune corrente ci si riferisce ad un "condominio" si fa riferimento al fatto che un edificio è diviso in tanti alloggi di cui ciascun titolare è proprietario esclusivo, invece il condominio negli edifici, istituto giuridico, riguarda le parti di proprietà comune ai singoli proprietari degli alloggi dell'edificio<sup>[1]</sup>.

L'aspetto fondamentale che emerge nel condominio attiene alla complessità prospettata nella coesistenza tra parti di proprietà comune e parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Il condominio pur essendo giuridicamente una forma particolare di comunione, si contraddistingue sotto due profili. Il primo attiene alla proprietà: nella comunione il comunista ha la proprietà sulla res indivisa, al contrario nel condominio il singolo condomino è proprietario esclusivo di una o più parti distinte del medesimo fabbricato (piani) mentre condivide la proprietà delle parti comuni dell'edificio quali ad esempio scale ed ascensore.

Sotto altro profilo il discrimen attiene allo status<sup>[2]</sup>, nella comunione lo stato è di fatto transitorio, questo perché i beni oggetto della comunione hanno una utilità a sé stante, per cui il fine della comunione è il godimento, la conservazione o il miglioramento della res, invece nel condominio lo stato di uso comune delle cose è permanente<sup>[3]</sup>.

Il nostro ordinamento però non prevede un'espressa definizione di "condominio". L'art. 1117 c.c., norma di riferimento della materia, si limita ad indicare le parti comuni di un

edificio, lasciando intendere che nel condominio, a differenza di quanto avviene nella comunione, alle parti di proprietà esclusiva si affiancano parti di proprietà comune.

La particolarità dell'istituto in esame si rileva anche nella disciplina giuridica, relativamente recente e frammentata in diverse parti del codice civile, in quanto risale alla stesura del codice civile nel 1942, dunque prima di allora la legge non se ne occupava.

Infatti l'attuale normativa che regola l'istituto del condominio è governata da differenti fonti legislative, una tipicamente codicistica, contenuta nelle disposizioni di attuazione del codice civile e nel Capo III del Titolo VII dello stesso (art. 1117-1139); una contrattuale concernente il regolamento di condominio ovvero "la legge interna del Condominio"<sup>[4]</sup> ed infine una specialis corrispondente alle leggi che nel tempo hanno modificato e continuato a modificare la disciplina codicistica, quale ad esempio la legge del 11 dicembre 2012, n. 220 recante "modifiche alla disciplina del condominio negli edifici"<sup>[5]</sup>.

Quanto alle norme legislative occorre considerare che il condominio è stato dapprima disciplinato dal r.d. del 15.01.1934 convertito nella legge {[https/URL](https://URL)}

Alle fonti poc'anzi citate si aggiungono quindi diverse leggi speciali e articoli del codice di procedura civile e del codice penale, disciplinanti gli aspetti più particolari della materia che nella sua complessità e "trasversalità" riguarda più ambiti giuridici.

## 2. L'assemblea condominiale

Per una corretta gestione delle relazioni interpersonali tra coloro che risiedono nel condominio, alla sommità della amministrazione condominiale è stata istituita l'assemblea dei condomini.<sup>[6]</sup> Se da un lato l'amministratore è l'organo esecutivo del condominio in quanto legale rappresentante pro tempore che lo rappresenta in giudizio; dall'altro l'assemblea è l'organo deliberante dello stesso.

Il codice civile riconosce all'assemblea, all'art. 1135<sup>[7]</sup>, varie attribuzioni, ad esempio delibera sulla conferma dell'amministratore sull'approvazione del rendiconto, sulle opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni<sup>[8]</sup> in quanto la stessa individua e manifesta la volontà interna dei condomini.

L'assemblea deve essere convocata annualmente dall'amministratore di condominio, per l'approvazione del rendiconto condominiale, per la valutazione delle spese correnti e delle opere di manutenzione straordinaria, ai sensi degli artt. 1130 e 1130 bis c.c.

Le disposizioni del codice civile per la convocazione, la costituzione e per le deliberazioni dell'assemblea dei condomini sono state parzialmente modificate dalla legge {https/URL} [9].

Per ciò che attiene alla convocazione dell'assemblea l'art. 1136 c.c. prescrive quale condizione fondamentale di validità della stessa l'invito a tutti i condomini all'assemblea condominiale.

Si desume che la riunione, dunque, non sarà valida (e, quindi, non potrà essere adottata nessuna deliberazione) se non consta che tutti i condomini sono stati invitati a parteciparvi [10].

Riguardo ai modi e ai termini per la corretta convocazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c., per convocare l'assemblea condominiale l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati. Essendo la norma inderogabile ai sensi dell'art. 72 disp. att. c.c., il regolamento condominiale di natura contrattuale non può, in alcun modo, derogare a detta norma, dando un termine inferiore di convocazione che, come sopra detto deve essere di almeno 5 giorni prima, essendo, secondo la costante giurisprudenza, l'avviso di convocazione un atto recettizio, che deve essere non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine, ivi stabilito, di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, avendo riguardo alla riunione dell'assemblea in prima convocazione<sup>[11]</sup>.

### 3. La vicenda processuale

La vicenda portata all'attenzione del Tribunale di Roma - nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 19503/2018 - verteva sulla sospensione e annullamento di una delibera assembleare per la sussistenza del fumus boni iuris e del periculum in mora.

Nel dettaglio una condolina, con atto di citazione ritualmente notificato, chiamava in causa il Condominio di Via X.S lamentando di non aver ricevuto l'avviso di convocazione della assemblea condominiale e denunciando altresì la violazione e/o falsa applicazione dell'art.66 comma 3, disp. att. c.c.

Secondo la ricostruzione dei fatti, l'amministratore del Condominio aveva inviato l'avviso di convocazione assembleare tramite servizio postale privato – ovvero a mezzo raccomandata – e, la stessa lettera veniva consegnata e sottoscritta dal portiere dello stabile.

Il Tribunale di primae curae di Roma con sentenza del 18.02.2022 ha accolto la domanda dell'istante ed annullato la delibera impugnata, condannando il Condominio a rimborsare alla parte attrice le spese di lite.

#### **4. La questione giuridica**

L'istituto giuridico sotteso alla vicenda processuale concerne l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, ovvero quell'atto unilaterale attraverso il quale l'Amministratore di condominio informa i condomini dello svolgimento della stessa.

Si evince dal dispositivo dell'art. 1136, comma n.6 c.c che "L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati". Ciò si verifica anche qualora la mancata convocazione coinvolga un solo condomino, determinando una causa di annullabilità della delibera.

L'art. 66 disp. att. c.c., disciplina dettagliatamente il contenuto e la forma dell'avviso di convocazione, stabilendo che almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione deve essere inviata comunicazione ai condomini a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano.

In forza dell'articolo sopra citato l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale deve essere comunicato a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani del condòmino. Tale elenco di mezzi di comunicazione è tassativo, per cui qualsiasi altro mezzo non è reputato efficace: in particolare, poiché la norma non prevede l'e-mail semplice come mezzo di comunicazione della convocazione dei condòmini, ciò non implica che l'uso della stessa sia vietato, ma a condizione che la ricezione sia garantita e soprattutto - in caso di contestazione - a patto che possa essere provata la comunicazione.

Se è corretto ritenere che unico strumento equipollente alla raccomandata è la comunicazione PEC, posto che solo con tale modalità perviene al notificante un messaggio di accettazione e consegna dell'avviso, tuttavia qualora sia lo stesso condomino ad aver richiesto la comunicazione della convocazione avverso un mezzo "informale" quale la e-mail, sottoponendosi lo stesso condomino dunque volontariamente al rischio

della mancata ricezione<sup>[12]</sup>, non avendo egli indicato un indirizzo PEC bensì l'indirizzo, mail, ne consegue che l'invio della mail dal Condominio ha rispettato le forme indicate dal condomino e è perfettamente valida<sup>[13]</sup>.

Per quanto riguarda il meccanismo della posta raccomandata, il D.Lgs n.58 del 2011 – che ha perfezionato il processo di liberalizzazione del mercato postale - ha riconosciuto l'equivalenza giuridica delle raccomandate inviate dagli operatori postali privati rispetto a quelle inviate da poste italiane.

Il decreto poc'anzi citato ha sancito, altresì, che le notificazioni degli atti giudiziari siano affidate esclusivamente al “fornitore del servizio universale” ovvero a Poste Italiane s.p.a, mentre le raccomandate possono essere inviate anche dagli operatori postali privati.

Per tale ragione, l'avviso di convocazione assembleare ricevuto tramite servizio postale privato è legittimo ai fini della validità delle deliberazioni assembleari.

All'atto di notificazione dell'avviso di convocazione può capitare che il condomino non sia presente nella propria dimora. A fronte di tale evenienza l'ordinamento giuridico concede la possibilità di esperire notifica a mano propria al portiere dell'edificio.

Nella prassi si assiste all'esperibilità di attività consuetudinarie ovvero alla possibilità di rendicontare su apposito registro la corretta consegna della raccomandata dal portiere dello stabile al condomino destinatario facendo apporre la firma e la data.

Sebbene sussista, per ciò che concerne la notificazione di un atto, una duplice disciplina, contenuta all'art. 139 c.p.c, una di carattere generale che sancisce, quando non sia possibile eseguire la notifica a mani proprie, di notificare un atto nel comune di residenza del destinatario, o se ignoto, nel comune di dimora e se anche questo è ignoto, nel comune di domicilio; ed una di carattere speciale contenuta nel comma 4 del suddetto articolo, nel caso di specie trova applicazione questa.

In particolare non comparso note in ordine alla ricerca e al mancato rinvenimento di altre persone abilitate a ricevere l'atto, l'avviso veniva consegnato al portiere il quale la sottoscriveva con la mera indicazione della sua qualità e/o mansione.

E dunque l'avviso di convocazione assembleare, quale atto unilaterale, spiega i suoi effetti una volta giunto all'indirizzo del destinatario, ma, non sussistendo presupposti che provino de facto l'effettiva e tempestiva ricezione da parte della condomina dell'avviso di convocazione assembleare, il Tribunale di Roma ha affermato nella sentenza in commento

la nullità della notificazione.

Pertanto il Tribunale di Roma ha accolto la domanda dell'attrice e per l'effetto ha annullato la delibera assembleare, condannando il Condominio al rimborso in favore della parte attrice delle spese di lite.

## **5.Considerazioni conclusive**

Dalla lettura della sentenza in oggetto emerge un evidente approccio garantista del tribunale a favore della parte istante, in virtù del diritto riconosciuto ad ogni condomino di intervenire alla riunione condominiale.

Pertanto lo stesso condomino doveva essere messo in condizione di partecipare all'assemblea ricevendo propria manu l'avviso di convocazione in tempo utile e con modalità idonee ad assicurargli la conoscibilità dell'esistenza di un'assemblea nonché degli argomenti di discussione.

Il Giudice, tenuto conto dell'erronea consegna dell'avviso di convocazione al portiere dello stabile senza che lo stesso fosse stato incaricato dal condomino alla ricezione dello stesso, ha escluso la validità della notifica per l'assenza di elementi che fossero in grado di comprovare l'effettiva e tempestiva ricezione dell'avviso da parte del destinatario.

Alla luce di quanto esposto la difficoltà ricondotta all'impossibilità di verificare l'effettiva ricezione dell'avviso di convocazione poteva essere arginata, a parere della scrivente ricorrendo al sistema della pec oppure, inviando un e-mail con avviso di lettura contenente l'avviso di convocazione assembleare. Nell'eventualità in cui l'amministratore voglia utilizzare quest'ultima modalità è, però, necessario che tutti i condomini acconsentano a tale forma di convocazione al fine di evitare un impasse giuridico.

Solo in tal modo si sarebbe potuta raggiungere, infatti, la certezza della corretta convocazione richiesta e ritenuta indispensabile dal Giudice.

---

## Note e riferimenti bibliografici

---

[1] Alpa G., Manuale di diritto privato, IX ed., Cedam

[2] Fermo restando il significato giuridico di status che designa la posizione complessiva di un soggetto all'interno dell'ordinamento sociale, quale ad esempio status di cittadino o di straniero, l'autore utilizza il vocabolo con un'accezione differente attinente alla sfera temporale ovvero alla durata della proprietà.

[3] Il condominio è unanimemente definito nella sentenza della Corte di Cassazione n. 1887/1962 come ente di gestione, sprovvisto di personalità giuridica distinta da quella dei singoli partecipanti.

[4] Cusano R., Il nuovo condominio, Napoli, Ed. Simone, 2015,

[5] La legge 11 dicembre 2012, n. 220, frutto di un lungo percorso di riforma che ha impegnato il Parlamento per più magistrature, ha novellato principalmente il capo III del codice civile dedicato al condominio negli edifici (artt. 1117 e ss.) a titolo esemplificativo è stato definito dettagliatamente il concetto di parti comuni (art.1 della legge che sostituisce l'art. 1177 c.c.).

[6] Giovanni G.- Federigo A. M; Condominio negli edifici, in Enciclopedia del diritto, 1961

[7] Sancisce l'art. 1135 che "Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti".

[8] Nella Relazione del Ministro Guardasigilli Dino Grandi al Codice Civile del 4 aprile 1942, affermò che "Le attribuzioni dell'assemblea risultano caratterizzate da una disciplina sostanzialmente conforme a quella dettata dal R. decreto-legge 5 gennaio 1934 (articoli 23 e 24)".

[9] Il testo precedente all'attuale art. 14 della legge {<https://URL>}: "[I] L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio. [II] Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. [III]. Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. [IV]. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma. [V]. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. [VI]. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. [VII]. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore"

[10] È questo ius receptum dalla giurisprudenza, che ha espressamente stabilito nel sesto capoverso dell'art. 1136 c.c.

[11] Corte appello Milano sez. III, 20/07/2021, n.2309

[12] Sentenza del Tribunale di Tivoli, sez. I, 05/04/2022, n. 493

[13] Corte appello Brescia sez. II, 03/01/2019, n.4

---

\* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:  
<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=8544>