Convocazione assemblea condominiale: basta l’invio non serve la prova del ricevimento

Data: 4 gennaio 2019 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



CATANZARO, 01 APRILE -Ai fini della regolarità della convocazioneper l’assemblea condominiale, è sufficiente la prova della spedizione della raccomandata contenente la convocazione all’indirizzo dei condomini. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 8275/2019, depositata il 25 marzo.

Il caso. Una condomina ricorreva innanzi al Tribunale competente per ottenere l’annullamento di una deliberacondominiale per difetto di convocazione della medesima alla relativa assemblea. Il giudice di prime cure rigettava l’impugnazione rilevando che dagli atti di causa risultava che l’amministratore del Condominio aveva provveduto tempestivamente (e quindi oltre 10 giorni prima), a spedire a tutti i condomini, tramite raccomandate, le convocazioni per l’assemblea condominiale e che non vi era contestazione sul fatto che tale invio fosse stato effettuato anche alla condomina presso il suo indirizzo di residenza.

Avverso tale sentenza, la condomina interponeva appello. La Corte di Appello di Roma, confermava la sentenza del Tribunale.

Avverso tale sentenza, l’appellante proponeva ricorso per cassazione. Con l’unico motivo la ricorrente denunciava la violazione e la falsa applicazione dell’art. 1105 c.c., comma 3, art. 1136 c.c.,

comma 6, art. 2697 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, nonché la violazione dell'art. 66 disp. att. c.c., u.c., testo previgente. In particolare lamentava che la Corte di appello avesse (erroneamente) ritenuto sufficiente, ai fini della regolarità della convocazione per l'assemblea condominiale, la prova della spedizione della raccomandata contenente la convocazione all'indirizzo della condomina, quando invece sarebbe stato necessario provare da parte del Condominio la ricezione dell'atto da parte della destinataria. La Suprema Corte, nel ribadire a sua volta il convincimento dei giudici di merito, ricordava anzitutto come "la invocata disposizione dell'art. 66 disp. att. c.c., viene interpretata nel senso che essa esprime il principio secondo cui ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea del condominio e deve, quindi, essere messo in condizione di poterlo fare. Viene, inoltre, affermata la necessità che l'avviso di convocazione sia non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine, ivi stabilito, di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, avendo riguardo quale dies ad quem alla riunione dell'assemblea in prima convocazione. Con la conseguenza che la mancata conoscenza di tale data, da parte dell'avente diritto, entro il termine previsto dalla legge, costituisce motivo di invalidità delle delibere assembleari, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come confermato dal nuovo testo dell'art. 66 disp. att. c.c., comma 3, introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, a nulla rilevando, ai fini della tempestività dell'avviso, né la data di svolgimento dell'assemblea in seconda convocazione, né che la data della prima convocazione fosse stata eventualmente già fissata dai condomini prima dell'invio degli avvisi". La medesima giurisprudenza, peraltro, qualificava "l'avviso di convocazione atto eminentemente privato, e del tutto svincolato, in assenza di espresse previsioni di legge, dall'applicazione del regime giuridico delle notificazioni degli atti giudiziari - quale atto unilaterale recettizio, per cui esso rinviene la propria disciplina nell'art. 1335 c.c., al medesimo applicandosi la presunzione di conoscenza in tale norma prevista (superabile da una prova contraria da fornirsi dal convocato), in base alla quale la conoscenza dell'atto è parificata alla conoscibilità, in quanto riconducibile anche solamente al pervenimento della comunicazione all'indirizzo del destinatario e non alla sua materiale apprensione o effettiva conoscenza. Invero, la presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c., degli atti recettizi in forma scritta giunti all'indirizzo del destinatario opera per il solo fatto oggettivo dell'arrivo dell'atto nel luogo indicato dalla norma. L'onere della prova a carico del mittente riguarda, in tale contesto, solo l'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario, salva la prova da parte del destinatario medesimo dell'impossibilità di acquisire in concreto l'anzidetta conoscenza per un evento estraneo alla sua volontà". In altre parole, secondo la Cassazione, per la validità della convocazione all'assemblea era sufficiente che l'invito fosse conoscibile e non conosciuto: restando a carico del condomino che ritenga di essere stato danneggiato il fornire congrua prova di non aver potuto ricevere, per ragioni non dipendenti dalla propria volontà, detto invito.

Per ribadire il proprio convincimento, il Suprema Collegio ricordava la differenza tra il caso in oggetto, relativo appunto alla convocazione in assemblea, con il differente caso della comunicazione, ai fini della possibile impugnazione, del verbale di assemblea. Con riguardo a tale ultima fattispecie, infatti, la Cassazione (decisione 1996/8399) aveva ritenuto che l'avviso di tentata consegna da parte dell'agente postale non equivaleva a sua comunicazione, e che quindi in questo caso non poteva considerarsi che l'atto in questo caso fosse giunto a destinazione del destinatario. I due differenti principi di diritto, osservava la Cassazione, non erano in realtà in contrasto tra loro in quanto regolano due fattispecie tra loro non sovrapponibili: in un caso (convocazione della assemblea) decorre un termine dilatorio meramente condizionante la validità della deliberazione, mentre nell'altro (verbale assemblea) il termine era da ritenersi decadenziale per proporre un azione giudiziaria. In conclusione, pertanto, la Suprema Corte ribadiva come l'avviso di convocazione in assemblea doveva qualificarsi come atto di natura privata unilaterale recettizio. Al fine di ritenere fornita la prova della decorrenza del termine di cinque giorni antecedenti l'adunanza di prima convocazione,

condizionante la validità delle deliberazioni, era sufficiente quindi che il Condominio, in applicazione della presunzione di cui all'art. 1135 c.c., dimostrasse la data di pervenimento dell'avviso all'indirizzo del destinatario, salva la possibilità di quest'ultimo di essere stato senza colpa nella impossibilità di averne notizia.

Per tali motivi, la Corte di Cassazione rigettava il ricorso.

***Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/convocazione-assemblea-condominiale-basta-linvio-non-serve-la-prova-del-ricevimento/112888