

# Comunicazione di assemblea ed amministrazione

di Fabiana Carucci \*

Tra gli obblighi appartenenti alla figura professionale dell'amministratore di condominio, vi è quello di comunicare prontamente con i condomini.

Il progresso tecnologico, unito allo stato d'emergenza dovuto alla pandemia tutt'ora in corso, ha posto altresì nuove questioni, tra cui quella dell'uso degli strumenti tecnologici (e-mail, videochiamate, teleconferenze, riunioni virtuali, etc.) in alternativa o in supporto agli strumenti classici di comunicazione.

## MANCATA CONVOCAZIONE IN ASSEMBLEA E LA SENTENZA DELLA CORTE D'APPELLO DI CATANIA

La convocazione delle assemblee è senza dubbio uno dei compiti principali dell'amministrazione di condominio, sia per quanto concerne l'obbligo di convocazione su richiesta dei condomini, che per le riunioni ordinarie e straordinarie convocate dall'amministrazione. Al fine di restare al passo con i tempi e le nuove tecnologie, il legislatore ha previsto l'uso della PEC (Posta Elettronica Certificata) che è considerata di pari valenza con una Raccomandata A/R, in aggiunta ai sistemi già in uso, la persistenza dei quali va comunque a garantire una corretta e pronta comunicazione anche con i condomini che non hanno dimestichezza (ad esempio i condomini più anziani) con le nuove tecnologie.

Sulla questione chiarisce quanto disposto nell'art.66 disp. att. c.c.: *"L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.*

*In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.*

*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...OMISSIS...". Come vediamo, la PEC, ovvero posta elettronica certificata, è ritenuta altresì valevole a tutti gli effetti, quale mezzo idoneo e non contestabile, per la convocazione dei condomini.

A proposito della convocazione, la Corte d'Appello di Catania, con sentenza n.924 del 23 aprile 2019, ha posto l'accento proprio su una questione di mancata convocazione e la conseguente annullabilità di quanto deliberato in assemblea.

La faccenda è nata dalla richiesta d'impugnazione della delibera assembleare condominiale da parte di una condomina, la quale ha portato davanti ai giudici l'argomento della sua mancata convocazione in assemblea: detta convocazione infatti era pervenuta solo a nome di suo marito e non anche a suo nome; in virtù di ciò, ella asseriva di non aver potuto prendere parte all'assemblea ed esercitare pertanto il suo legittimo diritto di voto, chiedendo, per questo, la dichiarazione di nullità dell'assemblea o l'annullamento della delibera presa in quell'occasione, nonché la rimozione dell'amministratore dal suo incarico. A una prima sentenza in suo favore si opponeva il condominio. La Corte di Appello ha definito infine la faccenda con una decisione esplicativa, la quale innanzitutto respinge la richiesta di rimozione dell'amministratore e poi chiarisce la questione della nullità ed annullabilità.

In proposito leggiamo in sentenza: "...OMISSIS...Deve ritenersi coperto da giudicato - per difetto di impugnazione sul punto - il capo della sentenza di primo grado relativo alla declaratoria di inammissibilità, nella sede processuale di cognizione ordinaria, della domanda attrice di revoca dell'amministratore del condominio. Ciò premesso, con l'unico motivo di gravame l'appellante deduce l'erroneità della sentenza di primo grado per violazione del disposto di cui agli artt. 1441 e 1137 c.c.,66, comma terzo, disp. att. c.c. e 112 c.p.c., e rileva al riguardo: a) che l'impugnata deliberazione assembleare del 30 giugno 2017 è stata annullata per omessa convocazione della condomina (...) (quale proprietaria di un garage); b) che, anche a prescindere dalla circostanza che la stessa Pr., comproprietaria (in regime di comunione legale dei beni), insieme con il marito (...), del garage in questione e dell'appartamento al quarto piano di via L.P. n. 12, in A., doveva essere considerata a conoscenza della convocazione e presente all'assemblea condominiale (in quanto rappresentata come sempre dal marito comproprietario regolarmente convocato), è pacifico il principio (affermato dalla giurisprudenza di legittimità) che l'omessa convocazione di un condomino costituisce motivo di annullamento, e non di nullità, delle deliberazioni assembleari, e, pertanto, l'annullamento può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse esso è stabilito dalla legge; c) che, di conseguenza, il condomino convocato non è legittimato ad impugnare la delibera per l'omessa convocazione di altri condòmini; d) che, inoltre, non avendo la P. specificamente richiesto l'annullamento della deliberazione in questione per mancata convocazione della (...), e non essendo rilevabile d'ufficio la relativa eccezione di invalidità della deliberazione, il pronunciato an-

*nullamento della stessa ha concretato la violazione del principio di cui all'art. 112 c.p.c. Il motivo è fondato...OMISSIS".*

La questione è delicata poiché la richiedente condomina asseriva che, pur essendo suo coniuge ed in comunione dei beni, il marito non aveva ricevuto da lei alcuna delega e che il solo stato coniugale e di comunione, non possa essere considerato sufficiente per lasciar supporre una rappresentanza, né possa legittimare il coniuge ad esprimersi anche a suo nome e per suo conto. La stessa sottolineava come, in qualità di condomina, avesse diritto esattamente come ogni altro comproprietario, di essere convocata ed a presenziare di persona alla riunione, al fine di poter esercitare il suo legittimo diritto di voto e manifestare così la sua opinione sulle questioni all'ordine del giorno.

Alla richiesta d'appello del condominio, riguardo la sentenza di primo grado, innanzitutto la Corte d'Appello ha risposto che, secondo quanto disposto sempre dal già sopra citato art. 66 disp. att. c.c.: "...OMISSIS... *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...OMISSIS...*", e non costituisce quindi motivo di nullità a prescindere. La Corte ha di seguito rilevato che, da un'attenta analisi della documentazione e dei fatti, la signora effettivamente non aveva ricevuto, in qualità di comproprietaria, la convocazione al pari di suo marito e che questi, intervenendo in assemblea, non aveva depositato alcuna delega a tal proposito." ...OMISSIS... *Va invero osservato che: a) dalla documentazione acquisita in atti è dato desumere che l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale dei giorni 29 giugno 2017 e 30 giugno 2017 è stato indirizzato a G.M. (e dallo stesso sottoscritto per ricezione), ma non anche al di lui coniuge (...) (odierna appellata), comproprietaria (insieme con il marito) di un appartamento e di un vano garage facenti parte dell'edificio condominiale in questione (giusta atto di vendita del 2 luglio 1973); b) ai sensi dell'art. 66, comma terzo, seconda parte, disp. att. c.c., tale omessa convoca-*

zione determina l'annullabilità della conseguente deliberazione assembleare, in quanto adottata nell'assenza della condolina (...), non convocata e, pertanto, attivamente legittimata alla relativa impugnazione; c) non rilevano in contrario - nel senso, cioè, di precludere l'effettiva configurabilità del detto motivo di annullabilità della deliberazione assembleare - ne' l'effettuazione dell'avviso di convocazione nei confronti del coniuge convivente (G.M.) della P. e la concreta ricezione di tale avviso da parte del primo (in quanto, a norma degli artt. 1136, comma sesto, c.c. e 66, comma terzo, prima parte, disp. att. c.c., "l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati", e l'avviso di convocazione deve essere comunicato "a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano"), ne' l'avvenuta partecipazione del predetto G.M. all'assemblea condominiale del 30 giugno 2017 (in quanto egli non ha manifestato, in quella sede, la sua eventuale qualità di rappresentante della moglie e, inoltre, non risultava provvisto della delega scritta, al riguardo necessaria ex art. 67, comma primo, c.c.). Alla stregua di quanto sopra esposto, va quindi annullata l'impugnata deliberazione dell'assemblea dei condòmini del 30 giugno 2017...OMISSIS...".

Sottolineato quanto sopra, La Corte ha ritenuto di annullare la delibera assembleare proprio per la mancata convocazione della signora, ponendo altresì a carico del condominio le spese processuali. "...OMISSIS...Alla stregua di quanto sopra esposto, va quindi annullata l'impugnata deliberazione dell'assemblea dei condòmini del 30 giugno 2017. Restano assorbiti gli altri motivi di (eventuale) invalidità della deliberazione assembleare in questione, dedotti in primo grado dalla (...) e, peraltro, riproposti dalla stessa, nella comparsa di risposta depositata nel presente procedimento di appello, soltanto genericamente. Va confermato il capo della sentenza di primo grado relativo alla statuizione sulle spese processuali. Le spese processuali sostenute dall'appellata nel presente giudizio di appello - da liquidarsi in dispositivo secondo la vigente tariffa forense - seguono la soccombenza e vanno poste a carico dell'appellante. Per questi motivi la Corte, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 1814/2018 R.G.A.C., dichiara la nullità - ex art. 112 c.p.c.- del capo dell'impugnata sentenza inter partes n. 1554/2018 del 31 luglio/8 agosto 2018 del Tribunale di Siracusa relativo all'annullamento dell'opposta delibera; nel merito, annulla l'impugnata deliberazione del 30 giugno 2017 dell'assemblea del Condominio di via L.P., n. 12, in A.; conferma il capo della sentenza di primo grado relativo alla statuizione sulle spese processuali; condanna il Condominio appellante al rimborso, in favore di (...), delle spese del presente giudizio di appello...OMISSIS...".

Vale la pena sottolineare che, tra i mezzi di convocazione assembleare è prevista dalla legge esclusivamente la PEC e non già l'e-mail ordinaria; infatti qualora la convocazione avvenisse tramite mail ordinaria ci sarebbe un vizio che potrebbe rendere nulla la riunione stessa, qualora ne fosse fatta richiesta, poiché l'e-mail ordinaria non possiede le caratteristiche ufficiali di documento pubblico con avviso certificato di ricezione del messaggio, come invece ha la PEC.

## ASSEMBLEE CONDOMINIALI E COVID-19

Il DCPM del 9 marzo 2020 ha così disposto: *"...OMISSIS...Art. 1 Misure urgenti di contenimento del contagio sull'intero territorio nazionale.*

*1. Allo scopo di contrastare e contenere il diffondersi del virus COVID-19 le misure di cui all'art. 1 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 8 marzo 2020 sono estese all'intero territorio nazionale.*

*2. Sull'intero territorio nazionale è vietata ogni forma di assembramento di persone in luoghi pubblici o aperti al pubblico."* Da qui il periodo di divieto totale di convocazione delle assemblee condominiali, come confermato anche dal DECRETO#IO RESTO A CASA, DOMANDE FREQUENTI SULLE MISURE ADOTTATE DAL GOVERNO del 25 aprile 2020, sotto la voce RIUNIONI, alla domanda: *"Sono vietate le assemblee condominiali? Sono da considerarsi assembramenti di persone?"* La risposta è: *"Sì, le assemblee condominiali sono vietate, a meno che non si svolgano con modalità a distanza, assicurando comunque il rispetto della normativa in materia di convocazioni e delibere."*

Di seguito e con l'attenuarsi dell'emergenza, il D.L. 33 del 16 maggio 2020 ha dato un segnale di apertura, legato alla FASE 2: qui si legge sotto l'Art. 1 *"...OMISSIS 1. A decorrere dal 18 maggio 2020, cessano di avere effetto tutte le misure limitative della circolazione all'interno del territorio regionale di cui agli articoli 2 e 3 del decreto-legge 25 marzo 2020 n. 19...OMISSIS..."*.

C

O

N

D

O

M

I

N

I

O

Con quanto disposto con la FAQ del 11 giugno 2020, il Governo di fatto ha istituito il ritorno delle riunioni in presenza, pur nel rispetto della normativa prevista per le riunioni in tempo di Covid-19. Per quanto sopra, nel convocare un'assemblea, l'amministratore deve tener conto anche dello stato particolare in cui ci troviamo e garantire l'individuazione di una località adatta alla riunione, sia per capienza che garantisca il distanziamento di almeno 1 metro, come richiesto per legge, sia un corretto e sicuro svolgimento, in rispetto delle disposizioni anti Covid-19. Qualora vi fosse uno spazio condominiale adatto, va da sé che questi è da preferire: nel caso invece non sia possibile usufruire di spazi comuni condominiali, la ricerca va estesa. I dubbi però non mancano.

Il segnale di apertura ha infatti lasciato uno stato di indecisione ed un'incertezza d'azione, come nell'apertura alla possibilità di riunioni da tenersi da remoto e con l'ausilio delle nuove tecnologie: tale modalità di riunione, seppur consentita ed auspicata, tuttavia di fatto non garantisce la totale partecipazione (si pensi agli anziani ed a quanti per motivi vari sono impossibilitati a connettersi) dei condomini interessati, aprendo la strada a contestazione a vario titolo.

Del resto vi è anche l'ostacolo di reperire luoghi consoni per ampiezza, sanificati e con controllo per il distanziamento in entrata ed uscita e durante tutto il corso dello svolgimento, così da rendere macchinosa l'intera organizzazione, oltre che onerosa, poiché, come nel caso di un numero cospicuo di condomini, si potrebbe render necessario l'apporto di personale apposito e dedicato.

La materia non è chiarita completamente e resta alto il rischio di contestazione per ogni mossa dell'amministrazione a cui di fatto si rimanda ogni decisione d'azione, nonché la garanzia del rispetto delle norme di distanziamento e di sanificazione previste dalla legge. Non di poco conto il problema di garantire la partecipazione di chi è confinato in quarantena o di chi potrebbe presentare sintomi dubbi.

Attenzione anche nella scelta del luogo, l'amministratore deve infatti tener conto dell'idoneità della sede in base al numero dei partecipanti, ma anche considerare la raggiungibilità da parte di ogni condomino.

Già in passato la giurisprudenza si è espressa andando a privilegiare la scelta di un luogo più prossimo possibile al condominio stesso, nonché più rispondente ai criteri di sicurezza richiesti per legge, come nel caso della sentenza n. 14461 della Cassazione Civile sez. II in data 22 dicembre 1999.



\* Giornalista pubblicitista freelance