

Le modalità di convocazione dell'assemblea di condominio

di Gian Vincenzo Tortorici *

LA NATURA DEL CONDOMINIO

Il condominio, come è noto, è un ente di gestione così definito dalla prevalente giurisprudenza e dottrina in quanto la sua disciplina si trova nel libro Terzo del Codice Civile relativo ai diritti reali, ma presenta analogie con gli enti collettivi disciplinati viceversa nel libro Quinto e ciò in relazione alla presenza di più comproprietari dei beni comuni di un unico edificio che deliberano collegialmente la gestione dei medesimi in una apposita assemblea di condominio.

Tuttavia, in relazione al fatto che il condominio è dotato di un patrimonio e che stipula contratti con terzi soggetti, dopo l'entrata in vigore della legge 11 dicembre 2012 n. 220, dottrina e giurisprudenza gli riconoscono la soggettività giuridica.

Infatti, il primo articolo del codice civile che inerisce al condominio è l'art. 1117 cod. civ. che elenca le cose presuntivamente comuni.

Il legislatore del 1942 non specifica la natura del condominio, né vi ha provveduto il legislatore del 2012 con la precitata legge 220/2012.

L'indicazione dei beni condominiali, che si rinviene nell'articolo de quo, non è tassativa sia in quanto sussiste una presunzione della loro comunione a tutti i partecipanti al condominio sia per la possibilità di incrementare l'elencazione con l'inserimento di nuovi servizi o di nuovi beni come è avvenuto nel 2012.

Il solo organo istituzionale del condominio è l'assemblea che decide sia l'intera sua gestione strutturale sia il rapporto che deve sussistere tra tutti i proprietari di unità immobiliari solitarie e tra loro e l'amministratore del condominio stesso.

Quest'ultimo, che è un professionista ex lege 14 gennaio 2013 n. 4, gestisce concretamente quanto sopra dedotto in forza di un contratto di gestione condominiale, che trova il suo fondamento in particolare negli articoli 1129 e 1130 cod. civ.

Nel condominio prevale il principio democratico per il quale la maggioranza impone la scelta, di come gestire il condominio, alla minoranza; ma, per garantire quest'ultima, il legislatore ha dettato due fondamentali criteri:

- 1) Tutti i condomini devono poter esprimere liberamente le loro opinioni, confrontandosi con gli altri, e per questo motivo devono essere tutti convocati in assemblea;
- 2) Per stabilire quale sia la maggioranza devono verificarsi due fattori: il numero dei condomini e il valore millesimale preponderanti; entrambi questi devono sussistere.

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

L'assemblea è l'organo deliberante del condominio; il suo potere è sovrano, seppure nei limiti del rispetto delle norme imperative di legge e degli articoli inderogabili dello stesso codice civile.

Tutta la gestione delle parti comuni dell'edificio condominiale e della convivenza di chi risiede nel condominio è stabilita e disciplinata dall'assemblea.

Così l'assemblea approva i rendiconti delle spese, le manutenzioni da effettuarsi, il regolamento del condominio, nonché nomina l'amministratore e risolve in prima istanza le questioni di contrasto che possono insorgere tra l'amministratore e alcuni condòmini o tra i condòmini medesimi ai sensi dell'art. 1135 cod. civ.

L'art. 1136 cod. civ., inoltre, stabilisce le maggioranze che necessitano per la validità dell'assemblea, nonché per la validità delle delibere che in essa devono essere assunte.

Il legislatore, quindi, distingue tra validità dell'assemblea e validità delle delibere, per esempio allorché in una assemblea, che si tiene in seconda convocazione, siano presenti cinque condòmini su un totale di sette rappresentanti 423 millesimi, l'assemblea è valida, ma, non può deliberare una manutenzione straordinaria in quanto, per questa necessita almeno la metà del valore dell'edificio, sempre che tutti e cinque i condòmini votino a favore dell'intervento conservativo.

Il legislatore distingue anche tra assemblee di prima convocazione e quelle di seconda convocazione, attribuendo alle une e alle altre differenti maggioranze per la loro validità; in ogni caso devono trascorrere cinque giorni liberi tra la data di arrivo della convocazione dell'assemblea ai condòmini e quella del giorno fissato per l'assemblea; tale termine si deve computare sull'assemblea di prima convocazione.

Questa, in prima convocazione, per essere valida, deve vedere la presenza di tanti condomini che costituiscano la maggioranza della compagine condominiale, rappresentanti almeno i due terzi del valore millesimale dello stabile; per condomini devono intendersi le persone fisiche o giuridiche, individualmente considerate, anche se proprietarie di più unità immobiliari, nonché le comproprietà e le comunioni di proprietà solitarie, indipendentemente dal numero delle persone fisiche che ne facciano parte.

Per la validità dell'assemblea di seconda convocazione, invece, è sufficiente la presenza di un terzo dell'intera compagine condominiale, rappresentante almeno un terzo del valore dell'edificio.

Sia in prima sia in seconda convocazione è necessario che entrambe le maggioranze stabilite dal legislatore siano raggiunte a garanzia dei diritti delle

C

O

n

d

O

m

i

n

i

O

minoranze; qualora mancasse il quorum costitutivo in prima convocazione, deve essere redatto pur sempre il relativo verbale.

La partecipazione dei condòmini, se impossibilitati a presenziare di persona, può avvenire con un proprio delegato; le deleghe devono essere conferite in forma scritta *ad probationem* e devono essere allegate al verbale dell'assemblea; su questo devono essere trascritte anche le eventuali dichiarazioni rese dai partecipanti all'assemblea.

Si rammenta che non sono delegati i rappresentanti *ex lege* di persone fisiche o giuridiche, quali il tutore di un interdetto o l'amministratore unico di una società, che possono, quindi, partecipare di persona all'assemblea o, a loro volta, delegare un'altra persona, condòmino, conduttore, se esistente, o estraneo al condominio come meglio ritiene.

Ha diritto, altresì, di partecipare e di votare all'assemblea condominiale, il conduttore di una unità immobiliare ai sensi dell'articolo 10 l. 27 luglio 1978, n. 392, seppur limitatamente alle delibere che riguardano le modalità d'uso dell'impianto di riscaldamento e del condizionatore d'aria; il conduttore ha, inoltre, il diritto di partecipare alle assemblee in cui si deve discutere la modifica o la soppressione di servizi comuni quali, ad esempio, quello di portierato, senza, però, diritto di voto.

La presenza in assemblea del conduttore o di un terzo delegato da un condòmino non comporta violazione della normativa in tema di privacy in quanto entrambi intervengono o in forza di una legge o in forza di un contratto, qual è la procura conferita, per cui sono vincolati all'obbligo di non divulgare quanto siano venuti a conoscenza nell'adempimento di tale prescrizione normativa o convenzionale.

Tutti i verbali dell'assemblee devono essere inseriti cronologicamente nell'apposito Registro, tenuto dall'amministratore, ai sensi dell'art. 1136, VII c., cod. civ..

LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

Ai sensi del sesto comma dell'art. 1136 cod. civ. tutti gli aventi diritto devono essere convocati in assemblea.

Considerato che le delibere condominiali obbligano tutti i condòmini, compresi i dissenzienti ex art. 1137, I c., cod. civ., è necessario che tutti i condòmini ricevano la convocazione d'assemblea al fine di potervi partecipare. Si deve rilevare che la partecipazione all'assemblea non costituisce un obbligo per i condòmini, avendo essi la facoltà di intervenire o meno.

L'invio della convocazione è obbligatorio, ma, la Suprema Corte di Cassazione, con giurisprudenza ormai costante, ha stabilito il principio che, qualora un condòmino non abbia ricevuto la convocazione, e sia stato per ciò assente, l'assemblea sia annullabile e non nulla.

Per questo motivo la mancata convocazione dell'assemblea di un condòmino, qualora non venga da questi impugnata, o anche impugnata una delibera in essa adottata, diventa valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio; il termine per l'impugnazione è di trenta giorni ex

1137, III c., cod. civ., decorrente per i condòmini assenti da quando sono venuti alla effettiva conoscenza delle delibere assunte.

La convocazione dell'assemblea deve contenere un dettagliato e preciso ordine del giorno, al fine di consentire ad ogni avente diritto la scelta se parteciparvi o non presenziare.

L'assemblea di condominio deve essere convocata esclusivamente dal suo amministratore, organo esecutivo del condominio stesso, e in via eccezionale può essere convocata dai condòmini in due sole ipotesi:

- a) anche da uno solo, se manchi l'amministratore, per esempio se si tratta di uno stabile di nuova costruzione, o l'amministratore abbia perso i requisiti morali di cui all'art. 71 bis disp. att. cod. civ.;
- b) da due condòmini, rappresentanti almeno un sesto del valore dell'edificio, allorché abbiano domandato all'amministratore del condominio la convocazione di una assemblea per deliberare in merito ad un particolare ordine del giorno specificato e l'amministratore sia rimasto inerte a fronte di tale richiesta.

Le leggi successive alla disciplina codicistica del 1942, in particolare emanate dopo il 1989, hanno sempre più professionalizzato l'attività dell'amministratore di condominio, in quanto al medesimo sono state attribuite responsabilità, anche di natura penale, per quanto attiene alla gestione *lato sensu* intesa dell'immobile e dei servizi condominiali.

ANACI Roma offre un Servizio di consulenza gratuita al cittadino nell'ambito delle problematiche condominiali giuridiche, legali, tecniche e contabili correlate. Le consulenze sono prestate a titolo gratuito dai consulenti ANACI presso i Municipi di Roma Capitale allo

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

II	Giovedì	14,00-17,00	Pistacchi - Gonnellini
Via Dire Dava 11 (primo piano)			Malgeri - Calderano - Picconi
IV	Venerdì	12,00-14,00	della Corte - Di Bartolomeo
Via Filippo Meda 71			Giuliano - Somma
VIII	Mercoledì	10,00-12,30	
	Venerdì	15,00-17,30	Dragone - Palazzi
Via Benedetto Croce 50			Fratini - Casagrande
XV	Giovedì	16,00-18,00	Contrada - Santiloni
Via Flaminia 872 (Sala Brunella)			Lomonaco - Franzitta

Per una migliore fruizione del servizio si consiglia di fissare un appuntamento chiamando la segreteria allo 06-4746903

Ma l'amministratore di condominio, pur dovendo conoscere le nuove leggi, non può dimenticarsi del codice civile che è la legge base su cui si fonda il diritto italiano e disciplina la sua attività professionale.

Ante legem 220/2012 la problematica delle modalità di convocazione dell'assemblea si fondava sul presupposto che la convocazione di assemblea poteva essere "verbale", ma in ogni caso l'amministratore doveva poter dimostrare di aver convocato in assemblea anche il condòmino rimasto assente e che avesse eccepito di non essere stato convocato.

Rileva in questa fattispecie, in particolare, la natura della convocazione d'assemblea e si deve rilevare che tra gli atti, che devono essere compiuti dall'amministratore di condominio, sussistono gli atti unilaterali tra vivi, vale a dire quelli atti che provengono da una sola parte e che producono effetti giuridici nella sfera patrimoniale dell'altra parte e che sono soggetti alla medesima disciplina dei contratti ai sensi dell'art.1324 cod. civ.

Gli atti unilaterali producono gli effetti giuridici solo dal momento che vengono a conoscenza della parte alla quale sono stati indirizzati ex art.1334 cod. civ.; tali atti si intendono pervenuti a conoscenza del destinatario, ex art.1335 cod. civ., allorché giungono al suo indirizzo e, nel caso lo stesso sia assente, sia stato rilasciato dall'incaricato alla distribuzione l'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale; al medesimo destinatario compete l'onere eventuale di dimostrare in modo rigoroso di essere stato assolutamente impossibilitato a ritirarlo.

Tra i principali atti unilaterali che l'amministratore compie vi sono quelli della denuncia di un sinistro all'assicurazione, il licenziamento disciplinare del dipendente del condominio, la disdetta del contratto di locazione dell'ex alloggio di servizio del portiere, il recesso da un contratto di appalto, la costituzione in mora del condòmino moroso, la denuncia dei vizi all'appaltatore ex art.1667 cod. civ. e appunto la convocazione di assemblea.

Con riferimento alla convocazione di assemblea, che si rammenta deve pervenire a destinazione almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea, salvo il maggior periodo previsto da una clausola contrattuale del regolamento, l'amministratore deve essere a conoscenza della normativa sugli atti unilaterali in quanto deve tenere in considerazione la data di arrivo a destinazione della raccomandata o comunque della avvenuta comunicazione inerente alla convocazione dell'assemblea, in qualsiasi forma proposta ai condòmini, e pertanto deve premunirsi per evitare possibili disguidi e ritardi.

Ne discende quindi che il condòmino rimasto assente dall'assemblea, perché non ha ritirato la raccomandata pervenuta a destinazione e tornata al mittente per compiuta giacenza ovvero il condòmino che abbia rifiutato la ricezione della raccomandata o l'abbia respinta al mittente non può impugnare la delibera assembleare, sempre che la convocazione sia loro pervenuta nei termini di legge.

Ne consegue che l'amministratore di condominio, una volta accertate le circostanze sopra indicate, può dar corso alle delibere condominiali da ritenersi perfettamente valide, non sussistendo alcun vizio nella formazione della volontà assembleare, senza correre il rischio che il condòmino rimasto assente

possa impugnare le delibere stesse e chiederne la sospensione giudiziaria, eccependo di non essere stato convocato.

LE MODALITÀ DI CONVOCAZIONE

Il legislatore con la precitata legge 11 dicembre 2012 n. 220 ha agevolato il compito dell'amministratore stabilendo, con l'art. 66, III c., disp. att. cod. civ., che la convocazione dell'assemblea può avvenire, oltre che con il tradizionale mezzo della raccomandata, con posta elettronica certificata, purché sia l'amministratore e sia il condòmino ne siano in possesso, con fax o con consegna a mano.

Qualsiasi altro mezzo, anche se richiesto e autorizzato dall'interessato, non è legittimo; permane sempre in capo all'amministratore l'onere di provare che tutti gli aventi diritto abbiano ricevuto la convocazione dell'assemblea.

Considerato che l'articolo *de quo* è dichiarato inderogabile dal successivo art. 72 disp. att. cod. civ., gli Ermellini con la recente Ordinanza n. 16399 del 18 giugno 2025 hanno dichiarato che unico mezzo valido di convocazione con una e-mail è con una posta elettronica certificata e che, quindi, una mail ordinaria non può produrre alcun effetto ai fini della valida convocazione; il condòmino non convocato può sempre decidere, comunque, di non impugnare l'assemblea, in quanto non di suo interesse. ■

* Direttore onorario CSN ANACI