

Il rispetto del termine di convocazione assembleare

La delibera assembleare è annullabile in caso di mancata o tardiva convocazione dell'avente diritto. Il novellato comma 3 **dell'art. 66 Disp. att. c.c.** prevede infatti che *"l'avviso di convocazione (...) deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione"*.

Si tratta di una disposizione introdotta per meglio tutelare la posizione dei condomini, in modo da dare agli stessi la possibilità di organizzare i propri impegni e poter così presenziare alla riunione e prepararsi in modo adeguato alla discussione dei singoli argomenti posti all'ordine del giorno.

Ma come devono conteggiarsi i cinque giorni previsti dalla legge? Ha dato risposta a questo interrogativo il Tribunale di Roma, sezione V civile, nella recente sentenza n. **12912 dello scorso 5 settembre 2022**.

La decisione del Tribunale di Roma.

Nella specie un condomino aveva impugnato una delibera assembleare sul presupposto di non aver ricevuto la relativa convocazione assembleare. Il condominio si era costituito in giudizio evidenziando come detto condomino fosse comunque stato regolarmente convocato per una successiva assemblea chiamata a ratificare le delibere impuginate.

Quanto alla convocazione alla precedente assemblea, il condominio aveva evidenziato come tra i condomini vi fosse l'uso di ricevere gli avvisi di convocazione nella cassetta postale per risparmiare sulle spese di spedizione e come l'amministratore, ricevuta la contestazione da parte del condomino impugnante su tale modus operandi, gli avesse comunque spedito per tempo l'avviso di convocazione e lo stesso fosse arrivato in ritardo al destinatario soltanto per problemi imputabili all'ufficio postale.

Il giudice capitolino, rilevato come nella specie forse cessata la materia del contendere, in quanto la delibera impugnata era stata sostituita con un'altra conforme alla legge, ha comunque deciso la causa al fine della liquidazione delle spese, in applicazione della regola della c.d. soccombenza virtuale, dando ragione al condomino impugnante.

Il Tribunale ha infatti evidenziato che, ai fini della valutazione dell'osservanza del termine di cinque giorni di cui all'art. 66 Disp. att. c.c., entro il quale deve essere comunicato ai condomini l'avviso di convocazione dell'assemblea, deve aversi riguardo alla riunione in prima convocazione.

Vista poi la natura di atto unilaterale recettizio dell'avviso di convocazione, l'atto deve essere non soltanto inviato, ma altresì ricevuto dal destinatario entro il termine previsto dalla legge.

Quanto alla questione se l'avviso di convocazione debba pervenire all'interessato cinque giorni liberi prima della data fissata per l'assemblea e, quindi, se si debba tenere conto o meno del giorno della ricezione, il Giudice ha rilevato che in tema di computo dei termini processuali, qualora la legge non preveda espressamente che si tratti di un termine libero, opera il criterio generale di cui all'art. 155 c.p.c., secondo il quale non devono essere conteggiati i giorni e l'ora iniziali, computandosi invece quelli finali.

Le modalità di invio dell'avviso di convocazione.

Si ricorda poi che il terzo comma dell'art. 66 Disp. att. c.c. prevede in modo specifico le modalità per l'inoltro dell'avviso di convocazione, richiedendo alternativamente l'utilizzo della posta raccomandata, della posta elettronica certificata, del fax oppure la consegna a mani (con consigliabile ricevuta del ritiro dell'atto da parte del destinatario, in modo da essere al riparo da successive contestazioni).

In tutti questi casi si avrà dunque la prova certa dell'invio e della ricezione dell'avviso di convocazione alternativamente all'indirizzo di residenza e/o domicilio del condomino, al suo indirizzo di posta elettronica certificata o al numero di fax da questi indicato.

Al fine di evitare errori, l'amministratore dovrà però avere cura di tenere costantemente aggiornato il registro dell'anagrafe condominiale contenente la residenza e/o il domicilio dei singoli condomini, nonché eventualmente l'indirizzo di posta elettronica certificata e/o il numero di fax degli stessi.

Il mancato rispetto del termine di invio dell'avviso di convocazione è causa di annullabilità della deliberazione assembleare, senza che si possa tenere conto del fatto che si sarebbero comunque raggiunte le prescritte maggioranze nelle votazioni, tanto da far ritenere indifferente anche il voto contrario degli assenti (c.d. prova di resistenza).

Fonte: <https://www.condominioweb.com/il-rispetto-del-termini-di-convocazione-assembleare.19712#2>