

Condominio – Assemblea – avviso di convocazione – mancata ricezione

Condominio – Assemblea – **avviso di convocazione – mancata ricezione** – prova - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 8275 del 25 marzo 2019 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Una condomina proponeva ricorso per Cassazione avverso la sentenza della Corte di appello di Roma che, in riforma della sentenza di primo grado, aveva dichiarato la validità della delibera assembleare impugnata per **difetto di convocazione**. La Corte territoriale aveva, infatti, affermato che dagli atti di causa era risultato il rispetto del termine di legge per l'invio dell'**avviso di convocazione** a tutti i condomini, ivi compreso l'impugnante, per la quale operava la presunzione di conoscenza ai sensi dell'art. 1335 c.c..

DECISIONE. Con un solo motivo la ricorrente lamentava l'errore della Corte di appello nell'aver tenuto conto, ai fini della regolarità della **convocazione dell'assemblea**, solo della prova della spedizione, all'indirizzo della condomina, della raccomandata contenente l'avviso di **convocazione** e trascurando che sarebbe stato necessario, da parte del condominio, dimostrare anche la ricezione dell'atto da parte della destinataria.

Con articolata decisione la Corte ha richiamato i principi generali in materia di **convocazione dell'assemblea** condominiale affermando che: 1) l'art. 66 disp.att.c.c. impone che il condomino sia messo nelle condizioni di intervenire all'assemblea tramite l'avviso di **convocazione**, che deve essere inviato e ricevuto nel termine di cinque giorni dall'adunanza di prima convocazione; 2) l'avviso di convocazione è un atto privato e svincolato, per mancanza di espresse disposizioni di legge, dal regime giuridico delle notifiche degli atti giudiziari; 3) l'avviso di convocazione, in quanto atto unilaterale ricettizio, è sottoposto all'applicabilità dell'art. 1135 c.c., in forza del quale qualsiasi dichiarazione diretta ad una persona si reputa conosciuta nel momento in cui perviene all'indirizzo del destinatario, se questi non prova di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di averne notizia (Cass. 6 maggio 1999, n. 4532).

Detto questo la Corte, uniformandosi al consolidato orientamento giurisprudenziale (più recente: Cass. 3 novembre 2016, n. 22311. Contr. Cass. 14 dicembre 2016, n. 25791), ha affermato che in questo quadro normativo il momento di conoscenza dell'avviso di **convocazione dell'assemblea**, inviato tramite raccomandata non consegnata per assenza del condomino (o di altra persona abilitata a riceverla), coincide con il rilascio da parte dell'agente postale del relativo avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale, idoneo a consentire il ritiro dello stesso, e non già con altri momenti (nel caso specifico: l'amministratore aveva provato la spedizione dell'avviso di convocazione tramite lettera raccomandata, con la sussistenza della presunzione di conoscenza, tenuto conto dell'affidabilità dello strumento, mentre la condomina non aveva dato prova in ordine all'impossibilità di acquisire la conoscenza dell'atto).

A conclusione si può aggiungere che l'amministratore, anche se non tenuto ma per sua maggiore tutela, ha sempre la possibilità di seguire il tracciato della raccomandata collegandosi al sito delle poste, avendo certezza della data di consegna o del mancato recapito della

Condominio – Assemblea – avviso di convocazione – mancata ricezione

convocazione.