

Condominio - Avviso di comunicazione – ricezione tardiva – corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 24041 del 30 ottobre 2020 - commento

Avviso di comunicazione – ricezione tardiva – annullamento delibera - Delibera assembleare - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 24041 del 30 ottobre 2020 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Condominio

Delibera assembleare

FATTO. Un Condominio ricorreva in Cassazione avverso la sentenza di secondo grado che aveva annullato una deliberazione per violazione dell'art. 66 disp. att. c.c. in quanto l'avviso di convocazione era stato ricevuto dalla condomina a tre giorni dallo svolgimento della riunione in prima seduta ed a quattro giorni prima della seconda convocazione. Irrilevante, al fine di escludere l'invalidità dell'impugnata delibera, il dedotto inadempimento di Poste Italiane incaricata del recapito, così come la circostanza che la maggioranza era stata comunque raggiunta anche con l'assenza della condomina.

Per quanto di specifico interesse, il ricorrente Condominio da un lato deduceva, in capo all'attrice, un difetto di interesse concreto ad agire per l'annullamento della delibera che non fosse quello della semplice rimozione della delibera viziata e, dall'altro, che nella versione antecedente alla l. n. 220/2012 l'art. 66 disp. att. c.c. stabiliva che l'avviso di convocazione dell'assemblea doveva essere soltanto "comunicato" nel termine fissato, e non anche recapitato.

La Corte di cassazione dichiarava il ricorso inammissibile.

DECISIONE. Il secondo motivo, concernente la tempestività della comunicazione dell'avviso di convocazione e da esaminare preventivamente, è stato ritenuto inammissibile in quanto la decisione impugnata si era attenuta al conforme orientamento della Corte, secondo la quale ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea e deve, quindi, essere messo in condizione di poterlo fare, con la conseguenza che l'avviso di convocazione previsto dall'art. 66, ult. co., disp. att. c.c., testo previgente, quale atto unilaterale recettizio, sia non solo inviato, ma anche ricevuto

nel termine, ivi stabilito, di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, avendo riguardo alla riunione dell'assemblea in prima convocazione (*Cass. 26 settembre 2013, n. 22047*). Ed in questo senso il termine "comunicato" equivale a "ricevuto".

Ai fini della prova dell'osservanza di tale termine dilatorio è necessario, quindi, che il

Condominio dimostri la data in cui l'avviso è pervenuto all'indirizzo del destinatario, con l'ulteriore conseguenza che, nell'ipotesi di invio dello stesso con lettera raccomandata, ove questa non sia consegnata per l'assenza del destinatario, detta data coincide con quella di rilascio dell'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale, in quanto idoneo a consentirne il

Condominio - Avviso di comunicazione – ricezione tardiva – corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 24041 del 30 ottobre 2020 - commento

ritiro (Cass. 6 ottobre 2017, n. 23396).

Uguualmente inammissibile il primo motivo di ricorso, poiché l'impugnazione per tardiva comunicazione della convocazione non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato. Infatti l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, è costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni (Cass. 19 agosto 2020, n. 17294).