

Luogo di convocazione dell'assemblea condominiale
(pubblicato sul n. 187 della rivista "Amministrare Immobili")

L'art. 66 comma 3 disp. att.ve c.c. recita che: *"L'avviso di convocazione (...) deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione"*. Tale periodo, introdotto dalla L. 220/2012, è l'unico riferimento legislativo al luogo di celebrazione dell'assemblea e la sua omessa indicazione rende invalida la delibera.

La giurisprudenza precedente la riforma si era già espressa sul punto – con la sentenza 14461/1999 – statuendo la nullità della delibera la cui convocazione fosse priva di tale requisito¹. In merito, il dott. Roberto Triola ha giustamente osservato² come tale sentenza sia anteriore alla nota statuizione a Sezione Unite n. 4806/2005 secondo cui sono annullabili: le deliberazioni con vizi relativi alla regolare costituzione o quelle affette da irregolarità nel procedimento di convocazione. È, quindi, più corretto ritenere annullabile una delibera la cui convocazione non indichi il luogo di svolgimento dell'assemblea.

Nel silenzio della legge ed in assenza di precise disposizioni regolamentari, è riconosciuta all'amministratore un'ampia discrezionalità nella scelta della sede della riunione la quale, tuttavia, dovrà essere raggiungibile agevolmente da parte di tutti i partecipanti e dovrà garantirne un corretto svolgimento.

In alcuni condomini, ad esempio nelle seconde case, possono sorgere contestazioni circa il luogo di svolgimento dell'assemblea; se il fabbricato è al mare ed i condomini provengono da diverse città d'Italia qualcuno preferirà svolgere le riunioni nel comune di villeggiatura durante i periodi festivi, mentre altri opteranno per incontrarsi in uno dei centri urbani di provenienza (ma quale?). Nulla disponendo la norma, occorre rifarsi ai principi del diritto condominiale, ed in particolare alla possibilità dell'assemblea di regolamentare, pur nel rispetto dei singoli partecipanti, la vita condominiale. Secondo l'opinione prevalente della giurisprudenza e della dottrina, le caratteristiche fondamentali che deve garantire il luogo di svolgimento dell'assemblea sono: 1) possibilità per tutti i condomini di raggiungerlo in modo agevole; 2) possibilità di parteciparvi in modo ordinato; 3) garanzia di riservatezza (non è possibile tenere l'assemblea in un bar aperto al pubblico ove siano presenti soggetti estranei); 4) salubrità dei locali e loro comodità in relazione al numero di persone. Soddisfatte tali caratteristiche, a mio avviso, l'assemblea può decidere di convocare le proprie riunioni anche in un luogo sito al di fuori del comune ove si trova il fabbricato. Tale decisione dovrà essere formalizzata con una delibera ad integrazione del regolamento di condominio e dovrà essere approvata con le maggioranze di cui all'art. 1136 comma 2 c.c. (più del 50% degli intervenuti ed almeno il 50% dei millesimi).

I criteri sopra enumerati dovranno anche servire quali parametri di valutazione in ordine all'idoneità o meno dei locali; la sentenza della Corte di Cassazione n. 2284/1958 ha ritenuto possibile convocare l'assemblea nella sede di un partito politico purchè: a) sia assicurato il libero svolgimento della discussione; b) sia assicurata la libera manifestazione della propria volontà; c) l'accesso sia garantito ai soli condomini.

Gravi dissensi fra i partecipanti dovrebbero indurre ad evitare di riunirsi nell'abitazione di un condomino; la Corte d'Appello di Firenze, con pronuncia 1249/2005, non ha ritenuto possibile tenere l'assemblea presso la casa di uno dei comproprietari sussistendo una forte conflittualità tra i medesimi (già sfociata in vertenze legali).

I ragionamenti fin qui esposti, oltre che dalla dottrina maggioritaria³, sono confermati anche dalla giurisprudenza prevalente:

- *"Quando il regolamento di condominio non stabilisce la sede, in cui debbono essere tenute le riunioni assembleari, l'amministratore ha il potere di scegliere la sede che, in rapporto alle*

¹ Cassazione Civile, sentenza n. 14461/1999

² Triola, La riforma del condominio tra novità ed occasioni mancate, 2014, 332

³ Celeste – Scarpa, L'amministratore e l'assemblea, 2014, 205; Silvio Rezzonico – Matteo Rezzonico, Manuale del condominio, 2013, 548; Branca, Comunità, Condominio degli edifici, 1965, 552;

contingenti esigenze del momento, gli appare più opportuna. Tale potere discrezionale, tuttavia, incontra un duplice limite: anzitutto il limite territoriale, costituito dalla necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio; quindi, un secondo limite, costituito dalla necessità che il luogo di riunione sia idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento della discussione"⁴.

- *"(...) Essendo il locale utilizzato per l'adunanza (normalmente destinato alla raccolta di rifiuti) assolutamente inadatto, la scelta di un locale più idoneo costituiva una legittima aspettativa di tutti i condomini (...)"*⁵.
- *"E' legittima la convocazione dell'assemblea fuori del Comune di utilizzazione dell'edificio, situato in zona di villeggiatura e costituito da non residenti per oltre la metà, in quanto ciò agevola la partecipazione alla formazione della volontà collegiale, corrispondendo, in tal modo, alle obiettive esigenze e agli interessi della maggioranza dei condomini"*⁶.
- Il Tribunale di Tempio Pausania – Sezione distaccata di Olbia (sentenza n. 112 del 22.05.2006) ha ritenuto legittima, in assenza di un regolamento che prevedesse limitazioni a riguardo, la delibera adottata dall'assemblea di un condominio in multiproprietà, tenutasi non nel Comune in cui era ubicato l'immobile, ma, per prassi consolidata, in un'altra città facilmente raggiungibile da tutti i condomini⁷.

In conclusione, se l'amministratore deve convocare per la prima volta l'assemblea di condominio, è opportuno che la medesima sia svolta nel comune ove è sito il fabbricato; l'assemblea potrà, invece, tenersi al di fuori del proprio territorio previo inserimento di apposita clausola regolamentare. Se dovessero sorgere contestazioni al riguardo, si consiglia di porre l'argomento all'ordine del giorno della prima assemblea utile, affinché la maggioranza possa stabilire ogni opportuno vincolo al criterio discrezionale dell'amministratore.

Avv. Matteo Peroni

⁴ Cassazione Civile, sentenza n. 14461/1999

⁵ Cassazione Civile, sentenza n. 14461/1999

⁶ Tribunale di Sciacca, 18.10.2007

⁷ Germano Palmieri, Dizionario pratico del condominio