

LEGGI & SENTENZE

A CURA DI **ASSOEDILIZIA**

Assemblea, valido il rinvio con avviso affisso in bacheca

Cesare Rosselli

La convocazione dell'assemblea condominiale deve essere comunicata almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano (articolo 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile). La legge di riforma (220/2012) ha introdotto un nuovo comma, prevedendo la possibilità di **convocare più riunioni consecutive** con un unico avviso, per consentire l'esaurimento degli argomenti all'ordine del giorno.

La riforma non ha invece disciplinato espressamente il caso in cui l'amministratore con successiva comunicazione disponga il **rinvio dell'adunanza già convocata**, ovviamente pri-

ma che la stessa si svolga. Le ipotesi possono essere molteplici; le più frequenti riguardano un impedimento dell'amministratore medesimo o il sopravvenire di un fatto nuovo del quale sia necessario discutere e deliberare in assemblea o la mancata disponibilità di documentazione che l'assemblea deve esaminare per deliberare (come la relazione di un tecnico).

In tutti questi casi si pongono varie questioni prime fra tutte quelle relative ad un eventuale obbligo di rispettare dei **termini e delle modalità particolari per comunicare il rinvio** e quelle relative alla possibilità dell'assemblea originariamente convocata di costituirsi - sempre che sia raggiunto il quorum costitutivo - e deliberare validamente - sempre che sia raggiunto il quorum deliberativo, quanto meno su qualcuno degli argomenti posti all'ordine del giorno

- anche nel caso in cui il rinvio sia stato comunicato.

Le opinioni dei commentatori erano nel senso che l'avviso del rinvio dovesse essere comunicato ai condomini con le medesime modalità dell'avviso di convocazione e, quindi, dopo la riforma, con posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano; con la conseguenza che, in assenza di tali formalità, il rinvio non potrebbe considerarsi efficace e l'assemblea inizialmente convocata potrebbe validamente tenersi e deliberare.

Il Tribunale di Milano con la sentenza n. 3517/2017, pubblicata il 27 marzo 2017, si è trovato a decidere sulla validità di una delibera assunta in un'assemblea originariamente convocata e successivamente rinviata mediante l'affissione di un **avviso nella bacheca condominiale**. Alcuni condomini, infatti, nono-

stante il rinvio, avevano regolarmente costituito l'assemblea nella data originariamente fissata e assunto delle delibere. Il rinvio era stato comunicato ai condomini senza rispettare le forme e senza indicare la data della nuova assemblea. Il Tribunale, pur riconoscendo che il rinvio avrebbe dovuto essere comunicato nelle forme di legge, ha comunque annullato le delibere assunte ritenendo prevalente il principio espresso dal 6° comma dell'articolo 136 del Codice civile («L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati»). Resta comunque un aspetto che la decisione non pare affrontare: quella dei condomini non abitanti nell'edificio condominiale per i quali è evidente che la forma del rinvio mediante affissione nella bacheca non è idonea.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

