

» di **Corrado Sforza Fogliani\***

**La lente sulla casa**

**Assemblea e convocazione**

Una questione di carattere condominiale da aver ben presente (per non gettar via tempo prezioso nelle assemblee di condominio) riguarda l'onere di provare la tempestiva convocazione dell'assemblea di condominio.

Sul punto la Cassazione è intervenuta più volte, da ultimo, con la sentenza n. 21311 del 14.9.17. Nell'occasione, i giudici hanno osservato che è onere del condominio dimostrare, oltre all'«avvenuta spedizione dell'avviso di convocazione, anche la consegna dell'avviso di giacenza del plico raccomandato contenente la convocazione per la riunione assembleare». E ciò, perché non può addossarsi al condòmino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza dell'obbligo di tempestiva convocazione. Si tratta di un principio già espresso in altre pronunce (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 24132 del 13.11.'09) e che si mostra di particolare interesse allorché l'invio in questione avvenga - così come consentito dall'art. 66 disp. att. cod. civ. - con una raccomandata semplice: senza cioè avviso di ricevimento. In tal caso, infatti, è senz'altro più difficile per il mittente dimostrare l'avvenuto recapito (per l'assenza, appunto, dell'avviso di ricevimento). Così come problemi sotto il profilo della prova possono sorgere per un avviso di convocazione trasmesso via pec (altra modalità ammessa dal citato art. 66 disp. att. cod. civ.) ad un condòmino non dotato, però, di casella di posta elettronica certificata: come abbiamo già avuto modo di scrivere su queste colonne,

infatti, anche in tale ipotesi viene a mancare la comunicazione di avvenuta consegna (cfr. Cn. apr. '19). E' il caso, quindi, che chi amministra un fabbricato tenga in debita considerazione l'orientamento qua riferito della giurisprudenza, in modo da prevenire eventuali discussioni circa la regolarità della convocazione dell'assemblea.

\* presidente *Centro studi Confedilizia*

