

Condominio

L'assemblea va convocata in un luogo vicino e idoneo

 di Davide Longhi

13 Giugno 2017

L'assemblea di condominio deve tenersi, obbligatoriamente, una volta l'anno (il riferimento è all'assemblea ordinaria) per l'approvazione dei conti di gestione (ossia il rendiconto e consuntivo/preventivo) e per la conferma, la revoca e la conseguente nomina di un nuovo amministratore di condominio.

A mente dell'art. 1129 c.c., costituisce grave irregolarità, comportante la revoca giudiziale, "l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge" (cfr. art. 1129, dodicesimo comma n. 1, c.c.). L'art. 66 c. 3 disp. Att. C.c. prevede che "l'avviso di convocazione ... deve contenere l'indicazione del luogo di riunione". Tale periodo, introdotto dalla L. 220/2012, è l'unico riferimento legislativo al luogo di celebrazione, la cui omissione rende inefficace l'avviso di convocazione (Cass. 14461/99) e comunque rende annullabile la deliberazione secondo quanto statuito dalla Cass. Sez. Unite 4806/2005. La legge non regola esplicitamente il luogo dell'assemblea, pertanto la scelta dello stesso è rimessa a chi ha il potere di convocarla (di regola l'amministratore). Se però il condominio è dotato di una sala riunioni o se il regolamento di condominio indica uno specifico luogo di convocazione/svolgimento, allora non vi sono problemi e l'amministratore nell'avviso di convocazione dovrà indicare questo luogo. Sul punto la Suprema Corte ha statuito che nei casi di specifica individuazione nel regolamento di condominio, si rende inutile l'indicazione del luogo nel succitato avviso di convocazione (Cass. 14461/99), tuttavia è preferibile e consigliabile che nell'avviso di convocazione sia sempre individuato il luogo di convocazione/svolgimento dell'assemblea.

Pertanto, qualora la scelta del luogo sia rimessa all'amministratore quale soggetto legittimato alla convocazione dell'assemblea, ciò non può significare che la scelta sia insindacabilmente rimessa arbitrariamente a chi ha il potere di convocarla. Infatti la giurisprudenza di merito e di legittimità (Cass. 14461/99 - Tribunale di Imperia 20 marzo 2000) e la dottrina (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, Comunione, Condominio degli edifici, 1965, 552) hanno affermato che tale potere incontra un duplice limite:

- a) limite territoriale, costituito dalla necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio;
- b) limite di idoneità del luogo della riunione che, per ragioni fisiche e morali, deve consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento della discussione.

Inoltre, va ricordato che il luogo di convocazione/svolgimento deve dare "...pieno affidamento per la partecipazione di tutti i condomini..." nonché per il corretto ed ordinato svolgimento della discussione (Cass. n. 2284/1958 e Trib. Roma 28 dicembre 1964). Infatti il giudice può persino imporre di tenere le assemblee condominiali in un luogo diverso da quello prescelto dall'amministratore, qualora lo svolgimento delle assemblee condominiali in un determinato luogo possa pregiudicare i diritti di singoli condomini (ex pluribus, Trib. Milano, 25 gennaio 1993).

Nella scelta del luogo, ha espresso un'interessante spunto la sentenza della Corte di Appello di Firenze sentenza 6 settembre 2005 n. 1249 secondo la quale, in assenza di una apposita norma regolamentare (dovendosi rinvenire nell'ordinamento giuridico e nel principio di ragionevolezza), il luogo di convocazione/svolgimento è il luogo ove è sito il bene comune in relazione all'ufficio giudiziario competente (art. 23 c.p.c). Tale ultimo criterio è stato accolto dal Tribunale di Treviso con sentenza del 29.06.2016, la quale

ha dichiarato invalida un'assemblea convocata fuori dal territorio di ubicazione del condominio.

Quest'ultimo criterio è stato criticato dalla dottrina perché, per esigenze specificamente riconducibili al singolo condominio, possa considerarsi comunque preferibile una riunione in un comune differente. Si pensi a tutti quei casi in cui il luogo di ubicazione del condominio sia più vicino ad altro comune piuttosto che al proprio capoluogo. Allora la domanda che ci si pone è spontanea: in tutti questi casi può considerarsi illegittima la delibera susseguente lo svolgimento di un'assemblea in comune diverso da quello di ubicazione dell'immobile? Lo stesso può dirsi per i così detti condomini di villeggiature (le c.d. seconde case), laddove tutti i condòmini o maggioranza degli stessi risieda in altra città più facilmente raggiungibile e comunque differente dal luogo di ubicazione del condominio stesso.

Quindi nel silenzio della legge, ed in assenza di una specifica disciplina contenuta nel regolamento di condominio, all'amministratore è riconosciuta ampia discrezionalità nella scelta della sede della riunione con i seguenti limiti:

- 1) il luogo dovrà essere preferibilmente ubicato entro i confini del Comune ove sorge il Condominio dando la possibilità a tutti i condomini di raggiungerlo in modo agevole;
- 2) il luogo dovrà essere idoneo (per ragioni fisiche e morali) a consentire la presenza di tutti i condomini e dovrà garantire l'ordinato svolgimento dell'assemblea;
- 3) dovrà essere garantita la riservatezza (sono esclusi luoghi ove siano presenti soggetti estranei);
- 4) dovrà essere garantita la salubrità e la comodità dei locali tenuto conto il numero dei partecipanti.

Per contro, relativamente ad un condominio situato in una zona di villeggiatura e costituito da condomini non residenti per oltre la metà dell'intero edificio, la giurisprudenza ha ritenuto legittima la convocazione fuori dal Comune di utilizzazione del condominio in quanto ciò agevola la partecipazione alla formazione della volontà assembleare corrispondendo, in tal modo, alle obiettive esigenze e agli interessi della maggioranza dei condomini (Tribunale di Tempio Pausania – Sezione distaccata di Olbia (sentenza n. 112 del 22.05.2006 - Corte di Appello di Cagliari sentenza 373/2015).

Occorre fare molta attenzione quando si convoca l'assemblea nella sede di un partito politico o nell'abitazione di un condomino o in un sala di pertinenza della parrocchia:

● nel primo caso la Corte di Cassazione (Cass. n. 2284/1958) ha statuito la legittimità purché: 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;

● nel secondo caso la Corte di Appello di Firenze (sentenza n. 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;

● nel terzo caso l'individuazione di un locale di culto ha solo lo scopo di far svolgere l'assemblea senza avere alcuna attinenza all'esercizio/fede religiosa, quindi si può ritenere che non ci sia alcuna lesione alla sfera soggettiva del condomino che possa professarsi agnostico o ateo.

In conclusione: non disponendo nulla la legge e/o il regolamento sul luogo di convocazione dell'assemblea, e soddisfatti i limiti sopra indicati, l'amministratore può decidere di individuare il locale più adeguato per la convocazione/svolgimento dell'assemblea e qualora decidesse che la stessa possa tenersi al di fuori del territorio di ubicazione del condominio, è preferibile/consigliabile il previo inserimento di apposita clausola (c.d. norma regolamentare) nel regolamento di condominio assunta con le maggioranze di cui all'art. 1136 c. 2 c.c. (più del 50% degli intervenuti ed almeno il 50% dei millesimi).