

---

# Le modalità per la consegna della convocazione dell'assemblea di condominio

---

di [Redazione](#)

**Publicato il 22 Aprile 2013**

il corretto invio (a termine di legge) dell'avviso di convocazione dell'assemblea di condominio è atto fondamentale per la corretta costituzione dell'assemblea condominiale

Di fondamentale importanza è la consegna dell'avviso di convocazione dell'assemblea di condominio, tanto ordinaria che straordinaria.

Le normative in materia di condominio non prevedono alcun obbligo di forma o mezzo per l'avviso di convocazione dell'assemblea, pertanto la comunicazione può essere fatta anche oralmente, in base al principio della libertà delle forme, salvo che il regolamento non prescriva particolari modalità di notifica del detto avviso.

Tuttavia, è certamente sconsigliabile la forma orale per l'avviso di convocazione dell'assemblea onde evitare potenziali contestazioni post assemblea che potrebbero condurre all'invalidità dell'assemblea stessa da parte dei condòmini interessati con gravi ripercussioni sulla negligenza dell'amministratore di condominio che non sarebbe in grado di dimostrare che in realtà tutti i condòmini erano stati avvisati in merito alla convocazione. Peraltro, l'avviso di convocazione dell'assemblea si intende notificato anche oralmente soltanto nel caso in cui si comunichi l'intero contenuto dell'avviso di convocazione dell'assemblea di cui nello specifico luogo, data, orario, eventuali documenti allegati quali rendiconto e preventivo, argomenti di discussione all'Ordine del Giorno, la presenza di soggetti durante l'assemblea quali professionisti e/o fornitori etc. Pertanto, nonostante il fatto che la legge non fissi regole precise in merito, per facilitare l'eventuale necessità di provare l'avvenuta spedizione e la conoscenza di tutti gli elementi dell'avviso di convocazione, è preferibile che l'avviso venga inviato per iscritto mediante una raccomandata con ricevuta di ritorno la cui ricevuta consente di provare che il condomino ha ricevuto la convocazione ovvero, secondo le più moderne tecnologie informatiche, tramite posta elettronica certificata in quanto le ricevute di invio e consegna di quest'ultima vengono equiparate alla raccomandata postale con ricevuta di ritorno; sono comunque possibili anche modalità equipollenti, purché permettano sempre di dimostrare l'avvenuta ricezione dell'avviso stesso e quindi l'avviso può anche essere consegnato ai condòmini a mano dall'amministratore, facendo sottoscrivere ovviamente una ricevuta.

Si ribadisce che la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini può essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo e può essere provata anche da univoci elementi dai quali risulti che il condòmino ha, in concreto, ricevuta la notizia come nel caso di un foglio nel quale risultava apposta la firma dei condòmini con la dicitura "per ricevuta convocazione assemblea condominiale" seguita dalla data dell'assemblea (Cass., sent. n. 1033 del 28 gennaio 1995).

Poiché, infatti, l'art. 1136 c.c. non prescrive particolari modalità di notifica ai condomini per l'avviso di convocazione per la regolarità delle relative assemblee, si deve ritenere che la disposizione di legge sia stata osservata quando risulta provato, anche a mezzo di presunzioni, che i condòmini abbiano, in qualunque modo, avuto notizia della convocazione (Cass., sent. n. 2450 del 15 marzo 1994).

Molti amministratori di condominio sono soliti inserire nelle cassette postali dei condòmini gli avvisi di convocazione dell'assemblea ovvero affiggerli nelle bacheche condominiali. E' mio parere personale che inserire gli avvisi di convocazione dell'assemblea nelle cassette postali significa risultare arduo, per l'amministratore di condominio riuscire a dimostrare, come specificato ut supra, che i condòmini hanno effettivamente ricevuto l'avviso di convocazione, di contro, l'avviso affisso nella bacheca condominiale, oltre a recare la medesima incertezza per l'amministratore dell'effettiva consegna dell'avviso della convocazione, può comportare rilevanti conseguenze in ambito civile che penale per violazioni in materia di privacy, a seconda dei punti di discussione all'Ordine del Giorno ivi elencati. Numerosi sono infatti i provvedimenti del Garante della privacy in materia di protezione dei dati sensibili in materia condominiale, non soltanto per gli avvisi nei confronti di condòmini morosi affissi nelle bacheche condominiali. Inoltre, giurisprudenza oramai consolidata afferma che l'avviso di convocazione affisso nella bacheca condominiale non attesta che i condòmini siano venuti a conoscenza della convocazione dell'assemblea condominiale.

Inoltre è considerato giuridicamente inesistente l'avviso di convocazione di un'assemblea condominiale il quale non porti in calce nessuna indicazione sul soggetto che procede alla convocazione medesima né alcun riferimento al condominio per il quale l'avviso è stato inviato, in quanto, essendo impossibile l'identificazione dei soggetti che hanno assunto l'iniziativa, non è consentito l'accertamento del loro diritto a svolgere detta attività (Trib. Milano, 11 settembre 1989). All'uopo si rammenta che può procedere alla convocazione dell'assemblea sia l'amministratore quanto ciascun condòmino, quest'ultima ipotesi in caso di mancata convocazione dell'assemblea da parte dell'amministratore su espressa richiesta dei condòmini.

Infine, ai fini della regolare convocazione dell'assemblea condominiale, non è necessario che l'avviso sia stato materialmente consegnato a mani del singolo condòmino e neppure occorre che questi lo abbia letto, ma è sufficiente che esso sia stato recapitato nella sua sfera di conoscibilità, cioè sia effettivamente pervenuto presso persone che, per ragioni dei loro rapporti con il destinatario o per causa di ufficio, siano tenute a farne consegna, ovvero sia stato depositato in luogo normalmente destinato a tale scopo, e che di ciò il condòmino destinatario, impiegando l'ordinaria

diligenza, abbia o possa avere notizia (Trib. Milano, 2 aprile 1992).

E ancora che, dovendosi ritenere valida la procedura di convocazione dei condòmini in vista dell'assemblea in tutti i casi in cui il relativo avviso sia tempestivamente entrato nella sfera di conoscibilità di ciascuno di essi in quanto collocato in un luogo protetto e specificamente destinato allo scopo della ricezione di missive e periodicamente visitato dalla diligenza dei destinatari, è validamente costituita l'assemblea convocata con l'unico sistema delle raccomandate a mano, alcune delle quali consegnate dalla portinaia ai condòmini, che abbiano firmato per ricevuta, e altre inserite nelle rispettive caselle postali (App. Milano, 19 marzo 1996); così come è stato deciso che si deve ritenere legittima la prassi invalsa in un condominio di diramare gli avvisi di convocazione delle assemblee a mezzo del telefono (Trib. Milano, 25 gennaio 1993).

È tuttora vigente il principio secondo cui la convocazione deve essere inviata a tutti i condòmini e l'amministratore deve assicurarsi che la convocazione venga eseguita in maniera idonea a raggiungere lo scopo. Concordando con le suddette pronunce giurisprudenziali, si rammenta che spetta tuttavia all'amministratore dimostrare di aver notificato l'avviso di convocazione dell'assemblea a tutti i condòmini scongiurando altresì la possibilità di contestazioni in merito al contenuto dell'avviso in quanto tale avviso potrebbe avere avuto qualsiasi contenuto, anche del tutto estraneo a quello indicato dal mittente o addirittura potrebbe non averne avuto alcuno (busta vuota), anche per un semplice disguido di spedizione, che è sempre possibile.

Si precisa che la sola ricezione della lettera raccomandata da parte del destinatario non costituisce di per sé prova del suo contenuto e che, in caso di contestazione da parte del destinatario, è onere di chi pretende che da quella ricezione siano derivati determinati effetti giuridici dimostrare il reale contenuto della lettera. L'amministratore - per evitare le gravi conseguenze che potrebbero derivare in caso di eventuale contestazione, da parte del condòmino convocato, circa l'effettivo contenuto del plico relativo alla convocazione all'assemblea - si deve cautelare opportunamente, inviando ai condòmini - mediante la spedizione di una raccomandata con avviso di ricevuta - invece della busta contenente l'avviso di convocazione, un "plico" vale a dire lo stesso foglio su cui viene redatto l'avviso di convocazione all'assemblea, ripiegato e chiuso sui lati con l'indirizzo del destinatario e l'affrancatura posti sulla parte esterna del foglio. Infatti, in questo modo, chi riceve il plico contenente l'avviso di convocazione non ha alcun modo, esibendo il plico stesso che ha ricevuto, di contestare il messaggio contenuto in esso. In pratica, la medesima prassi con cui si è soliti notificare le dimissioni nell'ambito del rapporto di lavoro.

Ovviamente questi problemi non si presentano nel caso in cui l'amministratore invii l'avviso di convocazione con un sistema diverso da quello della spedizione mediante raccomandata. Personalmente, nel caso in cui i condòmini sono titolari di una casella di posta elettronica certificata ed ho quindi la possibilità di inviare loro l'avviso di convocazione dell'assemblea tramite tale mezzo, sono solita allegare l'avviso della convocazione dell'assemblea, con eventuali documenti, in formato pdf e jpg ed indicare nel contenuto dell'e-mail certificata l'elenco dei documenti allegati.

22 aprile 2013

Cinzia Celati