

Comunione – Condominio - Locazione

L'avviso di convocazione all'assemblea condominiale. Fa prova dell'intervenuto ricevimento, la spedizione o la ricezione?

di Saverio Luppino

[**Corte di Cassazione, Sez. II civile, Sentenza n. 8275 del 25 marzo 2019 - Pres. Stefano Petitti - Cons. Rel. Milena Falaschi**](#)

Art. 1135 c.c. - Art. 1137 c.c. – Art. 1335 c.c. - Art. 66 Disp. Att. c.c. (ante riforma)

“In tema di condominio, con riguardo all'avviso di convocazione di assemblea ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c. (nel testo ratione temporis vigente), posto che detto avviso deve qualificarsi quale atto di natura privata (del tutto svincolato, in assenza di espresse previsioni di legge, dall'applicazione del regime giuridico delle notificazioni degli atti giudiziari) e in particolare quale atto unilaterale recettizio ai sensi dell'art. 1335 c.c., al fine di ritenere fornita la prova della decorrenza del termine dilatorio di cinque giorni antecedenti l'adunanza di prima convocazione, condizionante la validità delle deliberazioni, è sufficiente e necessario che il condominio (sottoposto al relativo onere), in applicazione della presunzione dell'art. 1335 c.c. richiamato, dimostri la data di pervenimento dell'avviso all'indirizzo del destinatario, salva la possibilità per questi di provare di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di averne notizia”

FATTO

La vicenda in questione nasce dalla richiesta di una condonna di annullamento di delibera condominiale per difetto di convocazione ex art. 1137 c.c., in ragione della presunzione che il Condominio deve dare prova non solo della spedizione dell'avviso di convocazione, ma anche della ricezione del medesimo da parte del destinatario.

Mentre il Tribunale di primo grado, accoglieva la domanda della condonna di annullamento della delibera, la Corte d'appello, in riforma della sentenza di primo grado, riteneva sufficiente la prova della spedizione dell'avviso di convocazione (nel caso, tramite raccomandata) ed affermava che nel caso di specie operasse **la presunzione di conoscenza della convocazione, da parte del destinatario, in ragione dell'applicazione dell'articolo 1335 c.c** considerando: “*l'affidabilità del mezzo utilizzato per l'invio della stessa*”, concludendo per la legittimità della delibera impugnata.

La condonna proponeva ricorso in Cassazione con un unico motivo, denunciava la violazione e falsa applicazione dell'art. 1105, co.3, c.c., dell'art. 1136, co.6, c.c. e del 2697 c.c., adducendo che **il condominio** avrebbe dovuto provare **la ricezione dell'atto** da parte della destinataria.

SOLUZIONE

La Cassazione riteneva il ricorso infondato e lo rigettava, adducendo che grava in capo alla destinataria di controllare “assiduamente” l’onere di controllare la corrispondenza a lei diretta, quindi ritenendo operante il principio di presunzione di conoscenza ex articolo 1335 c.c., da parte del destinatario.

QUESTIONI

Senza dubbio il condomino prima dell’assemblea deve essere avvisato per tempo, per poter prenderne parte e quindi esprimere il proprio diritto di voto, ci si interroga su quando effettivamente, questo avviso possa ritenersi conosciuto e, quindi, l’iter procedimentale perfezionato, da parte dell’amministratore del condominio ex 1117 c.c.

Pietra angolare dell’intera fattispecie risulta essere l’art. 1335 del c.c., la presunzione di conoscenza, in virtù del quale ogni dichiarazione diretta ad una determinata persona, **si reputa conosciuta, al momento in cui giunge all’indirizzo del destinatario**, ossia al luogo che, per collegamento ordinario o per normale frequenza o per preventiva indicazione o pattuizione, risulti in concreto nella sfera di dominio e controllo del destinatario stesso, sì da apparire idoneo a consentirgli la ricezione dell’atto e la cognizione del suo contenuto.

Tale presunzione opera per il solo fatto oggettivo dell’arrivo della dichiarazione stessa nel luogo indicato dalla norma, indipendentemente dal mezzo di trasmissione adoperato.

L’onere che incombe sul destinatario è quello di superare la presunzione di conoscenza che in tal modo viene a crearsi, dimostrando che per ragione a lui non imputabile, quindi senza colpa, si sia trovato a nell’impossibilità di acquisire la conoscenza medesima, **a causa di un evento eccezionale ed estraneo alla sua volontà**.

La disamina del caso parte dall’art. 66 disp. att. c.c., ante riforma n. 220 del 2012, ove veniva disciplinato che l’avviso di convocazione dovesse pervenire ai condomini **almeno cinque giorni prima della data fissata per l’adunanza**, (ex multis Cass. civ. del 26 settembre 2013 n. 2204), con la conseguenza che la mancata conoscenza di tale data, da parte dell'avente diritto, avrebbe comportato motivo di invalidità delle delibere assembleari ex art. 1137 c.c., così come del resto confermato anche dal successivo art. 66, comma 3^o, riformato dalla L.220/12.

In merito alla **qualifica dell’avviso di convocazione**, cogente giurisprudenza si è espressa ritenendo **essere svincolato**, e di conseguenza distinto, **dall’applicazione del regime giuridico delle notificazioni degli atti giudiziari**, poiché è da considerarsi **come un atto eminentemente privato, un atto unilaterale recettizio**, in modo tale da assorbire la propria disciplina nel 1335 c.c.; quindi da ritenersi applicabile la presunzione di conoscenza, ove, come innanzi richiamato, la conoscenza dell’atto è parificata alla sua conoscibilità.

Quello che conta è **la consegna della comunicazione all’indirizzo del destinatario e non la sua**

materiale apprensione o effettiva conoscenza[1].

Inoltre, già in precedenza, Cassazione Sezione II^a N. 4352 nel 1999 aveva previsto che: “La presunzione di conoscenza ex [art. 1335](#) cod. civ. degli atti recettizi in forma scritta giunti all’indirizzo del destinatario, **opera per il solo fatto oggettivo dell’arrivo dell’atto nel luogo indicato dalla norma.** L’onere di provare l’avvenuto recapito all’indirizzo del destinatario, è a carico del mittente, salva la prova da parte del destinatario medesimo dell’impossibilità di acquisire in concreto l’anzidetta conoscenza per un evento estraneo alla sua volontà (fattispecie in tema di comunicazione dell’avviso di convocazione dell’assemblea di un condominio)”.

Se ne deduce che tale momento corrisponderà con il rilascio da parte dell’agente postale del relativo avviso di giacenza del plico presso l’ufficio postale, in modo tale da rendere possibile al destinatario il ritiro del piego stesso e non già con altri momenti successivi. Tale pronuncia risulterà essere poi conforme a diverse e successive sentenze della Suprema Corte in materia[2].

Tuttavia, a fronte dell’orientamento consolidato innanzi citato, ce n’è uno isolato e discordante[3], con riferimento al termine di impugnazione della **delibera ex art. 1137 c.c. per gli assenti**, il quale ritiene che l’avviso di tentata consegna da parte dell’agente postale, non contenendo l’atto a cui si riferisce, non equivale a sua comunicazione, dovendo quindi operare nel caso di specie il principio di effettiva conoscenza della convocazione all’assemblea e non la sua presunzione di conoscibilità.

Attraverso il percorso argomentativo, il precedente indicato perviene all’opposta conclusione, rispetto alla fattispecie in esame.

Tuttavia la Corte con la sentenza in commento, rileva che le fattispecie oggetto dei due casi: “non sono pienamente sovrapponibili”, con il che non si verifica alcun “diacronico contrasto”, trattando nell’un caso del termine di cui all’articolo 66 disp. att. cc, ai fini della decorrenza di un termine dilatorio per la validità della delibera e nell’altro nel termine di impugnazione della delibera ex art. 1137 c.c. per gli assenti, ponendosi soltanto in tale ultimo caso il problema decadenziale di proporre in termini una concreta e diretta azione giudiziale.

Cosicché la Corte afferma sussistere tra le due fattispecie “ragionevoli differenze”, in grado di giustificare la differente condizione di conoscibilità.

In virtù di tale indirizzo e rilevata l’assenza di contrasti, quindi di necessità del giudizio delle SSUU, nella fattispecie in questione gli ermellini hanno emanato un principio di diritto in merito alla convocazione dell’assemblea, la quale si ritiene pervenuta e di conseguenza perfezionata ex art. 66 disp. att del c.c. (ante riforma), essendo un atto unilaterale recettizio non paragonabile ad un atto giudiziario di cui risulta necessario l’avviso di avvenuta consegna, quando viene consegnata all’indirizzo corrente di residenza del destinatario e tale momento, quando non sia stata consegnata per assenza del condomino o persona abilitata a riceverla

coincide con il rilascio da parte dell'agente postale dell'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale.

Certo il pregio della riforma del condominio è quello di avere affiancato alle tradizionali forme di comunicazione/avviso di convocazione dell'assemblea, anche le moderne forme di convocazione telematica, attraverso la spedizione all'indirizzo pec, che così come per gli atti giudiziari eliminano, almeno in parte i problemi applicativi dei regolamenti postali e delibere dell'Autorità garante delle comunicazioni, pur lasciando spazi e tempi all'applicazione di articolate complicazioni nel "mondo liquido"...[\[4\]](#)

[\[1\]](#) Cass. Civ., 6 ottobre 2017, n.23396

[\[2\]](#) Tra le più recenti Cass. 3 novembre 2016, n. 22311 per la fattispecie condominiale

Cass. 31 marzo 2016, n. 6256; Cass. 15 dicembre 2009 n. 13087

[\[3\]](#) Cass. civ. 14.1.22016 n.25791

[\[4\]](#) Zygmunt Bauman, il mondo liquido.

