

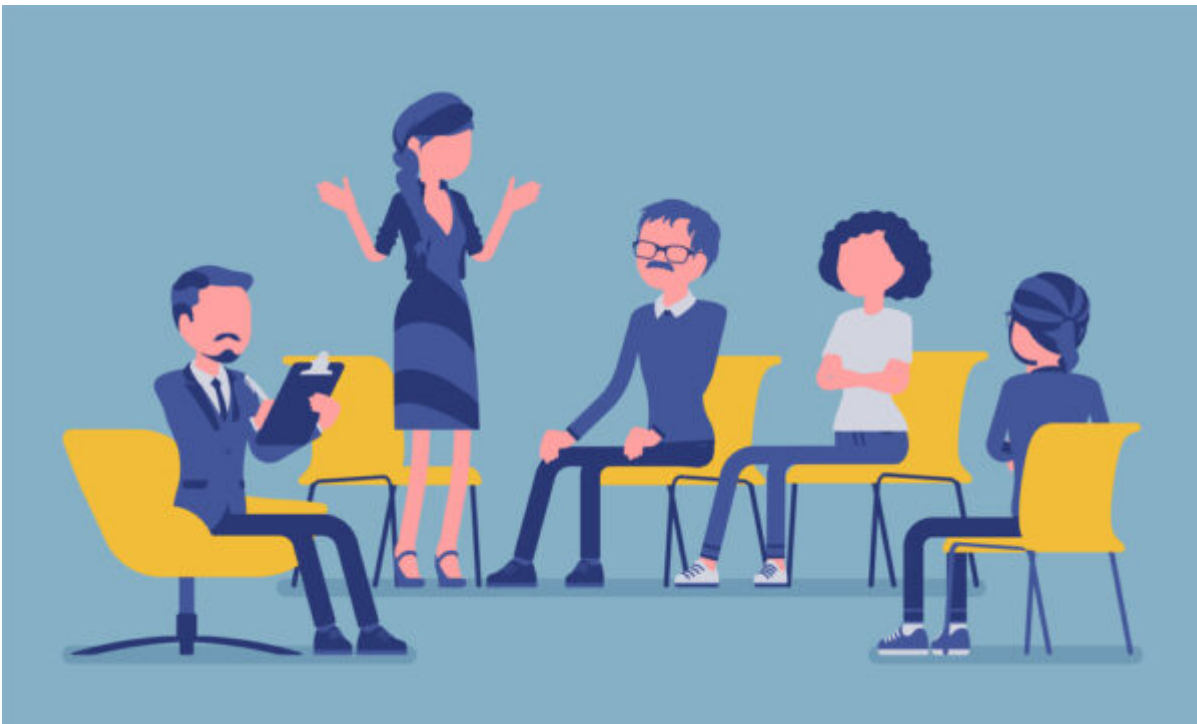


# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Condomino non convocato in assemblea: cosa può fare?

Autore: Paolo Remer | 03/10/2021



*Quali sono i poteri del proprietario che non ha ricevuto l'avviso di convocazione della riunione? Può far invalidare le delibere? Cosa deve contestare e come?*

Indire correttamente un'assemblea condominiale può essere più complicato che svolgerla, specialmente quando i vari condomini da convocare sono fisicamente

distanti e non è possibile consegnargli a mano l'avviso che contiene la data e l'ora della riunione e l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno. Allora, bisogna raggiungerli con vari strumenti di comunicazione, dalla lettera raccomandata alla posta elettronica certificata. Nonostante l'impegno e gli sforzi dell'amministratore, talvolta accade che qualcuno rimanga senza avviso di convocazione e, perciò, potrebbe rischiare di essere escluso dalle decisioni dell'assemblea, alla quale, comunque, non è stato messo in condizione di poter partecipare. E questo è grave.

### **Cosa può fare il condomino non convocato in assemblea?**

Per prima cosa, senza dubbio, potrà prendere parte alla riunione anche se non ha ricevuto l'avviso (o lo ha avuto oltre i termini di legge) ma ne è comunque venuto a conoscenza, perché quella comunicazione non è certo una condizione richiesta per l'accesso e da esibire all'ingresso. Ma anche in quel caso non avrebbe avuto il tempo necessario per esaminare i vari documenti, a partire dal rendiconto condominiale con i giustificativi delle spese sostenute, e le proposte da discutere, come i preventivi per i lavori straordinari. Proprio per questo, è previsto che l'avviso pervenga entro termini ben precisi, almeno cinque giorni prima della data fissata per l'assemblea.

Per capire **cosa può fare il condomino non convocato in assemblea** bisogna distinguere due casi essenziali: quello in cui l'interessato partecipa e fa subito valere il vizio della sua omessa convocazione, da quello in cui viene a conoscenza della riunione solo successivamente, nel momento in cui riceverà il verbale con le deliberazioni assunte in sua assenza. C'è poi un caso intermedio: quello del condomino che, anche senza aver ricevuto la convocazione, si reca in assemblea ma non eccepisce nulla in proposito. In tal caso, come ha affermato una recente sentenza **[1]**, si verifica una «acquiescenza sanante» della nullità, che altrimenti è possibile far valere per togliere efficacia alle delibere viziate dalla **mancata convocazione** che ha precluso l'esercizio del diritto di voto.

## **Avviso di convocazione assemblea condominiale: forma, contenuto e termini**

L'[avviso di convocazione dell'assemblea condominiale](#) deve essere inviato dall'amministratore a tutti i condomini e deve pervenire a ciascuno almeno **5 giorni** prima della riunione. Il termine è inderogabile (i regolamenti condominiali possono prevedere un periodo maggiore, ma non inferiore) e si calcola tra la data

di consegna dell'avviso e il giorno della seduta, che non va conteggiato.

La comunicazione va effettuata a **mani proprie** dei condomini, oppure, quando ciò non è possibile, con lettera **raccomandata**, fax o posta elettronica certificata (**Pec**); non è, invece, sufficiente una semplice [e-mail](#), a meno che l'interessato non risponda confermando la ricezione del messaggio e del contenuto, perché il principio generale è che occorre sempre un documento che attesti il ricevimento del messaggio, in modo da poter controllare e garantire la corretta convocazione di tutti.

L'avviso deve indicare la data, l'ora e il luogo di svolgimento della riunione (se prevista in **videoconferenza**, specificando la piattaforma telematica utilizzata e fornendo il *link* di collegamento) e deve contenere l'elencazione dei punti messi all'**ordine del giorno**, cioè degli argomenti che saranno trattati in assemblea.

Quando inizia l'assemblea, il **presidente** deve per prima cosa **controllare** la regolarità degli avvisi di convocazione inviati a tutti i condomini, in quanto la loro convocazione è un presupposto per la validità delle delibere che saranno adottate. Il Codice civile **[2]** dispone che «l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati».

## Condomino non convocato: l'assemblea è valida?

Se l'avviso di convocazione non perviene in tempo utile a tutti i condomini - e dunque anche se un solo condomino non è stato regolarmente avvisato - le deliberazioni adottate dall'assemblea sono annullabili per legge **[3]** su istanza di colui, o coloro, che non hanno potuto partecipare alla riunione, discutendo gli argomenti e votando sui punti in esame.

L'**annullamento delle delibere** va richiesto deducendo il **vizio di omessa comunicazione dell'avviso di convocazione**, entro il termine di **30 giorni** decorrenti dal momento in cui il condomino ha avuto notizia della riunione svolta (di solito, ciò avviene quando si riceve il verbale) al tribunale del luogo in cui si trova l'edificio condominiale, e può essere proposto solo dal condomino escluso e non dagli altri **[4]**.

# Condomino non convocato va in assemblea: che succede?

Il condomino che non ha ricevuto l'avviso (o lo ha avuto tardi, oltre il termine minimo dei 5 giorni) potrebbe aver avuto notizia dello svolgimento dell'assemblea in altri modi (ad esempio, con il passaparola). In tali casi, può decidere di **presentarsi** comunque alla riunione e parteciparvi: ha pieno diritto di farlo, perché l'omessa convocazione non pregiudica nessuna delle sue qualità e non fa venire meno i suoi **poteri di discussione e di voto**, anzi aumenta le sue facoltà di **contestazione** delle decisioni assunte.

A questo punto, il condomino non convocato che va in assemblea può eccepire subito il **vizio di mancata convocazione** (le sue osservazioni dovranno essere riportate nel verbale), e in tal caso avrà il potere di chiedere l'annullamento delle deliberazioni adottate nei modi che abbiamo visto; altrimenti, se non contesta nulla, la sua presenza acquiescente sana l'omessa o tardiva convocazione, come ha affermato la sentenza della Corte d'Appello di Catanzaro **[1]** che ti abbiamo menzionato all'inizio, e le deliberazioni adottate saranno valide.

## Approfondimenti

Per ulteriori informazioni sugli argomenti trattati leggi questi articoli:

- [Mancata convocazione: la riunione di condominio è valida?](#);
- [Condomino non convocato partecipa all'assemblea](#);
- [Che succede se non si va all'assemblea condominiale?](#).

### Note

**[1]** C. App. Catanzaro, sent. n. 808/21. **[2]** Art. 1136, co.6, Cod. civ. **[3]** Art. 1137 Cod. civ. e art. 66 disp. att. Cod. civ. **[4]** Cass. sent. n. 10071 del 28.05.2020.