

## Comunione – Condominio - Locazione

---

# ***È nulla la delibera condominiale se la convocazione non indica il luogo della riunione***

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Seminario di specializzazione

## Locazioni turistiche ed affitti brevi: istruzioni per l'uso

Scopri di più

### [Tribunale di Rimini, Sez. Unica Civile, Sentenza del 14.08.2023 n. 774, Giudice Dott.ssa Chiara Zito](#)

Massima: *“In tema di condominio, è nulla e, perciò, è impugnabile anche dai condòmini che vi hanno partecipato, la delibera condominiale se la convocazione non indica il luogo di riunione. Infatti, in mancanza di indicazione nel regolamento condominiale della sede per le riunioni assembleari, l'amministratore ha il potere di scegliere quella più opportuna, ma con il duplice limite che essa sia nei confini della città ove è ubicato l'edificio e che il luogo sia idoneo, fisicamente e moralmente, a consentire a tutti i condòmini di esser presenti e di partecipare ordinatamente alla discussione. Pertanto, l'amministratore che abbia convocato la riunione e prenda atto dell'inidoneità del luogo prescelto per sopravvenute circostanze, deve procedere ad una nuova convocazione tempestiva, **senza la possibilità di rimediare in tempi strettissimi variando il luogo dove tenere la riunione**, ad esempio inviando un messaggio pec a brevissima distanza dall'inizio dei lavori ed apponendo cartelli con l'indicazione della diversa sede dell'assemblea, modalità, queste, non idonee ad integrare una valida convocazione”.*

### **CASO**

Tizio e Caia sono condomini all'interno del Condominio Alfa, composto da sole tre unità immobiliari, due delle quali di proprietà di Sempronia -in comproprietà con la madre e la sorella della stessa - che risiede in uno di detti appartamenti e svolge **anche il ruolo di amministratrice condominiale** del ridetto fabbricato.

Tizio e Caia eccepivano all'amministratrice **varie condotte** in violazione di legge, del regolamento, eccesso di potere, conflitto di interessi.

L'amministratrice in data 02.07.2019 convocava a mezzo pec l'assemblea di condominio, ai quali gli attori davano riscontro – sempre tramite pec – in data 09.07.2019, contestandone le modalità di convocazione e il relativo ordine del giorno, fissata già in pendenza di giudizio

avente ad oggetto la legittimità della condotta tenuta dall'amministratrice e la revoca della medesima (oltre che l'impugnazione di due precedenti delibere).

Nonostante la richiesta degli attori, l'assemblea del Condominio si teneva ugualmente in data 11.07.2019, **in assenza degli attori**, ed il condominio deliberava su tutti i punti all'ordine del giorno, tra i quali l'esecuzione di lavori.

Di conseguenza Tizio e Caia, opponendosi alla decisione assembleare, incardinavano domanda di mediazione, la quale si chiudeva tuttavia con verbale di mediazione negativo.

Ciò premesso, gli attori - previo esperimento di mediazione obbligatoria conclusasi con verbale di mancato accordo - decidevano adire il Tribunale per impugnare la delibera del 11.07.2019, chiedendo la nullità della delibera poiché a loro dire **l'avviso di convocazione non riportava il luogo esatto in cui la riunione si sarebbe dovuta svolgere, non consentendo quindi agli attori di parteciparvi**.

Invero, essi sostenevano che solo dal verbale di assemblea avrebbero appreso che l'assemblea si era tenuta nell'appartamento sito al primo piano - di proprietà dell'amministratrice - **senza che questo venisse effettivamente riportato nella convocazione, nella quale era riportato altro luogo**.

La stessa amministratrice riferiva in apertura del verbale che aveva pianificato di svolgerla in **condominio all'aperto** ma che, viste le condizioni atmosferiche avverse, la madre della stessa (nonché comproprietaria dell'unità immobiliare) acconsentiva a svolgere l'assemblea nel suo appartamento al primo piano.

Secondo gli attori il luogo di svolgimento dell'assemblea **doveva essere indicato nell'atto di convocazione della stessa e non poteva essere mutato *hic et nunc***, specialmente perché l'assemblea, convocata in luogo condominiale, si era poi tenuta in una abitazione privata, mai utilizzata prima per le riunioni e **senza l'effettivo invio di una nuova convocazione**. Invero, gli stessi rilevavano che non valesse a sanare il vizio di convocazione l'invio nei loro confronti di una pec, trasmessa estemporaneamente solo alle ore 9:21 del giorno 11.07.2019, quindi 10 minuti prima dell'assemblea, giacché la convocazione, con indicazione del NUOVO LUOGO della riunione, doveva avvenire **ritualmente almeno cinque giorni prima della adunanza**.

Inoltre, gli attori eccepivano che la convocazione fosse nulla ovvero annullabile perché illegittima e attuata in palese conflitto di interessi e con eccesso di potere, oltre al fatto che la stessa vietava espressamente la presenza di un legale in ausilio degli attori.

Per tali ed altri motivi ritenevano che la convocazione dell'assemblea per cui era causa dovesse ritenersi **nulla ovvero annullabile** per violazione delle norme sancite dagli artt. 1137 e ss. c.c. e 66 disp. att. c.c., nonché per gli ulteriori vizi esposti e per l'effetto, considerarsi nulle e annullabili tutte le delibere adottate dall'assemblea tenutasi sulla base di detta convocazione, **e in assenza degli attori, non convocati ritualmente a norma di legge**.

Oltre ai vizi attinenti alla convocazione, secondo gli odierni attori le delibere assunte dall'assemblea risultavano viziata per ulteriori motivi.

In primis, ai sensi dell'art. 1136 comma 6 c.c., l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati e, nel caso di specie, non risultava appurato che gli attori (assenti) **fossero stati ritualmente convocati**. Veniva, pertanto, omessa un'attività che a norma di legge costituisce il presupposto per deliberare.

In secondo luogo, la delibera complessivamente adottata dall'assemblea era affetta da vizio di nullità ovvero annullabilità, per **conflitto di interessi**, poiché veniva nominata segretaria l'amministratrice Sempronia, la quale riveste anche la qualità di condomina in quanto comproprietaria di due dei tre appartamenti che compongono il fabbricato. L'assemblea aveva deliberato su materie in cui la stessa era in conflitto di interessi, quali la nomina dell'amministratore e l'approvazione del bilancio dalla stessa redatta, con il voto del soggetto delegato da Sempronia,

In via ulteriore, secondo gli attori ricorrevano nullità ovvero annullabilità per violazione delle norme **sulla costituzione dell'assemblea e la validità delle relative delibere**, poiché dal verbale si evinceva che a tale assemblea erano presenti il marito dell'amministratrice per l'unità immobiliare in comproprietà con la madre per 355,31 millesimi, un dipendente della sua famiglia per l'unità immobiliare in comproprietà con la sorella, per 314,02 millesimi. La delega di questi soggetti non era stata, tuttavia, riscontrata dall'assemblea e, comunque, la situazione reale delle unità immobiliari non corrispondeva a quanto affermato nel verbale d'assemblea, poiché le unità immobiliari di proprietà dei condomini diversi dagli attori dovevano ritenersi **quale unico centro di imputazione ai fini della votazione**.

Per ultimo, le delibere assunte erano poi viziata da eccesso di potere e da conflitto di interessi e, in particolare, la delibera sulla conferma dell'amministratore doveva avere oggetto diverso, non essendovi un amministratore legittimamente in carica poiché in pendenza di giudizio di volontaria giurisdizione sulla revoca giudiziale.

Si costituiva il Condominio Alfa, in persona della sua amministratrice pro tempore Sempronia, contestando in fatto e in diritto l'atto di citazione e specificando che nel giorno previsto per l'assemblea **erano stati apposti dei cartelli** per segnalare che la riunione si sarebbe tenuta nell'abitazione privata.

Successivamente alla fase istruttoria si costituiva **il nuovo amministratore del Condominio convenuto** (subentrato a Sempronia revocata giudizialmente con decreto del Tribunale di Rimini), riportandosi e associandosi a tutte le difese già svolte.

## SOLUZIONE

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, dichiarava nulla la delibera assunta dall'assemblea del Condominio Alfa tenuta in

data 11.07.2019 e condannava la parte convenuta a rifondere alla parte attrice le spese di lite.

## QUESTIONI

Preme, anzitutto, fare un breve cenno alla differenza tra nullità e annullabilità di una delibera dell'assemblea condominiale.

Secondo gli ermellini, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., mentre la categoria della nullità è residuale e rinvenibile nel caso di **mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico** - da valutarsi in relazione al difetto assoluto di attribuzioni - e **contenuto illecito**, ossia contrario a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume<sup>[1]</sup>.

L'annullamento della delibera produce effetto non soltanto nei confronti del condomino che l'ha impugnata, ma anche di tutti gli altri condomini.

Questo effetto dell'annullamento della delibera decisa dal giudice è stato confermato dalle Sezioni Unite le quali ravvisano che un diretto corollario del principio dell'efficacia obbligatoria delle deliberazioni assembleari nei confronti di tutti i condomini è il principio secondo cui la sentenza di annullamento della deliberazione dell'assemblea ha efficacia di giudicato, per quanto riguarda la causa di invalidità accertata, nei confronti di tutti i condomini, compresi quindi quelli che non abbiano partecipato al giudizio di impugnativa promosso da uno o da alcuni di loro<sup>[2]</sup>.

Per la convocazione dell'assemblea occorre, invece, fare riferimento alle disposizioni dettate dall'art. 66 disp att. c.c., il cui primo comma puntualizza come la convocazione dell'assemblea avviene prima di tutto su impulso dell'amministratore di condominio o in alternativa su richiesta di almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio (i quali, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, possono provvedere direttamente alla convocazione).

L'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione e deve essere inviato a mezzo di posta raccomandata, o in alternativa posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano e contenere **l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione condominiale**.

I giudici di Piazza Cavour si sono pronunciati specificatamente su quest'ultimo punto ritenendo ***“nulla - e perciò è impugnabile anche dai condomini che vi hanno partecipato - la delibera condominiale se la convocazione non indica il luogo di riunione ed esso è assolutamente incerto per la legittima aspettativa dei medesimi di un luogo diverso dal solito stante l'assoluta inidoneità di quest'ultimo***. Infatti, in mancanza di indicazione nel regolamento condominiale della sede per le riunioni assembleari, l'amministratore ha il potere di scegliere quella più opportuna, ma con il duplice limite che essa sia nei confini della città ove è ubicato l'edificio e che il luogo sia

*idoneo, fisicamente e moralmente, a consentire a tutti i condomini di esser presenti e di partecipare ordinatamente alla discussione”<sup>[3]</sup>.*

Il Tribunale di Rimini, facendo riferimento proprio a tale pronuncia, dichiarava l’inidoneità del primo luogo indicato, data l’incertezza della sede dell’assemblea.

Le misure adottate dall’amministratrice, quali l’invio agli attori di un messaggio pec a brevissima distanza dall’inizio dell’assemblea e l’apposizione di cartelli con l’indicazione della diversa sede dell’assemblea, non erano in alcun modo idonee ad integrare una valida convocazione.

Pertanto, l’assemblea tenutasi in luogo diverso ha comportato l’invalidità della prima convocazione per inidoneità del luogo ivi indicato, mentre l’assemblea che si è tenuta all’interno di una unità di proprietà esclusiva è risultata priva di valida convocazione. Conseguentemente, sia che l’indicazione del luogo scelto fosse del tutto generica, come asserito dagli attori, sia che la sede fosse diventata poi inadeguata per le condizioni atmosferiche, comportava in ogni caso che **l’avviso di convocazione non fosse idoneo al raggiungimento dello scopo e quindi che costituisse onere dell’amministratore procedere ad una nuova convocazione.**

Pertanto, secondo il giudice riminese, **dalla mancata legittima costituzione dell’assemblea condominiale deriva la nullità di tutte le deliberazioni assunte.**

Dello stesso tenore anche altre pronunce di merito, tra cui segnaliamo al lettore anche la **Corte d’Appello di Bari<sup>[4]</sup>**, la quale ha ritenuto sussistente il vizio di nullità della delibera assembleare in quanto la convocazione dell’assemblea stessa era affetta da **incertezza sul luogo dello svolgimento.**

Nello specifico, erano stati scelti due diversi luoghi in cui tenere la prima e la seconda adunanza ma mentre il primo luogo nell’avviso di convocazione era chiaramente indicato, non era così per il secondo, diverso dal primo.

Secondo la Corte, leggendo l’avviso, il condomino avrebbe dovuto ricorrere a delle intuizioni per comprendere correttamente il secondo luogo, ovvero supporre, come appare questi aver fatto, che l’indicazione di un diverso indirizzo fosse un refuso e che l’assemblea dovesse tenersi anche in seconda convocazione nello stesso luogo correttamente indicato per la prima.

Proprio con riferimento al luogo in cui l’assemblea deve tenersi, complice la pandemia da Covid-19, il D.L. 14.08.2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13.10.2020, n. 126 ha modificato l’art. 66 disp. att. c.c. prevedendo la possibilità, anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini<sup>[5]</sup>, **di partecipare all’assemblea in modalità remota tramite videoconferenza.**

In merito a tale nuova modalità di riunione si è recentemente pronunciato il Tribunale di

Belluno poiché un condomino aveva proceduto a ricorrere presso il Tribunale chiedendo di dichiarare illegittima la convocazione dell'assemblea in violazione dell'art. 66 disp. att. c.c., poiché la stessa veniva convocata in via esclusivamente telematica, senza che tale modalità fosse stata preceduta da una delibera assembleare sul punto.

Il Giudice, tuttavia, precisava che ai fini della validità dell'assemblea dei condomini svolta in videoconferenza, l'art. 66 disp. att. cod. civ. non richiede un'apposita e preventiva assemblea per l'acquisizione del consenso della maggioranza o l'acquisizione dello stesso entro i cinque giorni antecedenti alla data fissata per l'adunanza, costituendo tale condizione un aggravio procedurale che non trova alcuna giustificazione nell'esigenza di tutelare interessi o diritti giuridicamente rilevanti<sup>[6]</sup>.

<sup>[1]</sup> Cass. civ. Sent. n. 23393/2022, la quale riprende SS.UU., Sent. n. 9839/2021.

<sup>[2]</sup> *ex multis* Cass. civ., Ord. n. 36013/2023.

<sup>[3]</sup> Cass. civ., Sent. n. 14461/1999. Sulla questione dei confini comunali, la Corte d'Appello di L'Aquila, Sent. n. 1531/2019 ha ritenuto valida l'assemblea al di fuori del comune di ubicazione del condominio in quanto edificio principalmente di villeggiatura dove quasi tutti i proprietari risiedono altrove; pertanto, il luogo diverso nel caso di specie era reputato più idoneo a consentire la miglior partecipazione possibile alla riunione.

<sup>[4]</sup> Corte d'Appello di Bari, Sent. n. 1854/2022.

<sup>[5]</sup> Come previsto dall'art. 5-bis, comma 1), del D.L 7 ottobre 2020, n. 125 convertito con modificazioni dalla L. 27 novembre 2020, n. 159.

<sup>[6]</sup> Tribunale di Belluno, Sent. n. 146/2024.

Seminario di specializzazione

**Locazioni turistiche ed affitti brevi: istruzioni per l'uso**

Scopri di più