di Claudio TURCI (*)

# Il termine dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale

La Legge n. 220/2012 in vigore dal 18.06.2013, modifica l'art. 66 disp. att. cod. civ., imponendo molta attenzione sui vari profili così prodotti nonché un'elaborazione giurisprudenziale e dottrinaria sulle eventuali disfunzioni e vizi collegati all'assemblea condominiale. In questo articolo sono evidenziate delle interpretazioni dottrinarie di alcuni aspetti giuridici critici, in materia di assemblea, che possono tornare utili in caso di contestazione

L'art. 66 disp. att. cod. civ. statuisce che la convocazione assembleare deve essere comunicata/notificata a coloro che hanno il diritto di partecipare all'assemblea *"almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione"*.

Il nuovo articolo non descrive un diverso termine da rispettare (da quello antecedentemente indicato in quello vecchio) per portare a conoscenza i condomini della data dell'adunanza ma fa decorrere lo stesso facendo riferimento all'assemblea in prima convocazione.

Il termine, dunque, di cinque giorni scaturisce da un conteggio a ritroso dal giorno precedente a quello fissato per la riunione in prima convocazione, con esclusione quindi di quello iniziale e l'inclusione di quello finale, vale a dire quello del ricevimento della convocazione, diversamente dal brocardo latino *'dies a quo non computatur est'* che governa invece i termini di notifica processuali.



Quindi la ricezione dell'avviso della convocazione risulterà regolare e non tardiva se, per un'assemblea fissata al 15 gennaio, avverrà in data 10 gennaio. L'avviso di convocazione dell'assemblea è definito come atto unilaterale recettizio e per detti atti vige il principio della presunzione di conoscenza del destinatario ovvero lo stesso si presume conosciuto nel momento in cui giunge a conoscenza del destinatario (art. 1335 Codice Civile).

Ciò vuol dire che detto avviso, per essere tempestivo ed entro i termini di legge, deve giungere all'indirizzo e nella sfera di dominio dell'interessato (condòmino) entro il quinto giorno prima della data stabilita per l'adunanza condominiale.

A questo punto ci si deve chiedere quali regole e quali procedure devono osservarsi per verificare la conformità alle norme sui termini di ricezione del detto avviso assembleare quando lo stesso, spedito con raccomandata postale, pervenga al destinatario che sia assente, anche momentaneamente.

Come recita la sentenza del Tribunale di Roma n. 16328/13, Sez. 5^ Giudice Dr. Ghiron, *"...al riguardo, giusta la generale presunzione di conoscenza degli atti recettizi fissata dall'art. 1335 c.c., deve ritenersi osservata la prescrizione contenuta nell'art. 66 disp. att. cod. civ. qualora nel termine di almeno 5 cinque giorni prima della data fissata per l'assemblea o nel termine più ampio previsto nel regolamento il destinatario assente sia stato informato, mediante avviso di giacenza, della disponibilità della raccomandata presso l'ufficio postale, ancorchè non abbia provveduto al tempestivo ritiro della medesima"*.

Infatti non rileva a nulla che il destinatario impieghi ulteriore tempo per recuperare la lettera raccomandata all'ufficio postale; invero come dispone la Sentenza della Corte di Cassazione n. 12195/2014.