

# Tribunale di Roma:

## *la partecipazione in assemblea sana il vizio formale della convocazione trasmessa a mezzo mail ordinaria*

FRANCESCA PIZZAGALLI - NICOLA A. MAGGIO\*

Il Tribunale di Roma in una recentissima sentenza (Trib. Roma, sez. V civ., 12 maggio 2023, n. 7545, dott. D'Avino) rigettava l'impugnazione di una delibera assembleare di approvazione di interventi urgenti nell'autorimessa comune al fine di adeguarla alle norme in materia di sicurezza e prevenzione incendi, poiché il contestato vizio formale della convocazione trasmessa a mezzo mail era stato sanato dalla presenza e partecipazione in assemblea del delegato dell'avente diritto pretermesso.

Gli attori, uno di essi in proprio (quale titolare del diritto di abitazione vitalizio ex art. 1022 cod. civ.) ed entrambi in qualità di genitori esercenti la potestà sui figli minori, nudi comproprietari di un'unità immobiliare ed un posto auto all'interno dell'edificio condominiale, convenivano in giudizio il condominio per veder dichiarare nulla o annullabile la delibera assembleare in virtù della «*irrituale convocazione [di uno di essi] con mera e-mail, anziché con lettera raccomandata con a. r. e preavviso di almeno otto giorni [...] sia la contrarietà alla legge degli interventi urgenti [...] decisi, nella circostanza, sulla scorta della*

*sommatoria relazione del tecnico incaricato, per mettere in regola, con le norme in materia di sicurezza e prevenzione incendi [...] la menzionata autorimessa*».

Il giudice romano, in primo luogo, rilevava che il titolare del diritto di abitazione (*habitor*) era legittimato a partecipare alle assemblee di condominio «*negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni*» (art. 67 disp. att. cod. civ.). **Pertanto, l'amministratore** aveva correttamente trasmesso l'avviso di convocazione al titolare del diritto di abitazione (nonché genitore dei nudi comproprietari minori d'età), chiamato ad esercitare il diritto di voto sugli argomenti posti all'ordine del giorno, dunque rientranti nell'ambito dell'ordinaria amministrazione.

Con riferimento alla modalità di trasmissione dell'avviso di convocazione, la sentenza esaminata richiamava l'art. 66, terzo comma, disp. att. cod. civ. secondo cui «*l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione a mezzo di posta raccomandata,*

*posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione*». Al tempo stesso, il regolamento di condominio prescriveva che la trasmissione dell'avviso di convocazione dovesse avvenire «*con lettera raccomandata con a. r. e preavviso di almeno otto giorni*» (art. 23); ciò nonostante, l'amministratore inviava l'avviso di convocazione assembleare utilizzando lo strumento della mail ordinaria «*invocando il risalente accordo fra le parti e la prassi (seguita nel corso di vari anni e mai contestata, precedentemente, da alcuno dei condòmini) circa la convocazione per mezzo di semplice e-mail*».

Il Tribunale di Roma, pur riscontrando l'illegittimità della convocazione assembleare trasmessa «*per mezzo di semplice e-mail (anziché con lettera raccomandata con a. r. e preavviso di almeno otto giorni, come prescritto dall'art. 23 del regolamento condominiale)*», considerava sanato il suddetto vizio di forma dalla «*pacifica presenza in assemblea e la partecipazione al voto del delegato dell'avente diritto pretermesso*», ritenendo però irrilevante la prassi seguita nel corso degli anni dai con-



dòmini circa la convocazione per mezzo di semplice *mail*. Infatti, l'esercizio del diritto di voto in assemblea rende evidente che il condòmino sia pienamente informato sugli argomenti all'ordine del giorno. È pertanto pacifico ritenere che, in caso di partecipazione ed esercizio del proprio diritto di voto in assemblea è possibile sanare il vizio formale di una convocazione irregolare (Cass. civ., sez. VI, 22 aprile 2022, n. 12934). Di conseguenza, «*la presenza in assemblea e la partecipazione al voto del delegato dell'avente diritto pretermesso (che non ha inteso, nella circostanza, far constatare l'irregolarità incorsa) sana il vizio formale ed esclude che il delegante possa successivamente addurlo a motivo di annullamento della seduta dell'organo collegiale del condominio*», **stanti il principio della convalida tacita per volontà, consapevole acquiescenza (art. 1444, secondo comma, cod. civ.) e quanto previsto**

**nell'art. 66, terzo comma, disp. att. cod. civ. secondo cui** «*in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1337 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati*».

In sintesi, secondo quanto rilevato dalla giurisprudenza di legittimità «*l'annullabilità della delibera assembleare per mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea non può essere fatta valere allorché il condòmino, nei cui confronti la comunicazione è stata omessa, sia presente in assemblea, dovendosi presumere che lo stesso ne abbia avuto comunque notizia, rimanendo l'eventuale irregolarità della sua convocazione conseguentemente sanata*» (v. anche Cass. civ., 23 novembre 2016, n. 23903; Cass. civ., 27 marzo 2003, n. 4531).

\*Avvocati, Federproprietà Milano

## Assunzioni colf e badanti: comunicazione obbligatoria

*La normativa prevede per il datore di lavoro domestico l'obbligo di comunicare all'INPS in via telematica l'assunzione del lavoratore domestico entro le ore 24 del giorno antecedente l'inizio del rapporto di lavoro. La comunicazione può essere fatta direttamente dal datore di lavoro o avvalendosi di consulenti o associazioni sindacali abilitate. L'obbligo di comunicazione esiste anche in fase di proroga, trasformazione e cessazione del rapporto di lavoro. In questi casi la comunicazione dovrà essere effettuata entro cinque giorni dall'evento.*