

Decesso di un condomino

CASSAZIONE CIVILE, sez. II, 22 marzo 2007 n. 6926 - Pres. Spadone - Rel Triola - P.M. Uccella (conf.) - R. (avv. Procaccini) c. Condominio edificio Napoli Vico Acitillo 126 (avv. Basile)

Condominio negli edifici - Assemblea dei soci - Convocazione - Condomino deceduto - Amministratore - Obbligo di ricerca degli eredi - Esclusione.

(c.c. art. 1136)

L'amministratore, il quale sia a conoscenza del decesso di un condomino, fino a quando gli eredi non gli manifestano la loro qualità, non avendo utili elementi di riferimento e non essendo obbligato a fare alcuna particolare ricerca, non è tenuto ad inviare alcun avviso riguardante la disposta convocazione di assemblea.

...Omissis....

Motivi della decisione

Con il primo motivo il ricorrente censura la affermazione della sentenza impugnata, secondo la quale sarebbe stato sufficiente l'invio dell'avviso di convocazione indirizzato genericamente agli "eredi F. P." "presso il domicilio di una figlia della condomina defunta, erede della madre insieme ad altri fratelli ed al padre", per garantire la regolarità della assemblea e sostanzialmente deduce che da tale fatto non si poteva desumere da un punto di vista logico la effettiva conoscenza dell'avviso stesso da parte di tutti i soggetti legittimati alla convocazione.

La doglianza, secondo quanto si esporrà in seguito, sarebbe fondata. Ritene, tuttavia, il collegio che la decisione impugnata vada confermata, dovendosi soltanto procedere a correzione della motivazione.

Secondo un orientamento, al quale ha aderito questa S.C. con la sentenza Cass. 17 aprile 1969, n. 1215, ove gli eredi non dovessero rendersi attivi, correttamente l'amministratore indirizza l'avviso di convocazione dell'assemblea «collettivamente ed impersonalmente» agli eredi all'ultimo domicilio del defunto, anche se sia passato l'anno dal decesso, in applicazione analogica dell'art. 303 c.p.c., il quale rivelerebbe l'atteggiamento del legislatore di fronte alla morte del protagonista di un rapporto.

In senso contrario si può osservare che la regola stabilita dall'art. 303 c.p.c., la quale prevede come destinatari delle notifiche, dopo il decesso della parte, gli eredi (qualora ignoti) collettivamente ed impersonalmente non solo è coordinata al rilievo che i successori nel processo sono soltanto gli eredi (mentre nel condominio il successore può essere anche un legatario), ma, in quanto è preordinata alla regolarità della prosecuzione del giudizio del quale era parte il defunto, costituisce una norma speciale propria del diritto processuale, che non può essere ritenuta applicabile (tra l'altro a pena di nullità) al di fuori del processo. È, pertanto, irrilevante il fatto che, secondo quanto sostenuto in dottrina, una lettera diretta agli eredi richiamerebbe l'attenzione e

verrebbe subito aperta, a differenza di una lettera indirizzata al defunto.

Secondo un altro orientamento, al quale ha aderito questa Suprema Corte con la sentenza 29 luglio 1978, n. 3798, se si ammette che l'amministratore, per effetto della mancata osservanza dell'onere di indicazione e dimostrazione della propria qualità da parte del nuovo condomino, non può indirizzare a lui la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea e, tuttavia, per rendere valida la costituzione dell'assemblea, deve mandare l'avviso a tutti i condomini, l'antinomia non può essere risolta se non ritenendo che l'amministratore adempie al suo obbligo inviando l'avviso all'ultimo domicilio, dove, in base al criterio dell'*id quod plerumque accidit*, potrà verosimilmente essere rinvenuto qualcuno (successore oppure non) che possa portare l'avviso a conoscenza degli interessati e sincerandosi quindi della ricezione dell'avviso da parte di persona addetta a quel domicilio, poco importando, poi, che la persona che riceve l'avviso lo faccia effettivamente pervenire all'abitazione degli eredi.

Con l'invio dell'avviso ad un condomino di cui è già certo il decesso si risolve, però, il problema della regolarità della convocazione della assemblea attraverso una finzione. A ciò si aggiunge che la *fictio* si rivela comunque inutile, ed il problema non può considerarsi neppure formalmente risolto, quando all'ultimo indirizzo del condomino defunto non vi sia chi possa materialmente ricevere l'avviso.

Sembra, pertanto, preferibile ritenere che l'amministratore il quale sia a conoscenza del decesso di un condomino, fino a quando gli eredi non gli manifesteranno la loro qualità, non avendo utili elementi di riferimento e non essendo obbligato a fare alcuna particolare ricerca, non sarà tenuto ad inviare alcun avviso.

In senso contrario non si potrebbe invocare il fatto che, in base all'art. 1136, comma 6, c.c., l'assemblea non può deliberare se non risulta che tutti i condomini sia stati avvisati, in quanto tale norma presuppone, per la sua applicabilità, che i condomini siano noti all'amministratore.

Ugualmente, non si potrebbe osservare che, a differenza di quanto si verifica nell'ipotesi di alienazione dell'im-

mobile non comunicata. in cui all'amministratore non potrebbe essere rimproverato nulla perché non è a conoscenza del mutamento di proprietà, nel caso in esame l'amministratore è a conoscenza del decesso (perché, se non lo fosse, egli assolverebbe i suoi compiti inviando l'avviso al condomino che ritiene, incolpevolmente, ancora in vita), per sostenere che è tenuto a ricercare gli eredi.

A prescindere dal fatto che è da dimostrare il fondamento giuridico di tale obbligo, è sufficiente osservare che a seguito della notizia della morte di un condomino l'amministratore viene soltanto a sapere che si è aperta una successione, ma non anche se la stessa è destinata ad essere regolata in base alle norme sulla successione legittima o testamentaria, né chi siano i chiamati nelle due ipotesi e chi abbia effettivamente accettato l'eredità, diventando in tal modo erede e legittimato a partecipare alle assemblee condominiali e, di conseguenza, titolare del diritto alla convocazione.

A tal fine va rilevato che nessun elemento utile potrebbe essere ricavato dalla denuncia di successione, consultabile presso gli uffici finanziari o ipotecari, dal momento che la stessa è irrilevante ai fini della accettazione dell'eredità.

Né sembra che l'amministratore potrebbe richiedere la nomina di un curatore all'eredità giacente ai sensi dell'art. 528 c.c.

A prescindere dalla considerazione che tale disposizione presuppone l'esistenza di un chiamato che non abbia ancora accettato l'eredità e nella specie tale accettazione potrebbe esservi stata, ma non essere a conoscenza dell'amministratore, è a dubitarsi che, nello spirito della stessa, l'amministratore, il quale vuole soltanto individuare un soggetto al quale comunicare l'avviso di convocazione dell'assemblea, possa farsi rientrare nelle "persone interessate" alla nomina di un curatore il quale deve provvedere alla gestione dell'intera eredità, così come affermato da questa S.C. con la sentenza 1° luglio 2005, n. 14065.

Alla luce delle considerazioni svolte appare evidente che dall'errore commesso dalla sentenza impugnata (affermazione della sufficienza di avviso di convocazione indirizzato genericamente agli eredi del coerede defunto) nessuna invalidità era derivata, dal momento che la stessa convocazione degli eredi non ancora qualificatisi come tali all'amministratore non era necessaria.

...Omissis...

L'OBBLIGO DI "DILIGENZA" DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO E LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

di Guido Vidiri

La sentenza in oggetto della Corte di cassazione ha affermato per la prima volta, disattendendo precedenti statuizioni degli stessi giudici di legittimità sul punto, che l'amministratore di condominio che sia venuto a conoscenza del decesso di un condomino non è tenuto ad inviare alcuna comunicazione di convocazione dell'assemblea. Per l'autore invece l'obbligo di diligenza che grava sull'amministratore impone allo stesso di fare tutto il possibile per fare conoscere a tutti i condomini che l'assemblea è stata convocata sicché nulla gli può essere addebitato se, per perseguire detta finalità, applichi per analogia la regola dell'art. 303 c.p.c. inviando la comunicazione collettivamente ed impersonalmente agli eredi del condomino nell'ultimo domicilio del defunto.

Il caso di specie

La sentenza annotata, pur esaminando una peculiare fattispecie, sollecita alcune considerazioni di più generale portata sia sul versante dell'obbligo di diligenza che deve essere osservato nell'espletamento dei suoi compiti dall'amministratore di condominio sia su quel-

lo della individuazione delle modalità, che il suddetto amministratore è tenuto a rispettare nella comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea.

La Corte di cassazione ha, a quanto consta per la prima volta, affermato che nel caso in cui sia venuto a conoscenza del decesso di un condomino l'amministratore non è tenuto - fino al momento in cui gli eredi non prendano una propria iniziativa facendo ad esso conoscere la loro qualità - ad inviare alcun avviso di convocazione non avendo elementi utili di riferimento e non essendo obbligato ad alcuna particolare ricerca.

Nel silenzio dell'art. 1136 c.c. in ordine alle comunicazioni dell'avviso di convocazione dell'assemblea, i giudici di legittimità hanno più volte affermato - con una statuizione di carattere generale - che la disposizione codicistica deve ritenersi osservata allorché risultino provati, anche a mezzo di presunzioni, che i condomini abbiano in qualunque modo avuto notizia della convocazione (1). E sempre con un approccio libero da

Note:

(1) Cfr. al riguardo *ex plurimis*: Cass. 18 febbraio 2000 n. 1830, in *Riv. giur. edil.* 2000, I, 612, secondo cui poiché l'art. 1136 c.c. non prescrive (segue)

appesantimenti formalistici, ma nello stesso tempo volto a rendere possibile a tutti i condomini la partecipazione, gli stessi giudici hanno poi ritenuto la regolarità della convocazione nel caso in cui su di un foglio risultava apposta la mera firma dei condomini per «ricevuta comunicazione dell'assemblea condominiale» con l'indicazione del giorno della stessa (2), ed ancora nel caso in cui l'avviso di convocazione era stato consegnato alla moglie del portiere con la funzione di sostituta presso lo stabile in cui si trovava il destinatario (3), risultando irrilevante anche che un condomino, respingendo la raccomandata pervenutagli, si fosse posto in condizione di non conoscere la convocazione dell'assemblea (4).

Per la fattispecie del decesso di un condomino, la giurisprudenza ha poi assunto una posizione articolata.

Un indirizzo ha sostenuto, infatti, che nell'ipotesi di decesso di un condomino, ove l'avente causa non indichi e non dimostri all'amministratore del condominio la sua qualità di nuovo condomino, l'amministratore adempie l'obbligo della comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea indirizzando all'ultimo domicilio del condomino a nome di lui detto avviso, e dimostrandone l'avvenuta ricezione da parte di persona addetta al domicilio medesimo.

A tale indirizzo che individua la sua ragione fondante sulla considerazione che, come è attestato dall'*id quod plerumque accidit*, è ben possibile rinvenire presso l'ultimo domicilio del condomino qualcuno (successore o non) che potrà portare l'avviso a conoscenza degli interessati(5), si aggiunge altro orientamento secondo cui l'amministratore, morto un condomino, deve indirizzare l'avviso di convocazione all'ultimo suo domicilio, «collettivamente e impersonalmente» agli eredi, così come avviene in caso di riassunzione del processo nel caso di morte di una parte (art. 303, comma 2, c.p.c.) (6).

Anche nella dottrina si è sottolineato che l'avviso di convocazione, da inviarsi a tutti gli aventi diritto, non è soggetto a particolari formalità di comunicazione, tanto da ritenersi sufficiente per la validità dell'assemblea che ognuno abbia avuto notizia in qualsiasi modo della convocazione, e si è pure aggiunto che, seppure la forma scritta non è richiesta, è ugualmente opportuno che la comunicazione avvenga con questo mezzo - o, meglio, con una raccomandata con avviso di ricevuta di ritorno - al fine del raggiungimento della prova della piena conoscenza, da parte del condomino, dell'adunanza(7). Con riferimento poi alla convocazione degli eredi è stata patrocinata la tesi che la comunicazione dell'avviso può essere fatta, in modo collettivo ed impersonale agli eredi, così come prescritto dal codice di rito nell'ipotesi di riassunzione del processo. A sostegno di tale opinione, che si è detto poggiarsi «su solide basi», è stato sottolineato che l'assemblea - costituita da soggetti, divenuti titolari pure in conseguenza di trasferimenti delle quote di proprietà anche sulle cose comuni, corrispondenti alle quote di valore delle pro-

prietà esclusive - deve essere convocata dall'amministratore con avviso «ai condomini»(art. 66 disp. att. c.c.) (8), e che è lecito in materia ricorrere in applicazione analogica al disposto dell'art. 303, comma 2, c.p.c. (9).

L'obbligo di diligenza dell'amministratore e comunicazione della convocazione assembleare

L'iter argomentativo della sentenza in commento, nel disattendere gli esposti orientamenti, si articola in una loro disamina critica, per approdare poi all'assunto che, nell'assoluto silenzio dell'art. 1136 c.c., nessun obbligo fa carico sull'amministratore di condominio di convocare gli aventi causa del condomino deceduto nell'inerzia degli stessi, perché al di là della necessità di dimostrare «il fondamento giuridico, di tale obbligo» è sufficiente osservare «che a seguito della notizia della morte di un condomino l'amministratore viene soltanto a sapere che si è aperta una successione ma non anche se la stessa è destinata ad essere regolata in base alle norme sulla successione legittima o testamentaria, né

Note:

(segue nota 1)

particolari modalità di notifica ai condomini per l'avviso di convocazione ai fini della regolarità delle relative assemblee, si deve ritenere che la disposizione di legge sia stata osservata quando risulti provato, anche a mezzo di presunzioni, che i condomini abbiano, in qualunque modo, avuto notizia della convocazione; Cass. 15 marzo 1994 n. 2450, in *Giur. it.* 1995, I,1,1100, che evidenzia ancora che la preventiva informazione della convocazione dell'assemblea condominiale può ritenersi soddisfatta quando risulti, secondo l'incensurabile accertamento del giudice del merito, che i condomini ne siano venuti a conoscenza.

(2) Così Cass. 28 gennaio 1995 n. 1033, in *Riv. giur. edil.* 1995, 586.

(3) In questi sensi: Cass. 19 gennaio 1985 n. 140, in *Riv. giur. edil.* 1985, I, 433.

(4) Cfr. Cass. 20 gennaio 1970 n. 196.

(5) In tali sensi vedi: Cass. 29 luglio 1978 n. 3798 in *Foro it.* 1978, I, 2443, con osservazioni di G. Branca.

(6) Per tale indirizzo vedi: Cass. 17 aprile 1969 n. 1215, in *Foro it.* 1969, I, 2948; in argomento vedi pure, tra i giudici di merito, Trib. Napoli 16 giugno 1970, *ivi* 1970, I, 470, e pure in *Giur. it.* 1970, I,1, 737, secondo cui sono nulle le deliberazioni adottate in una assemblea di condominio, costituita mediante notificazione dell'avviso di comunicazione collettivamente ed impersonalmente agli eredi di un condomino defunto anziché ai singoli eredi di lui, in deroga al principio fondamentale della personalità ed individualità di ogni notifica, nonché App. Milano 18 febbraio 1966, *Foro it. Rep.* 1966, voce *Comunione e condominio*, n. 278.

(7) In questi sensi vedi per tutti: A. Ferrari, *L'assemblea dei condomini*, in A. De Renzis, A. Ferrari, A. Nicoletti, R. Redivo, in *Trattato del condominio*, Padova 2004, 632-633, secondo cui l'onere di provare che l'invito è stato spedito spetta al condominio e che l'acquisizione della prova può avvenire anche con presunzioni aventi i requisiti di gravità, precisione e concordanza stabiliti dall'art. 2728 c.c.; A. Nicoletti, R. Redivo, *Il regolamento e l'assemblea nel condominio degli edifici*, Padova 1990, 131-132.

(8) In questi precisi termini: G. Terzaghi, *Il condominio*, Milano 1998, 228, anche per la puntualizzazione che la comunicazione dell'avviso in modo collettivo ed impersonale possa essere fatta sino ad un anno dalla morte del proprietario(art. 303, comma 2, c.p.c.).

(9) Così G. Branca, *op. loc. cit.*

chi siano i chiamati nelle due ipotesi e chi abbia effettivamente accettato l'eredità, diventando in tal modo erede e legittimato a partecipare alle assemblee condominiali e, di conseguenza, titolare del diritto alla convocazione».

Le ragioni poste a sostegno della decisione in commento, la cui stesura è opera di un noto studioso della materia (10), suscitano però non poche riserve in quanto dalla lettura della generale normativa codicistica si evincono elementi capaci di individuare la condotta e le modalità da osservarsi dell'amministratore di condominio nel caso in cui lo stesso sia venuto a conoscenza del decesso di un condomino.

Anche se in alcune decisioni si è individuato nell'amministratore - in ragione della obbligatorietà della sua nomina e della legittimazione processuale derivantegli - un rappresentante *ex lege* (11), o un organo rappresentativo unitario di quella particolare entità costituita dal condominio, ben distinta dai suoi partecipanti (12), la giurisprudenza prevalente ritiene che l'amministratore di condominio configuri un ufficio di diritto privato oggettivamente orientato alla tutela ed alla gestione collegiale di interessi individuali, assimilabile - pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto "sociale" di detta gestione - al mandato con rappresentanza (13).

In dottrina si riscontrano orientamenti più differenziati, perché oltre ad individuarsi nell'amministratore da alcuni studiosi un mandatario dei condomini, e da altri un organo della collettività o, più precisamente, una ipotesi di rappresentanza organica o legale (14), si è anche - in una ottica volta a criticare le posizioni tradizionali formatesi in materia - sostenuto che si è, invece, in presenza di un contratto non assimilabile al mandato, e quindi di un nuovo tipo di contratto, ma nel contempo di un contratto tipico, in quanto disciplinato dalla legge: il contratto di amministrazione di condominio (15).

Comunque, non può negarsi che anche in dottrina l'orientamento prevalente ritiene che il condominio è sfornito di personalità giuridica per cui il rapporto che lega i condomini e l'amministratore va spiegato in termini di mandato, trovandosi conferma dell'esattezza di tale orientamento nell'art. 1131, comma 1, c.c. (secondo cui "l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti") e nell'art. 65 disp. att. c.c. (che definisce l'amministratore «legale rappresentante dei condomini») (16).

L'inquadramento in termini di mandatario dell'amministratore appresta, dunque, le coordinate per risolvere la problematica oggetto del recente intervento dei giudici di legittimità.

Ed infatti, se si considera che il mandatario è tenuto ad eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1710, comma 1, c.p.c.) non può negarsi che un siffatto obbligo costituisce il fondamento giuridico di una doverosa condotta attiva e scrupolosa

dell'amministratore volta a garantire nell'interesse dell'intero condominio, e quindi anche dei singoli condomini, la più ampia partecipazione all'assemblea, che costituisce la sede istituzionale per tutte le più rilevanti decisioni dirette ad incidere - seppure con diversità di effetti e di coinvolgimenti - sulle posizioni di ogni singolo condomino.

A tale riguardo si è sottolineato come il richiamo

Note:

(10) Tra i numerosi scritti in materia vedi: R. Triola, *Il condominio*, in *Trattato di diritto privato* diretto da M. Bessone, *Proprietà e diritti reali*, tomo terzo, Torino 2003.

(11) In questi sensi vedi: Cass. 4 ottobre 1976 n. 3243; Cass. 20 luglio 1971 n. 2369; Cass. 11 marzo 1960 n. 474 in *Foro it.* 1961, I, 116.

(12) Così Cass. 10 febbraio 1987 n. 1416, in *Riv. giur. ed.* 1987, 583 ed in *Arch. loc. e cond.* 1987, 302.

(13) Per l'equiparazione del rapporto tra amministratore e condomino a quello tra mandante mandatario vedi tra le più recenti: Cass. 30 marzo 2006 n. 7498, che su tale presupposto statuisce che in tema di condominio negli edifici, poiché il credito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condomini (e quindi il condominio) - che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno - devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita; e negli stessi sensi sempre per quanto attiene alla posizione dell'amministratore di condominio vedi: Cass. 16 agosto 2000 n. 10815, in *Rass. loc. e cond.*, con nota di M. De Tilla, *Sull'autonomia dell'amministratore di condominio*; Cass. 9 giugno 2000 n. 7861, in *Arch. loc. e cond.* 2001, 83; Cass. 12 febbraio 1997 n. 1286, in *Vita notar.* 1997, 190, con nota di R. Triola, *Osservazioni in tema di rimborso di somme anticipate da parte dell'amministratore di condominio*; Cass. 27 gennaio 1997 n. 826, in *Foro it.* 1997, I, 826, con nota di V. Colonna, *Uniti e divisi: il (particolare) rapporto tra amministratore e condomini*.

Per un excursus sui diversi indirizzi giurisprudenziali e dottrinari in materia vedi: G. Vidiri - A. Di Filippo, in *La giurisprudenza sul codice civile, coordinata con la dottrina*, diretta da C. Ruperto. Libro III. *Della proprietà*. Tomo III (artt. 1110-1139), sub art. 1129, Milano 2005, 1562-1564; Vidiri, *Il condominio nella dottrina e nella giurisprudenza*, Milano 1999, 201-203.

(14) In dottrina per l'opinione tradizionale che individua nell'amministratore di condominio un mandatario dei singoli condomini: Salis, *Il condominio negli edifici*, voce del *Noviss. digesto*, Torino 1957, III, 1140 ss., che parla infatti di «mandatario di persone singole», cui *adde*, per il riconoscimento nell'amministratore di un mandatario con rappresentanza, Vinci-Gagliardi, *Codice commentato della comunione e del condominio*, Padova 1989, 1104; Girino-Baroli, *Condominio negli edifici*, voce del *Digesto civ.*, Torino 1988, III, 418; Corona, *Contributo alla teoria del condominio negli edifici*, Milano 1973, par 36, nonché nota 61.

Considera l'amministratore "più che un mandatario" come "titolare di un ufficio di diritto privato" Basile, voce *Condominio negli edifici*. I. *Diritto civile*, in *Enc. giur. Treccani*, VIII, Milano 1988, 8; mentre lo qualifica come organo della collettività, munito di un potere rappresentativo derivante dalla specifica funzione cui è destinato, Marina-Giacobbe, voce *Condominio negli edifici*, in *Enc. dir.*, VIII, Milano 1961, 820. Per l'affermazione che «non sembra invece che il rapporto in questione possa mai configurare un contratto d'opera»: De Renzis, in *Trattato del condominio cit.*, 420.

(15) In questi sensi vedi Amagliani, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano 1992, 134.

(16) Cfr. al riguardo *amplius*, anche per una critica agli altri orientamenti dottrinari e giurisprudenziali, Triola, *op. cit.*, 393 e ss.

della norma codicistica alla "diligenza" non solo configuri un criterio di determinazione della prestazione da richiedere al mandatario, soprattutto in caso di obbligazione di fare, ma indichi anche la misura dell'attenzione e della cura che il mandatario deve adoperare nell'espletamento della propria attività anche in relazione alla scelta dei mezzi non esplicitamente previsti (17).

In tale contesto segnato dalla normativa sinora indicata nonché dalla formula codicistica, secondo cui «se il mandato è gratuito, la responsabilità per colpa è valutata con minore rigore», l'ormai generalizzata onerosità dell'attività di amministratore di condominio, costituente in molti casi l'unica o la prevalente fonte di reddito per quanti tale attività svolgono, porta ad affermare che la valutazione della condotta dell'amministratore vada fatta con un certo rigore, da parametrare sulla rilevanza e delicatezza dei singoli compiti da espletare (18).

E che l'amministratore non possa ritenersi esentato dal fare il possibile per consentire ad ogni proprietario di beni condominiali di partecipare all'assemblea trova riscontro anche nella giurisprudenza, che ha infatti stabilito che l'amministratore di condominio, al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, è tenuto a svolgere le indagini suggerite dall'ordinaria diligenza per rintracciare i condomini non più presenti al precedente recapito onde poter comunicare a tutti l'avviso di convocazione (19), evidenziando al riguardo come tutti gli incarichi, anche quello di amministratore di un condominio devono essere svolti con l'ordinaria diligenza; e ciò presuppone certamente che l'amministratore faccia quanto meno dei tentativi per rintracciare i condomini non più presenti nel precedente recapito, raccogliendo, ad esempio, informazioni dagli altri condomini abitanti nella stessa città o, eventualmente, legati da rapporti di amicizia o parentela con coloro che hanno mutato residenza (20).

È opinione del resto comune che non contrasta con i principi del nostro ordinamento il ricorso a modalità informative diverse dalla comunicazione diretta, essendo tali modalità espressamente previste in varie disposizioni, come ad esempio, dall'art. 2366 c.c. in materia di convocazione delle assemblee dei soci (21).

Eredi del condomino e comunicazione dell'avviso di assemblea: applicazione analogica dell'art. 303 c.p.c.

Nel descritto assetto ordinamentale non pare condivisibile l'opinione che ha portato la sentenza scrutinata a ritenere inapplicabile, in caso di decesso del condomino, la regola fissata dall'art. 303 c.p.c. per costituire detta disposizione una norma speciale, che non può essere ritenuta applicabile (tra l'altro a pena di nullità) al di fuori del processo.

È stato al riguardo puntualmente osservato proprio in relazione alla problematica presa in esame che quando manca una norma scritta (o consuetudinaria), si cer-

Note:

(17) In questi termini vedi: G. Branca, *Dell'inadempimento delle obbligazioni* (art. 1218-1229), in *Commentario del cod. civ.* a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma 1979, 1153 ss., che precisa anche come in tipiche prestazioni di fare - come quelle di amministrazione o custodia di beni altrui - la legge ribadisce la regola della diligenza normale cui il debitore deve attenersi (artt. 1710, 1768, 2392, 2407), con la conseguenza che «una cattiva amministrazione deve essere comunque giudicata inesatto adempimento», salvo poi a vedere se di tale inesattezza il debitore debba o meno rispondere in base ad una valutazione di concreta imputabilità dell'inadempimento, alla stregua della diligenza in concreto impiegata nel prevenire e superare gli impedimenti incontrati, cui *adde*, per analoghe considerazioni Natoli, *L'attuazione del rapporto obbligatorio*, II, Milano 1967, 55 ss. e 103.

(18) Per l'assunto che il richiamo al principio generale dell'onerosità del mandato - per avere l'art. 1709 e l'art. 1710, comma 1, c.c. capovolto il principio tradizionale, che faceva del mandato un contratto tipicamente gratuito (art. 1739 cod. civ. 1889) - risponde anche alla esigenza di stabilire la responsabilità del mandatario previsto nello stesso comma dell'art. 1710 c.c. vedi Mirabelli, *Dei singoli contratti*, in *Commentario del codice civile*, libro IV, tomo terzo, Torino 1968, 576 cui *adde amplius*: Luminoso, *Mandato, commissione, spedizione*, in *Trattato dir. civ. e comm.* diretto da Cicu e Messineo, e continuato da Mengoni, vol. XXXII, Milano 1984, 388 e spec. 389 nota 5, secondo cui la previsione di gratuità, di cui al comma 1 dell'art. 1710 c.c., comporta non tanto l'imposizione di uno sforzo di diligenza meno intenso dell'ordinario né il riferimento ad un parametro astratto di minore gravità della colpa, quanto un temperamento del giudizio in favore del debitore nella valutazione della responsabilità.

(19) In questi precisi termini vedi: Cass. 28 novembre 2000 n. 15283, in *Giust. civ.* 2001, I, 973 nonché in *Rass. locaz. e cond.* 2001, 260, con nota di M. De Tilla, *Sugli obblighi dell'amministratore di ricerca dei recapiti dei condomini*, ed in *Arch. loc. e cond.* 2001, 556, con nota di Salciarini, *Anagrafe condominiale e dovere dell'amministratore di condominio. Una analisi sulle fonti*.

Per la permanenza di un obbligo di diligenza anche dopo la cessazione della carica di amministrazione cfr. Cass. 12 giugno 1987 n. 5141, secondo cui ove sia stato convenuto in giudizio, nella veste di amministratore di condominio un soggetto che non ne abbia più la rappresentanza, su questi soltanto grava l'obbligo di dare notizia, comunicando l'atto notificato, ai condomini od al nuovo amministratore, se già nominato, delle pretese azionate in giudizio (nella specie: impugnativa di delibera condominiale), dovendosi ritenere la sussistenza di un dovere di diligenza del mandatario, anche dopo l'estinzione del mandato, in relazione a fatti verificatisi nell'epoca di operatività del mandato stesso o comunque agli stessi collegabili.

(20) Così in motivazione: Cass. 20 novembre 2000 n. 15283 cit.

(21) Ed invero tale disposizione - riscritta dal d. lgs. 17 gennaio 2003 n. 6 modificativo in più parti del Libro V del codice civile e suscettibile di dare significativi suggerimenti per la regolamentazione della materia scrutinata - consente ora per le società che non ricorrono al mercato del capitale di rischio la convocazione con avviso comunicato ai soci attraverso mezzi che garantiscano la prova dell'avvenuto ricevimento almeno otto giorni prima dell'assemblea.

Cfr. sul punto in dottrina: S. Pescatore, *La società per azioni*, in A. Bassi, V. Buonocore, S. Pescatore, *La riforma del diritto societario*, a cura di V. Buonocore, Torino 2003, 50, che a tali fini ritiene consentito il ricorso a lettera raccomandata, fax ed e-mail, cui *adde* V. Galgano, *Il nuovo diritto societario*, *Trattato di diritto comm. e dir. pubbl. econ.*, diretto da F. Galgano, vol. XXIX, Padova 2003, 206, che ricorda pure come sia consentito, qualora le prescritte formalità non siano osservate, a ciascuno degli intervenuti di opporsi alla discussione di argomenti sui quali non si ritenga sufficientemente informato (art. 2366, quarto comma), e che in ogni caso, anche se l'assemblea sia regolarmente convocata, i soci che riuniscono un terzo del capitale rappresentato in assemblea possono dichiarare di non essere stati sufficientemente informati sugli oggetti posti in deliberazione e chiedere il rinvio della adunanza non oltre cinque giorni (diritto questo esercitabile solo una volta per lo stesso oggetto) (art. 2374 c.c.).

ca di vedere se ce n'è qualcuna che risolve casi analoghi (art. 12 disp. prel.); e se ce n'è la si applica per analogia. Qui la norma esiste ed è quella dell'art. 303 c.p.c., che consente di riassumere il giudizio (interrotto dalla morte di una delle parti) notificando la domanda collettivamente e impersonalmente agli eredi nel domicilio del defunto. Ed è stato anche aggiunto che se la norma applicabile non ha ad oggetto la convocazione di un'assemblea per essere una norma processuale, tutto ciò non assume rilievo alcuno perché non si deve fare ricorso ad una interpretazione estensiva, ma all'analogia sicché «poco importa che in quell'articolo si parla solo di eredi mentre, nel condominio, il successore del condomino morto potrebbe essere non un erede ma un legatario. Sono differenze tra le due situazioni (processo, assemblea condominiale) che non escludono l'analogia ai nostri fini: l'art. 303 c.p.c. rivela l'atteggiamento del legislatore dinanzi alla morte di un protagonista del rapporto. Ed è perciò che la regola calza giusto anche alla convocazione dell'assemblea» (22).

Orbene, in questo caso pretendere che l'amministratore accerti in modo completo e con assoluta certezza chi è succeduto nella proprietà definitiva del bene in condominio - e che abbia quindi il diritto di partecipazione all'assemblea - è privo di qualsiasi razionalità stante le esigenze proprie della gestione delle cose comuni, richiedenti sovente interventi urgenti preceduti da pronunziati dell'organo assembleare. In altri termini quello che può chiedersi all'amministratore è soltanto di agire con la necessaria diligenza, e cioè di fare tutto il possibile - tenuto conto delle circostanze del momento in cui agisce ed in una ottica di bilanciamento di due distinti

interessi (quello alla più estesa partecipazione all'assemblea e quello di una proficua gestione del condominio) - per portare a conoscenza di tutti gli interessati che è stata disposta la convocazione dell'assemblea. Ne consegue che mentre non si ravvisano ragioni, per quanto sinora detto, per legittimare condotte inerti dell'amministratore, a quest'ultimo nulla, di contro, può addebitarsi se abbia seguito una procedura ritenuta dal legislatore efficace a fini conoscitivi in un ambito, quale quello processuale, in cui la partecipazione di soggetti ha diversamente che nel caso di specie - copertura costituzionale (23).

Ed ugualmente nessuna riserva può muoversi all'amministratore che, in considerazione delle specifiche circostanze del caso concreto, segua altre modalità di comunicazione, ormai di comune ed estesa pratica, (fax, e-mail, ecc.), e suscettibili di assicurare in molti casi una ricerca, che oltre ad essere mirata, risulti più rapida e produttiva di quella assicurata dai metodi tradizionali.

Note:

(22) In questi esatti termini Branca, *op. cit.*, 2443.

(23) Afferma ancora Branca, *op. loc. cit.*, che «quanto possibile deve essere tentato» dall'amministratore per fare sapere a tutti i condomini che l'assemblea ci sarà, e conclude poi testualmente dicendo che «chiedere all'amministratore che si informi sull'effettivo successore del condomino defunto sarebbe pretesa irragionevole per ovvie ragioni; ma esigere che indirizzi l'avviso impersonalmente agli eredi nella casa del defunto, è (direi) necessario e ragionevole: una lettera indirizzata al defunto può passare quasi inosservata ed essere messa da parte, almeno provvisoriamente; se invece è diretta agli eredi, richiamerà l'attenzione e verrà subito aperta».

LIBRI



COLLANA: FORMULARI RAGIONATI

FORMULARIO DELLA RC AUTO

con schemi di dottrina
e CD-ROM allegato

Di Cesare Bruzzone e Massimo Curti

Il volume riporta tutte le **formule** relative alla **Responsabilità Civile Automobilistica** precedute da **Inquadramenti di dottrina esplicativi dei profili sostanziali e processuali dei singoli istituti**.

Il formulario è aggiornato alle novità normative intervenute negli ultimi mesi, tra le quali **D.P.R. 254/2006 "Indennizzo diretto"**.

+ **CD-Rom** contenente tutte le formule uti-

lizzabili con qualunque sistema di videoscrittura ed adattabili al caso specifico.

Ipsoa 2007, EURO 30,00

Per informazioni

- **Servizio Informazioni Commerciali**
(tel. 02.82476794 - fax 02.82476403)
- **Agente Ipsoa di zona** (www.ipsoa.it/agenzie)
- **www.ipsoa.it**