

CORTE DI CASSAZIONE — Sez. III — 1° aprile 2008 n. 8449 — Pres. Corona — Est. Colarusso — P.M. Sgroi (concl. conf.) — Cond. via delle Belle Arti 61-Barletta (avv. Decillis, Sfrecola) c. D.R. (avv. Tedeschi, Rizzi).

(Cassa App. Bari 30 giugno 2003 e decide nel merito).

[1620/60] **Comunione e condominio - Assemblea dei condomini negli edifici - Convocazione e costituzione - Modalità di notifica - Forme specifiche - Necessità - Esclusione - Limiti - Sussistenza nel condominio di prassi per la consegna di avviso di convocazione a condomino non abitante nel condominio - Legittimità - Fattispecie.**

(C.c., art. 1105, 1136; disp. att. c.c., art. 66).

In tema di condominio degli edifici, non è previsto alcun obbligo di forma per l'avviso di convocazione dell'assemblea, sicché la comunicazione può essere fatta anche oralmente, in base al principio della libertà delle forme, salvo che il regolamento non prescriva particolari modalità di notifica del detto avviso; deve, quindi, ritenersi legittima la prassi, precedentemente non contestata, in base alla quale l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, destinato ad un condomino non abitante nell'edificio condominiale, venga consegnato ad altro condomino, congiunto del primo (nella specie, la Suprema Corte, in applicazione del riportato principio, ha ritenuto regolare l'avvenuta consegna dell'avviso di convocazione al detto congiunto, essendo l'atto, così recapitato, pervenuto nella sfera di normale e abituale conoscibilità del destinatario e, pertanto, oggettivamente da quest'ultimo conoscibile con l'uso della normale diligenza, sua e del consegnatario designato, conformemente alla clausola generale di buona fede) (1).

(Massima ufficiale).

(*Omissis*). — 1. Per ragioni di ordine logico deve precedere l'esame del terzo motivo, che attiene alla decadenza, per decorso del termine di trenta giorni, dal diritto di impugnazione della delibera condominiale per cui è causa.

Con esso si denunziano violazione a falsa applicazione art. 1136 e 1137 c.c., nonché vizio di motivazione. La delibera, a tutto concedere, doveva ritenersi annullabile e, quindi, doveva ritenersi essere impugnata nel termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c.

Il motivo non merita accoglimento.

1.a. Con la sentenza 7 marzo 2005 n. 4806 le sezioni unite di questa Corte hanno risolto il contrasto di giurisprudenza insorto sulla questione se la mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea ad uno dei condomini comporti la nullità della relativa delibera statuendo che le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea o attinenti al procedimento di convocazione e quelle genericamente affette da irregolarità del procedimento di convocazione debbono considerarsi non nulle ma semplicemente annullabili. Correttamente, quindi, nel ricorso, viene qualificata come annullabile la delibera in questione, che è stata impugnata sul presupposto del mancato avviso ad uno dei condomini.

1.b. E, tuttavia, la corretta qualificazione non giova al ricorrente. Invero, secondo la giurisprudenza costante di questa Corte (*ex multis*: Cass. n. 4615 del 1980), è noto non solo che il termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., ha natura non processuale ma sostanziale e, quindi, non essendo sottratto alla disponibilità delle parti, la decadenza non può essere rilevata di ufficio dal giudice (Cass. n. 4009 del 1995; Cass. n. 15131 del 2001) e, di conseguenza, l'eccezione non può essere proposta per la prima volta nel giudizio di legittimità (Cass. n. 9 del 1990).

È chiaro quindi che, sulla base di tali premesse, non assumono rilevanza né la natura del (l'eventuale) vizio della delibera né quella della decadenza dal diritto di impugnarla.

2. Col primo motivo si denunziano violazione e falsa applicazione degli art. 1105, comma 3, 1136, comma 6, 66, comma 3, disp. att. c.c.; omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punto decisivo della controversia. Secondo la prassi, l'avviso di convocazione era stato consegnato alla sorella del D.R., espressamente delegata dal fratello a ricevere tutti

gli avvisi di convocazione delle assemblee condominiali. La prassi era rimasta provata dalle deposizioni dei testi escussi ed, in particolare, da quella resa dal T. Il condominio era tenuto a provare soltanto che l'avviso, secondo la prassi, era pervenuto nella sfera di conoscibilità del D.R. e nulla rilevando se, poi, fosse avvenuta l'effettiva consegna.

La censura è fondata.

2.a Il condominio ricorrente sostiene che l'avviso per l'assemblea *de quo* fu consegnato alla D.A., e su ciò concorda anche il controricorrente (cfr. p. 4 del controricorso).

La Corte, nel sottolineare la illegittimità, riconosce l'esistenza della prassi in base alla quale gli avvisi di convocazione delle assemblee condominiali diretti al D.R., non abitante nel condominio, erano consegnati alla sorella di costui, pure condomina.

2.b Tanto premesso il Collegio osserva:

a) che in materia di condominio degli edifici, per l'avviso di convocazione dell'assemblea, obbligatorio per tutti i condomini ai fini della sua regolare costituzione, non è previsto alcun obbligo di forma che il relativo invito a partecipare debba rivestire, tanto che, secondo la giurisprudenza di questa Corte e la prevalente dottrina, la comunicazione può essere fatta anche oralmente, in base al principio di libertà delle forme, laddove queste non siano prescritte dalla legge o convenute dalle parti, ai sensi degli art. 1350 e 1352 c.c. (Cass. n. 875 del 1999; Cass. n. 2450 del 1994) ovvero, in materia di condominio, quando tale principio non sia derogato dal regolamento che imponga particolari modalità di notifica, in mancanza delle quali l'assemblea non può essere ritenuta regolarmente costituita (Cass. n. 1515 del 1988);

b) che, qualora sia accertata, in sede di merito, l'esistenza di una prassi (correttamente intesa come regolare ripetersi di comportamenti precedentemente accettati nello svolgimento di analoghi rapporti) in base alla quale l'avviso di convocazione di assemblea condominiale, destinato ad uno dei condomini non abitanti nell'edificio condominiale, viene consegnato ad altro condomino, suo congiunto, tale prassi, contrariamente a quanto opinato dal giudice di appello, non può ritenersi illegittima, in base al principio di diritto enunciato *sub a*, con la conseguenza che l'avvenuta consegna dell'avviso di convocazione al congiunto, deve ritenersi regolare essendo l'atto — recapitato in tal guisa e pervenuto nella sfera di normale ed abituale conoscibilità del destinatario — idoneo a creare nello stesso una situazione giuridica di oggettiva conoscibilità con l'uso della normale diligenza, sua e del consegnatario designato, conforme alla clausola generale di buona fede, che regola i rapporti giuridici intersoggettivi ed impedisce, rendendolo illegittimo ed immeritevole di tutela, ogni abuso di diritto.

2.c. In forza degli enunciati principi, deve ritenersi che, nella specie, al D.R. era stato dato regolare avviso di convocazione dell'assemblea del 16 aprile 1994, con conseguente esclusione del profilo di illegittimità dedotto dal D.R. medesimo col ricorso all'autorità giudiziaria. (*Omissis*)

(1) **[1620/60] Condominio degli edifici: avviso di convocazione dell'assemblea e sua comunicazione.**

1. La sentenza in epigrafe offre lo spunto per alcune considerazioni su di una tematica — quella relativa all'avviso di convocazione della assemblea di condominio ed alla sua comunicazione — che riveste un particolare rilievo anche in ragione del contenzioso cui ha dato, e continua a dare, causa.

Nel silenzio del codice sulla forma che deve assumere l'avviso di convocazione, è diffusa in dottrina l'opinione che debba trovare in materia applicazione — alla stregua del combinato disposto degli art. 1350 e 1352 c.c. — il principio della libertà di forma, e che conseguentemente detto avviso possa essere fatto in forma orale o telefonica (1), anche se si è sottolineato che la non osservanza

(1) Per tale indirizzo, v.; per tutti: FERRARI, *La riunione assembleare*, in DE RENZIS, FERRARI, NICOLETTI, REDIVO, *Trattato del condominio*, Padova 2008, 681, secondo cui l'avviso di convocazione, che deve essere inviato a tutti gli aventi diritto, non è soggetto a particolari formalità di notifica tanto che è sufficiente per la validità dell'assemblea che ognuno abbia avuto notizia in qualsiasi modo della convocazione.

della forma scritta non è consigliabile perché « rende meno facile la prova che l'invito vi sia stato. Tanto più in quanto occorre che ciascuno dei condomini sia avvisato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza (art. 66 disp. att. c.p.c.) e sia informato (poco importa se singolarmente o insieme con gli altri) sull'oggetto della materia da trattare » (2).

Altra tesi — sulla base della considerazione che la legge parla di « avviso comunicato » distinguendo, quindi, l'avviso di convocazione dalla comunicazione — ritiene che l'avviso debba assumere la forma scritta sicché sarebbe richiesto un minimo di formalità come, ad esempio, una lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero un foglio di convocazione su cui ciascun condomino invitato appone la propria firma, prendendone visione (3).

Da parte sua la giurisprudenza ha più volte ribadito che poiché l'art. 1136 c.c. non prescrive modalità di notifica ai condomini dell'avviso di convocazione per la regolarità della relativa assemblea, si deve ritenere che la disposizione di legge sia stata osservata allorquando risulti provato, anche a mezzo di presunzioni, che i condomini abbiano in qualunque modo avuto notizia della convocazione (4). Si è così ribadito che la regolare costituzione dell'assemblea dei condomini non debba risultare soltanto da prove documentali perché, in mancanza di una specifica disposizione di legge in proposito, la verifica sulla idoneità della comunicazione per il principio del libero convincimento del giudice può dipendere da ogni diverso tipo di prova (5), sicché l'avvenuta conoscenza da parte dell'avente diritto a partecipare all'assemblea è stata reputata raggiunta nel caso in cui l'avviso di convocazione sia stato consegnato alla moglie del portiere, con funzione di sostituta presso lo stabile in cui si trovava il destinatario (6), nel caso in cui su un foglio risultava apposta la firma dei condomini per « ricevuta convocazione assemblea condominiale del 25-26 febbraio 1988 » (7), in una fattispecie in cui la convocazione a mezzo di avviso era stata eseguita con lettera affissa nell'atrio di uno stabile almeno cinque giorni prima dell'adunanza (8), ed ancora in presenza di una convocazione disposta con il sistema dei pubblici proclami, stabilito dal regolamento della comunione e giustificato dall'ingente numero dei comproprietari e dalla conseguente pratica impossibilità, per gli amministratori della comunione, di avere tempestiva conoscenza dei trasferimenti delle varie quote di comproprietà (9).

Ed infine sempre in giurisprudenza si è avuto occasione di affermare che le modalità di comunicazione possono formare oggetto di particolari disposizioni del regolamento di condominio. Così si è statuito che, nel caso in cui il regolamento condominiale — allo scopo di garantire un sollecito svolgimento di tutte le attività concernenti i comuni interessi — autorizzi l'amministratore a considerare domiciliati a tutti gli effetti nello stabile condominiale i condomini che, pur non risiedendovi, abbiano ommesso di far conoscere il loro diverso effettivo domicilio (o la residenza o

(2) In tali sensi, cfr. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Commentario del codice civile* a cura di SCIALOJA e BRANCA, *Libro terzo della proprietà* (Art. 1100-1139), Bologna-Roma 1982, sub art. 1136, 632.

(3) Per tale opinione, cfr. VISCO, in *Le case in condominio* a cura di ARRIA, Milano 1978, 952; SALIS, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto civile italiano* diretto da VASSALLI, V, t. 3, Torino 1959, 292, cui *adde*, più di recente, TRIOLA, *Beni, proprietà e diritti reali*, III, *Il condominio*, Torino 2002, 290-293, che rileva come l'art. 1136, comma 6, c.c. — con lo stabilire che l'assemblea non può deliberare se non costa che tutti condomini siano stati inviati alla riunione — porta a ritenere che l'invio dell'avviso e la sua ricezione da parte del destinatari devono risultare documentalmente, sicché non è sufficiente a realizzare la condizione prevista dalla legge l'invio di una lettera semplice in quanto della sua spedizione (e della sua ricezione) non esiste alcuna prova documentale per cui è necessaria la lettera raccomandata oppure la consegna di copia dell'avviso a mani del destinatario, il quale rilasci ricevuta.

(4) Cfr., *ex plurimis*: Cass. 18 febbraio 2000 n. 1830, in *Riv. giur. ed.*, 2000, I, 612; Cass. 2 giugno 1999 n. 5399, in questa *Rivista*, 2000, I, 1110; Cass. 3 febbraio 1999 n. 875.

(5) Cfr. Cass. 23 gennaio 1998 n. 685.

(6) V., al riguardo: Cass. 19 gennaio 1985 n. 140, in *Riv. giur. ed.*, 1985, I, 433.

(7) Cass. 28 gennaio 1995 n. 1033, in *Riv. giur. ed.*, 1995, I, 586.

(8) Così, Cass. 19 gennaio 1985 n. 140, in *Arch. loc. cond.*, 1985, 245.

(9) Cfr. Cass. 27 giugno 1966 n. 1375, in questa *Rivista*, 1967, I, 380.

Per più articolati riferimenti al ricco panorama dottrinario e giurisprudenziale in materia, cfr.: CANNAS, *La costituzione dell'assemblea*, in *Il condominio* a cura di C.M. BIANCA, Torino 2007, 367 s.; DI FILIPPO, VIDIRI, in *La giurisprudenza sul codice civile coordinata con la dottrina diretta da RUPERTO, Libro III. Della proprietà*, t. 3 (art. 1110-1139) a cura di DI FILIPPO, PASI, VIDIRI, Milano 2005, sub art. 1136, p. 1676-1681; VIDIRI, *Il condominio nella dottrina e nella giurisprudenza*, Milano 1999, 280-287.

quanto meno il loro recapito), il giudice di merito può ritenere con apprezzamento insindacabile in cassazione, che nei confronti dei predetti condomini, irreperibili a causa della loro negligenza, si sia voluto con la menzionata norma del regolamento, predisporre un valido sistema convenzionale degli avvisi a loro diretti (10).

2. Come è stato rilevato nella sentenza in commento la giurisprudenza di legittimità nella materia scrutinata ha posto costantemente a fondamento delle sue decisioni la regola generale secondo cui nel nostro ordinamento vige il principio della libertà della forma — sempre che il legislatore o le parti non richiedano la forma scritta per la validità del negozio o per consentirne la prova — facendo da tale principio scaturire la conseguenza che, non avendo il legislatore nulla detto nell'art. 1136 c.c., l'avviso deve considerarsi svincolato da qualsiasi forma, essendo sufficiente che il condomino venga comunque a conoscenza della convocazione.

A ben vedere il richiamo agli art. 1350 e 1352 c.c. ed al principio della libertà di forma non appare sempre correttamente operato nella materia esaminata, atteso che la sua applicazione non può che avere come necessari destinatari i soggetti negoziali che a tale principio possono d'accordo apporre una deroga. Una volta invece ritenuto, come si è visto, che la comunicazione dell'avviso di convocazione possa essere fatto non solo in via diretta al condomino ma anche attraverso altre modalità (e pure in via indiretta), che ne facciano presumere la conoscenza da parte del suddetto condomino, ed una volta considerato ancora che può parlarsi di forma convenzionale solo allorché vi sia perfetta coincidenza tra coloro che statuiscono le modalità che deve rivestire il negozio e le parti del negozio stesso, deve ammettersi che forse risulta in materia più utile richiamarsi a strumenti — assimilabili in qualche misura a quelli propri della pubblicità-notizia o della esternizzazione di provvedimenti o di altri fatti volitivi — capaci di garantire che l'invito alla riunione giunga ad effettiva conoscenza dei singoli partecipanti al condominio; il che consente di individuare — sulla base della specifica realtà fattuale e delle concrete circostanze riscontrabili nel momento della comunicazione — gli strumenti di volta in volta più idonei a perseguire un risultato positivo nella conoscenza della convocazione assembleare da parte dei diversi condomini.

Alla stregua di quanto ora detto appare consigliabile un approccio meno teorico e più pragmatico alla tematica in esame, sì da risultare condivisibile l'assunto di chi rileva che, anche a volere interpretare il silenzio della legge come espressione della libertà di forma dell'avviso di convocazione, è tuttavia la pratica che suggerisce per esigenze probatorie la forma scritta perché è onere dell'amministratore condominiale, ove sorgano contestazioni, dimostrare la regolarità della convocazione ai singoli condomini e perché è evidente che una tale prova sarà assai più ardua in caso di avviso solo orale, tanto più considerato il frequente tecnicismo degli elementi costitutivi dell'avviso stesso che ostacola una prova per testimoni (11).

Ed un siffatto approccio presenta anche il vantaggio di fornire un parametro su cui non solo valutare, da un lato, la legittimità delle diverse forme di comunicazione in funzione della loro idoneità a portare a conoscenza dei partecipanti al condominio l'avviso di convocazione della delibera ed il suo contenuto, ma di fornire anche un criterio comportamentale da osservare dall'amministratore in ragione dei suoi obblighi di convocazione dell'assemblea.

È innegabile che in giurisprudenza ed in dottrina l'orientamento prevalente ritiene che il condominio è sfornito di personalità giuridica, per cui il rapporto che lega i condomini e l'ammi-

(10) Cfr. Cass. 11 giugno 1966 n. 1865 cui *adde* — per l'assunto che l'avviso e la comunicazione vanno dati nella forme previste dal regolamento condominiale perché il principio della libertà della forma può essere derogato da convenzioni tra le parti — Cass. 11 novembre 1992 n. 12119, in questa *Rivista*, 1994, I, 1940; Cass. 28 luglio 1990 n. 7630, in *Arch. loc. cond.*, 1991, 75; Cass. 12 febbraio 1988 n. 1515, in *Riv. giur. edil.*, 1988, I, 289, citata nella decisione annotata. Sul punto, in dottrina: VIDIRI, *op. cit.*, 284 s.

(11) In questi precisi termini, cfr. CANNAS, *op. cit.*, 368, la cui opinione assume una indubbio spessore contenutistico ove si consideri: che il contenuto dell'avviso di convocazione dell'assemblea deve tra l'altro contenere, ai fini della sua validità, l'ordine del giorno volto a specificare, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti (Cass. 30 luglio 2004 n. 14560, in *Foro it.*, 2004, I, 3004); e che la eventuale genericità dell'avviso comporta l'invalidità della delibera condominiale, a meno che non risulti che il condomino, sia pure *aliunde*, era sufficientemente informato sull'argomento che avrebbe costituito oggetto dell'assemblea (Cass. 9 gennaio 2006 n. 63).

nistratore 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») (12).

Si è affermato che proprio l'inquadramento in termini di mandatario dell'amministratore appresta le coordinate per risolvere la problematica in oggetto, osservandosi al riguardo che 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.c.) non può negarsi che un siffatto obbligo costituisca 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 costituisca 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 (13). E in detta ottica in un commento ad una recente decisione dei giudici di legittimità — che avevano ritenuto non tenuto l'amministratore di un condominio ad inviare — in caso di avvenuta notizia del decesso di un condomino — alcun avviso riguardante la disposta convocazione dell'assemblea per non avere gli eredi portato a conoscenza dell'amministratore stesso la loro qualità (14) — è stato poi osservato in senso critico che nella fattispecie scrutinata dai giudici di legittimità l'amministratore non poteva rimanere inerte ma doveva, invece, agire con la necessaria diligenza facendo tutto il possibile per portare a conoscenza di tutti gli interessati la convocazione dell'assemblea; finalità questa perseguibile anche comunicando, impersonalmente e collettivamente agli eredi nel domicilio del defunto, l'avviso di comunicazione in analogica applicazione dell'art. 303 c.p.c. (15).

Orbene, un iter argomentativo basato, alla stregua di quanto sinora detto, sull'assunto che al fine di assicurare una regolare e valida convocazione dell'assemblea (16), è necessario operare con l'ordinaria diligenza con la quale devono essere svolti tutti gli incarichi affidati ai mandatari e, quindi, anche quello di amministratore di un condominio, porta a condividere le conclusioni cui è

(12) Per l'equiparazione del rapporto tra amministratore e condomino a quello tra mandante e mandatario, v., in giurisprudenza, tra le tante: Cass., sez. un., 8 aprile 2008 n. 9148, in *Guida al diritto*, 2008, n. 17, p. 38, con nota di CASTRO, *La natura parziaria dell'obbligazione è più aderente a esigenze di giustizia*; Cass. 30 marzo 2006 n. 7498; Cass. 9 giugno 2000 n. 7861, in *Arch. loc. cond.*, 2001, 83; Cass., 27 gennaio 1997 n. 826, in *Foro it.*, 1997, I, 826, con nota di COLONNA, *Uniti e divisi: il (particolare) rapporto tra amministratore e condomino*.

Per un panorama sui diversi indirizzi giurisprudenziali e dottrinari in materia, cfr.: DI FILIPPO-VIDIRI, *op. cit.*, 1562 ss.; VIDIRI, *op. cit.*, art. 201 ss.

(13) In tali testuali termini, VIDIRI, *L'obbligo di diligenza dell'amministratore di condominio e la convocazione dell'assemblea* (nota a Cass. 22 marzo 2007 n. 6916), in *Corr. giur.*, 2007, 1547.

(14) Cfr., su tale fattispecie: Cass. 22 marzo 2007 n. 6916, in questa *Rivista*, 2007, I, 1603, con nota critica di IZZO, *Il decesso del condomino e l'avviso di convocazione: una pronuncia innovativa, ma non condivisibile*; in *Nuova giur. civ. comm.*, 2007, 1307, con nota di BERTOTTO, *Osservazioni in tema di convocazione di assemblea in caso di morte di un condomino*; in *Corr. giur.*, 2007, 1544, con nota critica di VIDIRI, *L'obbligo di diligenza dell'amministratore*, cit.

(15) Sul punto, v. ancora VIDIRI, *op. ult. cit.*, 1548 s.

(16) È opportuno ricordare che le sezioni unite della Corte di cassazione, nella loro funzione nomofilattica, hanno individuato gli elementi identificativi della nullità e annullabilità delle delibere condominiali, e hanno ritenuto annullabili le delibere affette da vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, e ancora quelle che violano prescrizioni legali, convenzionali e regolamentari attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, sicché la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma 3, c.c. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio. In tali sensi: Cass., sez. un., 7 marzo 2005 n. 4806, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2006, I, 252, con nota di BOGGI, *Annullabilità delle delibere condominiali in caso di mancato avviso di un condomino ex art. 1137 c.c.*; in *Foro it.*, 2006, I, 2902; in *Corr. giur.*, 2005, 793, con nota di IZZO, *Precisati i confini della nullità ed annullabilità delle delibere condominiali*; in *Giur. it.*, 2005, I, 1, 2043, con nota di BATELLI, *Nullità ed annullabilità delle delibere condominiali (gli effetti della mancata convocazione dell'avviso dell'assemblea)*; cui adde, Cass. 21 febbraio 2007 n. 4014; Cass. 9 dicembre 2005 n. 27292.

pervenuta la decisione in commento. Ed infatti, la circostanza che nella fattispecie scrutinata anche in precedenza l'avviso di convocazione fosse stato, senza alcuna contestazione, comunicato a un congiunto di un condomino non abitante nel fabbricato condominiale poteva fare fondatamente presumere l'idoneità di tale forma comunicativa a raggiungere lo scopo di portare a conoscenza dell'interessato la fissazione dell'assemblea, tanto da fare considerare improntata a buona fede e all'ordinaria diligenza la condotta dell'amministratore sì da esimerlo da ulteriori ricerche dell'effettivo recapito del condomino, suscettibili di presentarsi anche complesse e lunghe e pertanto non rispondenti ai tempi necessari per una efficace gestione della cosa comune (17).

3. La sentenza in commento offre lo spunto anche per un'ulteriore riflessione di carattere più generale.

È stato rilevato in dottrina che il codice civile ha perduto ormai il carattere di centralità nel sistema delle fonti, avendo la fuga da detto codice riguardato fondamentali istituti ed interi complessi di rapporti — come la disciplina del divorzio e lo statuto dei lavoratori — e si è anche aggiunto che tale fenomeno si allarga a mano a mano che gruppi sociali o cerchie di soggetti strappano, dopo aspri e tormentali negoziati con i pubblici poteri, leggi particolari e tavole di privilegi. Sorgono in tal modo microsistemi, costituiti da organici di norme, che regolano nuovi istituti ed introducono nuove discipline di vecchi rapporti, sicché la funzione del codice civile muta radicalmente perché detti sistemi hanno in sé principi autonomi diversi e contrari alle disposizioni del codice civile, che dunque non è più in grado di assolvere la funzione di diritto generale, degradando pertanto ad un ruolo residuale (18).

A ben vedere il sorgere dei c.d. « ordinamenti settoriali » non sempre è determinato dall'intento di gruppi sociali di vedere riconosciute le proprie posizioni di forza, con conseguente espressa attribuzione di privilegi e di non giustificate tutele, ma è anche in qualche misura determinato dalla non permeabilità del nostro codice civile alla maggiore articolazione delle domande di giustizia proprie del nuovo secolo, che si caratterizza per un contesto socio-economico da capitalismo avanzato e, quindi, ben differente da quello dell'epoca della nostra codicistica.

Una tale considerazione, sicuramente pertinente alla materia in esame, induce ad affermare come possa risultare utile prospettarsi l'eventualità di porre mano a un codice del condominio e dei beni condominiali. Risulta infatti opportuno prendere doverosamente atto che negli ultimi decenni si sono moltiplicati istituti come quelli del supercondominio e della multiproprietà, pressoché sconosciuti — almeno nella attuale entità — negli anni Quaranta del secolo scorso, e che conseguentemente le disposizioni codicistiche si presentano oggi, sotto vari aspetti, insufficienti anche in ragione di una gestione dei beni comuni e di una figura di amministratore, che risultano allo stato — per come sono modellate e regolate dal vigente codice — non sempre adeguate in presenza di complessi edilizi di grandi dimensioni e con un numero rilevante di condomini (19). Un tale

(17) Più in generale per l'affermazione che l'amministratore deve fare quanto meno dei tentativi per rintracciare i condomini non più presenti nel precedente recapito, prendendo, ad esempio, informazioni dagli altri condomini abitanti nella stessa città o, eventualmente, legati da rapporti di amicizia o parentela con coloro che hanno mutato la loro residenza, v. in motivazione: Cass. 28 novembre 2000 n. 15283 (in questa *Rivista*, 2001, I, 973; in *Rass. loc. cond.*, 2001, 260, con nota di De Tilla, *Sugli obblighi degli amministratori di ricerca dei recapiti condominiali*; in *Arch. loc. cond.*, 2001, 556, con nota di Salciarini, *Anagrafe condominiale e dovere dell'amministratore di condominio. Una analisi sulle fonti*).

(18) Per tale opinione cfr., *amplius*: IRTI, *L'età della decodificazione*, Milano 1986, specialmente 33-39.

(19) Sul supercondominio e sulle diverse opinioni relative alla disciplina applicabile — anche con riferimento ai poteri dell'amministratore e alla modalità di partecipazione e di formazione della volontà assembleare — v., per tutti, in dottrina: VARRONE, *Il supercondominio*, in *Il condominio*, cit., 663 ss.; CORONA, *Supercondominio*, in *Enc. dir., Aggiornamento*, I, Milano 1997, 955 ss., cui *adde*, sempre per quanto attiene alle incertezze sull'ambito di operatività delle normativa codicistica sul condominio, VIDIRI, *Il consorzio residenziale: una normativa in bilico tra comunione e condominio*, in questa *Rivista*, 2003, I, 1553. In argomento va segnalato come la complessità della gestione dei beni condominiali — evidenziabile specialmente nell'amministrazione dei complessi residenziali e nei supercondomini di grandi dimensioni — ha portato la giurisprudenza ad ammettere che amministratore di condominio possa essere anche una società di capitali, con una decisione che però ha suscitato perplessità stante il rapporto fiduciario, che nella disciplina codicistica caratterizza la figura dell'amministratore di condominio, e che pertanto sembra richiederne l'identificazione con una persona fisica (cfr. Cass. 24 ottobre 2006 n. 22840, *ivi*, 2006, I, 2303; in *Diritto e giustizia*, 2006,

intervento legislativo avrebbe, se calibrato e congruamente articolato, positive ricadute sul piano pratico perché potrebbe contribuire a ridurre l'alluvionale contenzioso in materia condominiale, ridimensionando i dubbi — che come attestato anche dalla materia esaminata — continuano a sorgere su momenti rilevanti della vita condominiale (20), e che hanno favorito opzioni ermeneutiche — che seppure mosse da apprezzabili intenti, quali quello di riempire vuoti legislativi o di adeguare la lettera della norma a esigenze nuove e non previste — non sempre appaiono condivisibili, ed in linea con il principio della certezza del diritto, la cui osservanza — con il rendere i singoli condomini consapevoli dei reciproci diritti ed obblighi — costituisce un fattore non certo trascurabile per instaurare tra costoro corrette e serene relazioni personali, limitandone la litigiosità.

GUIDO VIDIRI