

La comunicazione del verbale dell'assemblea

Il verbale dell'assemblea deve essere comunicato ai condomini assenti perché così dispone il secondo comma del nuovo art. 1137 cod.civ. ai fini della decorrenza del termine per l'impugnazione.

La comunicazione deve avvenire in modo da consentire al destinatario che non ha partecipato all'assemblea di conoscere cosa e come si è deliberato sui vari punti posti all'ordine del giorno, sebbene la legge nulla dica circa le modalità con cui deve essere formalizzata tale comunicazione. La prova del ricevimento può essere fornita anche in via presuntiva, addirittura con testimoni che confermino il tempestivo inserimento di copia del verbale nella cassetta delle lettere del condomino. Lo ha stabilito il **Tribunale di Genova con sentenza n. 1041 del 21 marzo 2014**, sul presupposto che la prova della conoscenza da parte dell'interessato è raggiunta in base alla presunzione che costui controlli regolarmente la presenza di corrispondenza all'interno della cassetta.

Era successo che il condomino aveva impugnato le delibere assunte dal condominio, lamentandone l'invalidità. Per contrastare l'eccezione di tardività dell'impugnazione sollevata dal condominio convenuto, aveva poi addotto il mancato ricevimento del verbale dell'assemblea, rilievo questo contestato dal condominio che, a sua volta, offriva di provare con testimoni l'inserimento nella cassetta delle lettere di ciascun condomino, dopo pochi giorni dallo svolgimento dell'assemblea, di copia del relativo verbale. Le prove espletate, in particolare quella di colui che aveva materialmente provveduto all'incombente, hanno confermato la tesi difensiva del condominio, talché è stata accolta l'eccezione di decadenza dall'impugnazione da questi sollevata perché proposta oltre i trenta giorni dal ricevimento di fatto del verbale dell'assemblea.

Viene così consolidato il principio per cui, ai fini della prova della conoscenza, è necessario solo la dimostrazione che il verbale dell'assemblea sia giunto nelle mani del condomino ovvero che sia pervenuto al suo indirizzo, inteso come luogo che, per collegamento ordinario o per preventiva indicazione, risulti essere sotto il suo controllo.

E' naturalmente preferibile che l'invio del verbale, al pari peraltro dell'avviso di convocazione dell'assemblea, sia inviato a mezzo di raccomandata ordinaria oppure consegnato a mani del destinatario, così da avere una sicura prova circa il ricevimento da parte di costui. Non sempre però questo è possibile, anche in ragione dei maggiori costi che il condominio dovrebbe affrontare. Soccorre dunque la presunzione di conoscenza, cioè la elevata probabilità che il condomino, giornalmente, ritiri tutto quanto in questa contenuto, tra cui appunto il verbale dell'assemblea o, ancor prima, l'avviso di convocazione. Tale presunzione opera per il solo fatto oggettivo dell'arrivo dell'atto nel luogo di residenza del condomino ovvero in quello dal medesimo indicato come tale: l'onere di provare l'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario è a carico del mittente, salvo che il destinatario dimostri di essersi trovato

nell'impossibilità di averne avuto in concreto conoscenza per un evento estraneo alla sua volontà.

L'invio del verbale a mezzo posta non deve peraltro lasciare temere che si sollevino contestazioni sull'effettivo contenuto, nel senso che, qualora il condominio dia la prova della regolare notifica a mezzo posta di un plico la cui datazione porta a presumere che il suo contenuto sia il verbale dell'assemblea di recente svoltasi, è onere del condomino destinatario dimostrare che detto plico non conteneva alcunché al suo interno, ovvero che aveva un contenuto diverso da quello indicato dal mittente (*Trib. Bologna 25.01.2011 n. 159*).

Avv. Augusto Cirila