

Luogo dell'assemblea nei confini comunali

Regole convocazione

Sceglie l'amministratore il posto più adatto che va indicato con precisione

Fabrizio Plagenza

Se nel periodo post Covid, le assemblee di condominio hanno visto, spesso, la necessità di essere indette

in luoghi aperti, sufficientemente ampi da poter garantire uno spazio atto a evitare affollamenti, ancora oggi si controverte sulla legittimità di un'assemblea convocata in un luogo esterno allo stabile condominiale, per motivi economici e di opportunità.

In tema di luogo dell'assemblea ci viene in aiuto la sentenza 616/2024 del Tribunale di Benevento. Un condomino aveva impugnato una delibera eccependo, tra le altre, anche l'illegittimità del luogo di convocazione dell'assemblea, svoltasi non presso lo stabile del condominio ma nella sala

di un teatro. Sul punto, il Tribunale campano ha avuto modo di rappresentare che nessuna censura poteva essere mossa in relazione al luogo di svolgimento. Spiega il giudice che l'articolo 66, comma 3, delle disposizioni attuative Codice civile dispone unicamente che l'avviso di convocazione debba contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione, «potendo, pertanto, dichiararsi nulla la delibera condominiale solamente se la convocazione non indichi il luogo di riunione o esso sia assolutamente incerto per la legittima aspet-

tativa dei condòmini di un luogo diverso dal solito, stante l'assoluta idoneità di quest'ultimo (Cassazione 14461/1999)». Perciò, in mancanza di indicazione nel regolamento condominiale della sede per le riunioni assembleari, l'amministratore ha il potere di scegliere la sede più opportuna, purché essa sia nei confini della città ove è ubicato l'edificio e il luogo sia idoneo, fisicamente e moralmente, a consentire a tutti i condòmini di esser presenti e di partecipare ordinatamente alla discussione.