

# I coniugi comproprietari devono sempre ricevere l'avviso di convocazione

## Tribunale Torino

In caso contrario la delibera diventa annullabile

**Rosario Dolce**  
**Fulvio Pironti**

È annullabile la delibera assembleare qualora uno dei coniugi comproprietari non sia stato convocato. Lo precisa il Tribunale di Torino con sentenza 2847/2024, che interviene anche sul tema della mediazione obbligatoria.

La vicenda nasce dalla impugnazione di una delibera assembleare ritenuta invalida in quanto la convocazione non era stata trasmessa a uno dei due coniugi. La giurisprudenza pre riforma (Cassazione 1206/1996) aveva statuito il principio secondo il quale la convocazione di uno dei coniugi può risultare anche dall'avviso dato all'altro quando ricorrano circostanze presuntive tali da far ritenere che il secondo abbia reso edotto il primo della convocazione.

Tuttavia, l'assetto normativo è mutato con la riforma del 2012 poiché l'articolo 1136, comma 6 del Codice civile prescrive che l'assemblea non può deliberare «se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati». La mancata convocazione di tutti i comproprietari dell'immobile sancisce perciò l'irregolarità dell'assemblea.

La Corte di appello di Catania (924/2019) ha dato avvio al nuovo indirizzo. Ha chiarito che «la mancata convocazione di un coniuge in comunione legale provoca l'annullabilità della delibera, non rilevando l'invio dell'avviso di convocazione nei confronti del coniuge convivente». Nello stesso solco interpretativo si è inserito il Tribunale di Roma (14944/2021).

La pronuncia di Torino conferma il principio e, come detto, interviene anche in tema di conciliazione: l'avente diritto che impugna una delibera adottata dall'assemblea dei condòmini senza passare dal tentativo obbligatorio di mediazione ex articolo 5 del Decreto legislativo 28/2010, ne paga dazio, ovvero perde il diritto alla refusione delle spese legali del giudizio, nonostante sia la parte vittoriosa.

Silegittima la deroga al criterio della soccombenza nel caso in cui la parte vincitrice venga condannata a causa della trasgressione del dovere di lealtà e probità di cui all'articolo 88 Codice procedura civile. Secondo i giudici di Torino quindi è legittimo procedere alla compensazione delle spese a danno della parte vittoriosa, laddove quest'ultima abbia ommesso di attivare preventivamente il procedimento obbligatorio di mediazione.

A tal riguardo, il giudice piemontese precisa che l'omissione ha valore sostanziale, perché vanifica lo spirito della norma «e costituisce grave ragione tale da giustificare l'integrale compensazione delle spese di lite».