

SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea lo si sa è l'unico organo deliberante del condominio e quindi l'unico organo che può e deve decidere sulla vita del condominio.

Questo compito e queste volontà vengono manifestate in assemblea appunto ovvero nella riunione dei condòmini sia in via ordinaria che straordinaria.

Affinché le decisioni prese siano vincolanti per tutti però è d'obbligo rispettare alcune regole precise e alcune avvertenze.

Innanzitutto esistono delle vere e proprie formalità sia di tipo pregiudiziale che preliminare oltre che formalità che regolano la corretta adozione delle delibere e quelle che intervengono in una fase successiva all'assemblea. Esistono quindi formalità:

- pregiudizievoli
- preliminari
- concomitanti
- successive

Senza una di queste formalità l'assemblea e quindi la relativa decisione è nulla o annullabile.

Vediamole una ad una.

Le formalità pregiudizievoli riguardano la regolarità assembleare e comprendono l'invio della convocazione a tutti i condòmini reali ed effettivi (non ai cosiddetti condòmini apparenti) e l'importante preventiva informazione ai condòmini degli argomenti da trattare.

Le formalità preliminari riguardano invece la regolare costituzione dell'Assemblea vale a dire il corretto conteggio del *quorum costitutivo* senza il quale l'Assemblea non può ritenersi validamente costituita. Tali quorum lo ricordiamo sono, in prima convocazione, 2/3 dei millesimi totali e 2/3 dei condòmini totali mentre in seconda convocazione tale limite si abbassa a 1/3 dei millesimi e 1/3 dei condòmini totali.

E' chiaro quindi che la mancanza di una sola di queste due formalità ante assembleari non permettono una valida deliberazione.

Le formalità concomitanti sono quelle che ricadono durante lo svolgimento dell'assemblea stessa e comprendono il controllo delle maggioranze necessarie a deliberare sulle varie materie (*quorum deliberativi*), il controllo del modo corretto di manifestare la volontà assembleare e ovviamente la redazione del verbale.

Infine le formalità cosiddette successive ovvero che avvengono a posteriori ad assemblea conclusa. E' facile comprendere che esse riguardano fondamentalmente l'invio a tutti i condòmini del verbale assembleare in modo da rendere noto a tutti quanto è stato deciso dall'Assemblea.

Ma effettivamente come si svolge un'assemblea?

Sinteticamente i passi da compiere sono:

1. Invio della convocazione a tutti i condòmini effettivi ed aventi diritto di partecipazione;
2. Inizio dell'assemblea all'ora indicata nella convocazione e nel luogo convenuto;
3. Nomina del Presidente da parte dell'Assemblea;
4. Il Presidente a sua volta nomina il Segretario che curerà la redazione del verbale
5. il Presidente curerà che l'Assemblea sia regolarmente costituita sia controllando che la convocazione sia stata inviata a tutti i condòmini sia che ci sia il quorum costitutivo utile a seconda che si tratti di 1° o 2° convocazione;
6. Verifica delle deleghe presenti da parte del Presidente (utile conoscere in questo caso le norme del Regolamento di condominio in merito se presente);
7. Avvio della discussione degli argomenti all'ordine del giorno;
8. A conclusione il Presidente dichiarerà conclusa la riunione indicando l'ora a verbale;
9. Infine l'Amministratore successivamente invierà copia del verbale a tutti i condòmini anche quelli non presenti all'Assemblea.

In questo semplice esempio di come si svolge un'assemblea condominiale come si vede esistono e sono soddisfatte tutte le formalità elencate all'inizio.

Solo così infatti l'assemblea è valida e le decisioni prese diventano vincolanti anche per i condòmini assenti e dissenzienti.

Le figure fondamentali in sede assembleare come si evince sono due: il Presidente e il Segretario.

Ognuno con propri ruoli e competenze e a latere l'Amministratore che in sede assembleare non ha alcun ruolo. Capita spesso quindi di chiedersi se l'Amministratore debba essere presente o meno all'assemblea o se la sua presenza non sia vincolante. La risposta è che l'Assemblea può deliberare e quindi riunirsi anche senza la presenza dell'Amministratore anche se ci teniamo a dirlo l'assenza non è proprio un buon esempio di professionalità e correttezza nei confronti del condominio stesso.

Il più delle volte infatti all'Amministratore viene chiesto un parere o un giudizio in merito a certe questioni e quindi la sua presenza, seppur non richiesta dalla legge, sarebbe dovuto almeno sotto il punto di vista della professionalità.

Come dicevamo Presidente e Segretario hanno due compiti diversi. Il primo presiede l'Assemblea e ne ha il completo controllo oltre che la responsabilità della corretta costituzione e svolgimento.

Il Segretario invece ha solo un ruolo di redazione del verbale senza intervenire nel controllo formale dell'Assemblea stessa.

Il più delle volte infatti è proprio l'Amministratore che svolge tale compito in quanto non presenta elementi che lo pongono in conflitto con l'Assemblea stessa.

Vediamo adesso alcune domande lecite che possono sorgere in merito allo svolgimento dell'assemblea stessa a cui cercheremo di dare risposta consultando alcune sentenze in merito.

La mancata nomina del Presidente rende nulla o annullabile l'assemblea stessa? No. Infatti la figura del Presidente non è prevista dalla normativa vigente (solo l'articolo 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile ne fa cenno) e quindi se l'Assemblea non nomina un Presidente essa può validamente deliberare (orientamento confermato anche dalla sentenza del **Tribunale di Trani n. 962 del 29/11/1984**). Solo nel caso in cui vi sia la presenza di più proprietari pro indiviso di una unità immobiliare la scelta del rappresentante in assemblea, se non fatta dai comproprietari stessi, spetta al Presidente. Quindi solo in questo caso la nomina di questa figura diventa importante.

Come Presidente può essere nominato un terzo estraneo al condominio in qualità di delegato di un condòmino oppure solo i condòmini possono ricoprire tale carica? Come specificato anche dalla sentenza del **Tribunale di Milano il 18/12/1961** se il regolamento di condominio nulla dice è possibile nominare Presidente anche un terzo intervenuto come delegato di un condòmino.

Tra i compiti del Presidente vi è anche ricompresa la possibilità che quest'ultimo allontani alcuni condòmini o addirittura sospenda l'assemblea? La risposta è affermativa. Il Presidente è colui che "dirige" l'assemblea e quindi, quanto ne ricorrano i presupposti, può benissimo sospendere l'assemblea o addirittura allontanare alcuni condòmini protagonisti magari di liti e comportamenti incivili.

Il Regolamento di condominio può vietare che l'Amministratore venga eletto a Segretario? Risposta affermativa. Il Regolamento può contenere norme che vietino l'elezione a Segretario l'Amministratore stesso e quindi sono regole lecite. Addirittura due sentenze di due diversi tribunali (**Trib. Milano 18/12/1961** e **Trib. Bologna n. 560 del 12/3/1967**) ritennero nulla (e non annullabile) un'assemblea per la quale venne nominato Segretario l'Amministratore nonostante il Regolamento lo vietasse.

E' possibile redigere il verbale su minuta e riportarlo in un secondo momento nel registro? Sì. E' oramai prassi e consuetudine scrivere il verbale in assemblea su minuta e poi ricopiare in bella copia lo stesso sul registro dei verbali. Solo in un caso questo non è possibile e quindi viene richiesto che venga scritto già in forma definitiva ovvero nel caso in cui si debba deliberare su innovazioni o questioni che richiedano l'unanimità. In questa ipotesi infatti è richiesta anche la firma di tutti i condòmini presenti.

Le votazioni sono sempre verbali oppure è richiesta anche la forma scritta? Di norma le votazioni avvengono per alzata di mano o ancora meglio rispondendo "sì", "no" o "mi astengo" (cfr. anche dal **Trib. di Roma sent. 06/04/1956**) in modo da conteggiare sia i millesimi utili che il numero di teste dei votanti. In alcuni casi però è richiesta la forma scritta ovvero quando si delibera in merito ad innovazioni o a questioni di natura contrattuale cioè che esorbitino dalle competenze dell'Assemblea. Resta comunque inteso che la votazione tanto orale quanto scritta va fatta in sede assembleare e non al di fuori di essa.

Le delibere per alzata di mano sono valide? No. Perché in questo modo non è possibile conteggiare i millesimi utili ma solo il numero dei votanti e siccome la maggioranza richiesta per le delibere è sempre doppia tale metodo non è lecito. Stesso discorso per la votazione a scrutinio segreto per i motivi appena elencati. (si veda **Trib. di Napoli 7/6/1967** e **Trib. Milano 9/11/1992**).

Sono valide e vincolanti le votazioni per corrispondenza o le adesioni per referendum scritto? Specificiamo di che cosa si tratta prima di tutto. Spesso alcuni condòmini inviano lettera o altro mezzo per comunicare all'Assemblea che sono favorevoli per alcuni argomenti all'ordine del giorno ed altri no o viceversa. Questo si chiama votazione per corrispondenza. Altri invece sono soliti far firmare, passando da ciascun condòmino, l'adesione a determinate questioni facendosi firmare un foglio, la cosiddetta raccolta delle firme. Ebbene queste due forme non sono lecite e quindi non valide. Il motivo risiede nel fatto che per giungere ad una delibera e relativa votazione si deve passare per la discussione dell'argomento stesso non possibile se il voto avviene nei due modi elencati prima. Si veda in merito alla questione sia il **Trib. di Napoli con sentenza 25/11/1992** che la **Cassazione con sentenza n. 4542 del 11/8/1982**.

E' possibile rinviare l'assemblea ad un giorno successivo? Se sì da chi? L'assemblea può essere rimandata a giorni successivi se l'ora è diventata tarda oppure non è possibile discutere tutti i punti all'ordine del giorno in un'unica assemblea. E' quello che viene chiamato "aggiornamento in continuazione al giorno successivo" dell'Assemblea. La decisione però non spetta al solo Presidente o all'Amministratore ma è sempre una decisione assembleare. *"... non vi è alcuna norma la quale vieti il rinvio di un'assemblea in prosieguo sugli stessi argomenti all'ordine del giorno, quando vi sia l'accordo degli intervenuti e l'avviso della data fissata per il prosieguo sia stato comunicato a coloro che alla assemblea stessa risultavano assenti.* **Cassazione 12/02/1988 sentenza n. 1516.**

Il voto di chi si allontana anzitempo dall'assemblea è valido e va tenuto in considerazione? La risposta è no. Secondo due sentenze della (**Cass. Civ. n. 4225 del 18/7/1985** e **Cass. n. 1208 del 13/2/1999**) infatti non è possibile tenere conto del voto "in bianco" cioè di colui inizialmente intervenuto e poi allontanatosi.

Infine un terzo estraneo e non legittimato può partecipare all'assemblea? Rispondiamo con una sentenza del 2003: "la partecipazione ad un'assemblea di un soggetto estraneo ovvero privo di legittimazione non si riflette sulla validità della costituzione dell'assemblea e delle decisioni in tale

sede assunte, qualora risulti che quella partecipazione non ha influito sulla maggioranza richiesta e sul quorum prescritto, né sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione.” (**Cass. n. 11943 dell'8/8/2003**);