

Condominio-assemblea-verbale-mancata sottoscrizione del presidente-commento - corte di cassazione, ordinanza n. 27163

Quando il regolamento di condominio prevede la presenza del presidente in assemblea, la sua mancata nomina rende la stessa invalida. A cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma

Di recente la Corte di Cassazione (Cass., ord., Sez. VI, 16 novembre 2017) è stata chiamata nuovamente a pronunciarsi sul ricorso di un condominio che aveva impugnato la sentenza di secondo grado, con la quale era stata annullata la delibera assembleare, il cui verbale era privo della firma del presidente della riunione.

La Corte ha, preliminarmente e correttamente, richiamato il principio espresso dalle Sezioni Unite, con la sentenza 07 marzo 2005, n. 4806, in forza del quale le delibere condominiali si possono qualificare in nulle ed annullabili.

Rientrano nella prima categoria ipotesi ben definite e non estensibili a deliberazioni che abbiano connotazioni diverse da quelle identificate dalla stessa Corte Suprema, ovvero: decisioni con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume); delibere con oggetto che non rientri nella competenza dell'assemblea; delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini; delibere comunque invalide in relazione all'oggetto.

Tutte le altre delibere, che presentino vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea; quelle adottate con maggioranze che non rispecchino quelle indicate dall'art. 1136 c.c. o, comunque, dalle norme in materia di condominio ovvero dalle leggi speciali ad esso collegate; quelle assunte in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari, nonché quelle affette da vizi formali e da irregolarità nel procedimento di convocazione dell'assemblea sono semplicemente annullabili.

Tale differenza assume rilevanza anche per i tempi necessari per l'impugnativa che, per le delibere nulle, è sempre possibile mentre, per quelle annullabili è disciplinata dall'art. 1137 c.c. in quanto proponibile solo dai condomini presenti e contrari, assenti od astenuti. Per queste, inoltre, il termine di trenta giorni decorre dalla data di ricezione del verbale, per i condomini assenti e, dalla data di svolgimento dell'assemblea, per quelli presenti, siano essi contrari od astenuti.

Sulla base di tale richiamo giurisprudenziale la Corte ha così inquadrato la delibera oggetto di impugnativa tra quelle annullabili.

Venendo al thema decidendum il giudicante ha rilevato che tanto nel codice previgente, quanto nel testo riformato dalla legge n. 220/2012, nessuna norma ha mai previsto espressamente l'obbligatorietà della figura del presidente in sede di assemblea condominiale. Infatti, l'unica norma di riferimento (vecchio testo) era l'art. 67, comma 2, disp.att.c.c. ai sensi del quale, se i comproprietari pro indiviso di un piano o porzione di piano dell'edificio, che avevano diritto ad un solo delegato in assemblea, si fossero presentati tutti alla riunione senza designare il proprio

Condominio-assemblea-verbale-mancata sottoscrizione del presidente-commento - corte di cassazione, ordinanza n. 27163

rappresentante doveva provvedere, per sorteggio, il presidente. Non solo la disposizione non è stata trasposta nel codice attuale ma, ad avviso della Corte, non è possibile neppure richiamare per analogia l'art. 2375 c.c. in materia di deliberazioni dell'assemblea delle società per azioni.

Va a questo proposito evidenziato che, in un lontano passato e con decisioni cui non ne sono seguite altre, la stessa Corte aveva affermato che proprio perché la nomina del presidente e del segretario non era prevista da alcuna disposizione legislativa, una loro mancata designazione in sede assembleare da parte dei condomini non poteva che configurare una semplice irregolarità non comportante invalidità della delibera (Cass. Sez. 2, 27 giugno 1987, n. 5709).

Ha osservato ancora la Corte che "...è la natura di organo collegiale dell'assemblea condominiale che lascia presumere che essa agisca sotto la direzione del presidente, il quale ne accerta la regolare costituzione, apre e regola la discussione sugli argomenti indicati nell'ordine del giorno, indice la votazione e ne dichiara il risultato, conferendo all'assemblea concretezza di espressione comunicativa" (Conf. Cass. 13 novembre 2009, n. 24132).

La firma del verbale da parte del presidente (e del segretario) assume – sempre secondo il costante orientamento della Suprema Corte – valore di prova legale ma solo al fine di certificare la provenienza delle dichiarazioni dei sottoscrittori, senza estendersi al contenuto della scrittura, che può essere impugnato con qualsiasi mezzo di prova e non necessariamente con querela di falso (Cass. 11 agosto 2017, n. 20069. Conf. Cass. 9 maggio 2017, n. 11375).

Nel caso in esame, tuttavia, i giudici di legittimità, nel confermare la sentenza di appello che aveva dichiarato l'invalidità del verbale di assemblea non sottoscritto da parte del presidente, non hanno sconfessato principi oramai più che consolidati ma hanno solo ritenuto che detta invalidità era stata determinata dalla violazione di una clausola del regolamento di condominio, che aveva previsto come essenziale la figura del presidente, sotto la cui direzione il verbale doveva essere redatto e da questi firmato.