

07.4 Costituzione e svolgimento dell'assemblea

07 L'ASSEMBLEA

07.4 Costituzione e svolgimento dell'assemblea Rif. artt. 1136 c.c. e 66, co. 4 e 5 disp.att. c.c

L' articolo 1136 prevede una prima convocazione e poi una seconda se viene a mancare il *quorum* costitutivo della prima.

Se ciò si verificherà, anche nella seconda convocazione, si dovrà convocare nuovamente l'assemblea in prima e seconda convocazione con un nuovo avviso.

Il terzo comma dell'articolo prevede che l'assemblea, in seconda chiamata, deliberi in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima.

Tra le due adunanze deve intercorrere una giornata solare (come ribadito dal quarto comma dell'articolo 66 disposizioni di attuazione codice civile), ma non necessariamente 24 ore

La novità più rilevante è rappresentata dal fatto che l'amministratore, quando prevede che l'assemblea, per la particolarità e quantità di punti in discussione, non possa esaurire l'esame e la votazione di tutti gli argomenti, può fissare più **riunioni consecutive** con un unico avviso al fine di assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi. Ancora una volta il legislatore ha, dunque, recepito il costante orientamento di dottrina e giurisprudenza.

Quando l'esigenza di un **rinvio ad altra data** dovesse sorgere nella stessa riunione assembleare è stato ritenuto che la nuova data rappresenti una vera e propria prosecuzione della stessa assemblea. Sul punto la Corte di cassazione ha affermato che *«allorquando un'assemblea condominiale operante in seconda convocazione sia rinviata per il prosieguo ad altra data sugli stessi argomenti all'ordine del giorno, con il debito accordo degli intervenuti e previo tempestivo avviso della data fissata a coloro che risultano assenti, tale assemblea non può considerarsi di prima convocazione (con l'obbligo delle relative maggioranze per le delibere) risultando soltanto la legittima continuazione dell'assemblea in seconda convocazione»* (Cass. n. 1515/1988).

Il **funzionamento dell'assemblea** condominiale si basa sulla contestualità di due elementi: il numero dei partecipanti al condominio e la quota di comproprietà sui beni comuni attribuita in millesimi a ciascuna unità immobiliare.

Per potersi procedere allo svolgimento della riunione è necessario che l'assemblea si sia regolarmente costituita, ovvero che siano presenti (personalmente o per delega), secondo quanto stabilito dalla legge, un numero di condomini che rappresentino un certo numero di millesimi.

In assenza di uno di questi due elementi l'assemblea non può essere considerata regolare e,

07.4 Costituzione e svolgimento dell'assemblea

quindi, non può assumere decisioni.

Si parla, in questo caso, di **quorum costitutivo** (differente da quello deliberativo) che varia a seconda che l'assemblea si svolga in prima o in seconda convocazione.

La norma richiamata ha modificato le maggioranze necessarie per la valida costituzione dell'assemblea, diminuendo sia per la **prima** che per la seconda **convocazione** i rispettivi valori.

Nel primo caso, rimasta **invariata la quota millesimale**, che è stata confermata nei due terzi del valore dell'edificio, è stata ridotta la parte concernente le cosiddette «**teste**», che sono state portate alla maggioranza dei partecipanti al condominio, ovvero **50%+1 dei condomini** (nella versione precedente: due terzi).

Ciò potrebbe consentire, fino dal primo momento, il raggiungimento del *quorum* costitutivo e l'assemblea potrebbe avere luogo già in prima convocazione, ove fissata in giorni ed orari ragionevoli.

Quanto al *quorum* costitutivo della **seconda convocazione**, considerato che il testo previgente nulla aveva disposto in merito, la legge n. 220/2012 ha eliminato qualsivoglia dubbio in merito prevedendo che sia pari a **un terzo del valore dell'edificio ed un terzo dei partecipanti al condominio**.

In entrambi i casi le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c. sono inderogabili e comprendono anche «i condomini in potenziale conflitti di interesse con il condominio, i quali possono (e debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio» (Cass., ord., n. 1849/2018).

Una volta regolarmente costituita l'assemblea e prima di passare alla lettura dell'ordine del giorno ed alla discussione dei singoli punti vengono nominati il presidente ed il segretario.

Non vi è norma che preveda l'invalidità di una delibera per la mancanza di uno o di entrambi i soggetti (Cass. n. 5709/1987). Nella fattispecie, infatti, non si può parlare né di un vizio di formazione delle delibere né, tanto meno, di un difetto di convocazione della riunione assembleare ovvero di mancata o difettosa informazione degli aventi diritto a partecipare alla riunione medesima.

La sola disposizione che faceva riferimento al presidente (art. 67, co.2, disp. att. c.c.) gli affidava il compito di sorteggiare l'avente diritto a partecipare all'assemblea nel caso di mancata designazione da parte dei comproprietari, ma la stessa non ha trovato spazio nel nuovo testo.

07.4 Costituzione e svolgimento dell'assemblea

Tuttavia, qualora il regolamento di condominio preveda espressamente la nomina del Presidente e del Segretario, la delibera deve ritenersi affetta da annullabilità in caso di mancata nomina degli stessi.

La funzione del **presidente** dell'assemblea è e resta quella di garantire l'ordinato svolgimento della riunione, previa verifica della regolare costituzione della stessa. Egli, pertanto, guida la discussione assicurando, da un lato, la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere la loro opinione sugli argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti entro i limiti ragionevoli. Il presidente, inoltre, pur in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso, può stabilire la durata di ciascun intervento, purché la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condomino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti in discussione (*Cass. n. 24132/2009*).

Egli, qualora fosse necessario, potrà procedere all'allontanamento dall'assemblea di eventuali terzi, ma non dei condomini o dei loro rappresentanti.

Al **segretario** è affidato il compito di redigere il verbale assembleare, trascrivendo quanto dettato dal presidente in forma concisa ma esaustiva.

Al termine della riunione (meglio se nel corso della medesima) è utile che il segretario dia lettura del verbale, in modo da consentire ai presenti di verificare direttamente la corrispondenza della verbalizzazione alle opinioni ed alle votazioni dei presenti.

Al **segretario** è affidato il compito di redigere il verbale assembleare, trascrivendo quanto dettato dal presidente in forma concisa ma esaustiva.

Al termine della riunione (meglio se nel corso della medesima) è utile che il segretario dia lettura del verbale, in modo da consentire ai presenti di verificare direttamente la corrispondenza della verbalizzazione alle opinioni ed alle votazioni dei presenti.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello