

I poteri del presidente dell'assemblea Condominio

7 Dicembre 2009 - Condominio - i poteri del presidente dell'assemblea Condominio - i poteri del presidente dell'assemblea - Il presidente dell'assemblea condominiale - tenuto conto del fatto che la sua funzione consiste nel garantire l'ordinato svolgimento della riunione - ha il potere di dirigere la discussione, assicurando, da un lato, la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito, la loro opinione su argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti entro limiti ragionevoli. Ne consegue che il presidente, 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. (Corte di Cassazione Sezione 2 Civile - Sentenza del 13 novembre 2009, n. 24132)

Condominio - i poteri del presidente dell'assemblea - Il presidente dell'assemblea condominiale - tenuto conto del fatto che la sua funzione consiste nel garantire l'ordinato svolgimento della riunione - ha il potere di dirigere la discussione, assicurando, da un lato, la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito, la loro opinione su argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti entro limiti ragionevoli. Ne consegue che il presidente, 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. (Corte di Cassazione Sezione 2 Civile - Sentenza del 13 novembre 2009, n. 24132)

Corte di Cassazione Sezione 2 Civile - Sentenza del 13 novembre 2009, n. 24132

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. - Con atto di citazione notificato il 26 ottobre 1995, il condomino E.T. convenne in giudizio dinanzi al Tribunale di Teramo il Condominio (***), in persona dell'amministratore pro tempore, per sentire dichiarare l'illegittimità, la nullità o l'annullabilità dei verbali delle assemblee tenute in seduta straordinaria, ed in seconda convocazione, il (***), esponendo un dettagliato elenco di molteplici vizi delle deliberazioni adottate e dei comportamenti tenuti dal presidente delle assemblee o dall'amministratore del condominio.

Il Tribunale adito, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 28 novembre 2000, rigettò integralmente le domande dell'attore, avendo rilevato l'intervenuta decadenza dall'impugnativa dell'assemblea condominiale del (***), ed avendo peraltro ritenuto che i vizi fatti valere tardivamente erano sostanzialmente coincidenti con quelli, rigettati nel merito, propri della delibera assembleare del 12 agosto 1995.

2. - La Corte d'appello dell'Aquila, con sentenza depositata il 2 novembre 2004, ritenutane l'ammissibilità (atteso che la comunicazione del verbale al condomino Er. , che non aveva partecipato all'assemblea, era avvenuta irrualmente), ha tuttavia respinto l'impugnazione

I poteri del presidente dell'assemblea Condominio

avverso le deliberazioni dell'assemblea condominiale del (***), rigettando per il resto l'appello e confermando quindi la pronuncia del Tribunale.

2.1. - Secondo la Corte territoriale, la circostanza che nel verbale dell'assemblea del 6 agosto 1994 sia stato riportato che i condomini erano 47 anziché 45 e' del tutto influente ai fini della regolare costituzione della detta assemblea, sia perché il regolamento non esclude che il numero dei partecipanti al condominio possa variare nel tempo, in aumento o in diminuzione, per qualsiasi causa legittima, sia perché nella specie l'aumento dei condomini e' derivato dal fatto che gli alloggi n. 11 e n. 12 del fabbricato "D", insistenti su due piani diversi, ciascuno con doppio ingresso, sono stati trasformati in due mini appartamenti autonomi e sono stati ceduti dall'unico proprietario ad altri acquirenti, con conseguente aumento di due unità del numero dei condomini (da 45 a 47), senza alcuna incidenza significativa sui millesimi di proprietà, semplicemente ripartiti tra le unità ricavate da quella originaria.

In ordine alla eccezione di invalidità dell'assemblea del (***), derivante dalla mancata indicazione nel verbale del numero totale dei partecipanti al condominio, la Corte d'appello ha rilevato che nessuna prescrizione - a pena di nullità o di annullabilità - e' posta dal legislatore in ordine alla necessità dell'attestazione nel verbale di assemblea del raggiungimento, per ogni singola riunione, del quorum per numero dei condomini presenti e per valore, espresso in millesimi, dell'edificio, rimanendo peraltro la sussistenza, in concreto, del quorum costitutivo presupposto di validità dell'assemblea e delle deliberazioni in essa adottate. Il dato formale della mancata trascrizione nel verbale dell'assemblea del numero totale dei condomini -ha proseguito la Corte territoriale - di per sé non integra motivo di invalidità dell'assemblea, mentre dell'effettiva sussistenza del vizio avrebbe dovuto fornire la prova l'attore. E siccome dal contenuto del verbale impugnato risulta che alla verifica preliminare erano intervenuti all'assemblea del (**) 21 condomini per complessivi 462,70 millesimi, l' Er. , presente all'assemblea, a conoscenza del fatto che il numero dei condomini era di 47 componenti, ben avrebbe potuto contestare, già in quella sede, la validità dell'assemblea, oltre che, successivamente, provare i presupposti della contestazione medesima.

Quanto alla denunciata irregolare ed illegittima costituzione delle due assemblee, per non essere stato consentito all' Er. di controllare le relative modalità di convocazione, la Corte d'appello ha rilevato, per un verso, che deve presumersi che tutti i condomini abbiano ricevuto comunicazione della convocazione dell'assemblea (sia in prima che in seconda seduta), non essendovi stato reclamo da parte di alcuno degli stessi, consapevoli tutti che il numero totale dei condomini era di 47; e, per l'altro verso, che la mancanza delle sottoscrizioni da parte dei condomini delle tavole annesse al regolamento condominiale non ha alcun riflesso sulla validità del procedimento di costituzione dell'assemblea e neppure sul quorum deliberativo.

In ordine al prospettato vizio di illegittima costituzione dell'assemblea del (**) per mancanza del quorum costitutivo (che si sarebbe svolta in prima, non già in seconda convocazione, giacché all'assemblea convocata alle otto del mattino dell'(**) era presente soltanto l' Er. e neppure l'amministratore), la Corte dell'Aquila, nel confermare il rigetto della doglianza pronunciato dal

I poteri del presidente dell'assemblea Condominio

Tribunale, ha rilevato che, in tema di assemblea condominiale, la sua seconda convocazione e' condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia per completa assenza dei condomini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero e al valore delle quote, ed ha quindi ritenuto che l'assemblea del (***) fu tenuta in seconda convocazione.

Ad avviso della Corte d'appello, la limitazione a 10 minuti, da parte del presidente, della durata di ogni singolo intervento non ha compresso in alcun modo il diritto dell' Er. di esprimere il proprio pensiero su ogni punto all'ordine del giorno delle assemblee del (***)

Quanto, infine, ai motivi di appello sub 6 , 10 , 13 , 14 , 15 , 16 e 18 , la Corte territoriale li ha respinti, condividendo la decisione adottata dal primo giudice.

3. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello ha proposto ricorso l' Er. , con atto notificato il 14 dicembre 2005, sulla base di sei motivi.

Il Condominio intimato non ha svolto attivita' difensiva in questa sede.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli articoli 1136 e 1137 c.c., in relazione all'articolo 8 del regolamento condominiale, nonche' omessa o insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia.

Dalla lettura del regolamento condominiale si ricaverebbe che l'interno 11 e l'interno 12 non sono insistenti su piani diversi - come afferma l'impugnata sentenza - ma sono posti entrambi al secondo piano e corrispondono non gia' ad un'unica unita' immobiliare di poi trasformata in due appartamenti autonomi, ma a due unita' immobiliari originariamente distinte ed autonome ed aventi eguale consistenza. Il rogito per notaio Costantini del 7 febbraio 1997, prodotto dal Condominio, dimostrerebbe come in epoca successiva alla approvazione del regolamento condominiale il sottotetto indicato come "appartamento sito al terzo piano", non considerato ai fini del regolamento stesso per determinazione delle tabelle millesimali, ha acquisito la consistenza di un appartamento. Tale documento smentirebbe l'assunto secondo cui l'aumento del numero dei condomini non comporterebbe alcuna incidenza significativa dei millesimi di proprieta'.

1.1. - Il motivo e' inammissibile.

Il ricorrente si duole che il verbale dell'assemblea del (***) non abbia considerato che l'aumento a 47 del numero dei condomini corrisponde, in realta', ad un mutamento, in senso ampliativo, dell'edificio "D" e che l'inserimento di essi nell'elenco dei condomini avrebbe dovuto essere preceduto da una modifica del regolamento e delle pertinenti tabelle millesimali, modifica da praticarsi con il consenso unanime dei condomini o con una azione giudiziaria da proporsi in contraddittorio con tutti i condomini.

I poteri del presidente dell'assemblea Condominio

E' esatta la premessa in diritto da cui muove il ricorrente: che cioe', per un verso, in base all'articolo 69 disp. att. c.c., i valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, e' notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano; e, per l'altro verso, che le tabelle millesimali allegate ad un regolamento condominiale contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso di tutti i condomini (che, sotto il profilo dell'impegno e del vincolo, equivale all'accordo iniziale) ovvero per atto dell'autorita' giudiziaria ex articolo 69 cit., il quale contempi a i presupposti, e non gia' il quorum di validita', della relativa deliberazione.

Senonche', nella specie non si censura che l'assemblea abbia proceduto, a maggioranza, ad adottare nuove tabelle millesimali a modifica di quelle allegate al regolamento contrattuale, ma semplicemente ci si duole che il relativo verbale abbia erroneamente attestato in 47, anziche' in 45, il numero totale dei partecipanti al condominio.

Sotto questo profilo, il ricorrente non solo non precisa come tale (pur in ipotesi erronea) attestazione del verbale abbia influito sulla validita' della costituzione dell'assemblea e delle deliberazioni in essa assunte, ma neppure indica se il proprietario dell'unita' immobiliare non ancora contemplato nelle tabelle in questione abbia partecipato all'assemblea e (in ipotesi affermativa) se abbia inciso sulla formazione della maggioranza.

2. - Con il secondo mezzo, il ricorrente censura violazione e falsa applicazione degli articoli 1136 e 1137 c.c., in relazione all'articolo 8 del regolamento condominiale, nonche' omessa o insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia. Erroneamente non sarebbe stata dichiarata l'invalidita' del verbale dell'assemblea del 12 agosto 1995, nonostante in esso manchi l'indicazione del numero totale dei condomini.

2.1. - Il motivo e' infondato.

Il verbale dell'assemblea condominiale rappresenta la descrizione di quanto e' avvenuto in una determinata riunione e da esso devono risultare tutte le condizioni di validita' della deliberazione, senza incertezze o dubbi, non essendo consentito fare ricorso a presunzioni per colmarne le lacune.

Il verbale deve pertanto contenere l'elenco nominativo dei partecipanti intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, perche' tale individuazione e' indispensabile per la verifica della esistenza dei quorum prescritti dall'articolo 1136 c.c..

In questo senso e' orientata la giurisprudenza di questa Corte, la quale ha affermato: (a) che non e' conforme alla disciplina indicata omettere di riprodurre nel verbale l'indicazione nominativa dei singoli condomini favorevoli e contrari e le loro quote di partecipazione al

I poteri del presidente dell'assemblea Condominio

condominio, limitandosi a prendere atto del risultato della votazione, in concreto espresso con la locuzione "l'assemblea, a maggioranza, ha deliberato" (Sez. 2 , 19 ottobre 1998, n. 10329; Sez. 2 , 29 gennaio 1999, n. 810); (b) che la mancata verbalizzazione del numero dei condomini votanti a favore o contro la delibera approvata, oltre che dei millesimi da ciascuno di essi rappresentati, invalida la delibera stessa, impedendo il controllo sulla sussistenza di una delle maggioranze richieste dall'articolo 1136 c.c., ne' potendo essere attribuita efficacia sanante alla mancata contestazione, in sede di assemblea, della inesistenza di tale quorum da parte del condomino dissenziente, a carico del quale non e' stabilito, al riguardo, alcun onere a pena di decadenza (Sez. 2 , 22 gennaio 2000, n. 697); (c) che e' annullabile la delibera il cui verbale contenga omissioni relative alla individuazione dei singoli condomini assenzienti o dissenzienti o al valore delle rispettive quote (Sez. Un., 7 marzo 2005, n. 4806).

Ma poiche' il verbale e' narrazione dei fatti nei quali si concreta la storicita' di un'azione, esso deve attestare o "fotografare" quanto avviene in assemblea; pertanto, non incide sulla validita' del verbale la mancata indicazione, in esso, del totale dei partecipanti al condominio, se a tale ricognizione e rilevazione non ha proceduto l'assemblea stessa, nel corso dei suoi lavori, giacche' questa incompletezza non diminuisce la possibilita' di controllo aliunde della regolarita' del procedimento e delle deliberazioni assunte.

3. - Il terzo motivo e' rubricato "violazione e falsa applicazione degli articoli 1136 e 1137 c.c., in relazione agli articoli 10 e 11 del regolamento condominiale", nonche' "omessa o insufficiente motivazione su piu' punti decisivi della controversia".

Ad avviso del ricorrente, dal fatto che da parte dei condomini presenti all'assemblea non siano stati sollevati reclami in ordine alla convocazione di tutti i condomini non puo' inferirsi, alla stregua dei canoni della normalita' causale e della ragionevole probabilita', che tutti i condomini fossero stati regolarmente convocati. La sentenza impugnata non avrebbe considerato che, nell'atto di appello, era stato lamentato non solo che non erano state poste a disposizione dell'attore le convocazioni dei condomini, ma anche che il presidente aveva omesso di dare atto a verbale della regolarita' della convocazione dell'assemblea, in violazione, oltre che dell'articolo 1136 c.c., dell'articolo 10 del regolamento condominiale. Nel verbale il presidente ha dichiarato validamente costituita l'assemblea: ma un conto sarebbe la dichiarazione di validita' dell'assemblea, altro la regolarita' della sua convocazione, il cui accertamento manca del tutto.

3.1. - Il motivo e' fondato, nei termini di seguito precisati.

L'onere di provare che tutti i condomini sono stati tempestivamente convocati incombe al condominio, non potendosi addossare al condomino che deduca l'invalidita' dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza di tale obbligo (Cass., Sez. 2 , 25 marzo 1999, n. 2837). E sebbene tale prova possa essere desunta anche da presunzioni, non si puo' attribuire al comportamento dei condomini partecipanti ad un'assemblea non totalitaria, i quali nulla abbiano eccepito al riguardo, valore di prova presuntiva univoca della ricezione dell'avviso di convocazione anche da parte di quei condomini che a tale seduta non abbiano preso parte.

I poteri del presidente dell'assemblea Condominio

4. - Con il quarto motivo (violazione e falsa applicazione degli articoli 1136 e 1137 c.c.) il ricorrente sostiene che l'assemblea del (***), sebbene tenutasi in seconda convocazione, doveva considerarsi tenuta in prima convocazione, con la necessita' del quorum deliberativo di cui all'articolo 1136 c.c., comma 2, dato che l'assemblea di prima convocazione era andata completamente deserta. Il caso di completa diserzione dell'assemblea - si afferma - non puo' essere equiparato a quello di assemblea che non si e' potuta tenere per insufficiente partecipazione dei condomini. Quando, invece, non si verifichi il fenomeno fattuale della riunione di due o piu' condomini nel giorno, luogo ed ora della convocazione, l'assemblea tenuta alla data successiva indicata nell'avviso come di seconda convocazione e', in realta', di prima convocazione e soggiace alle condizioni di validita' di costituzione e di deliberazione previste nell'articolo 1136 c.c., comma 1.

4.1. - La doglianza e' priva di fondamento.

In tema di assemblea condominiale, la sua seconda convocazione e' condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia per completa assenza dei condomini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero ed al valore delle quote. La verifica di tale condizione va espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo puo' essere svolto dagli stessi condomini, che o sono stati assenti alla prima convocazione, o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni (Cass., Sez. 2 , 24 aprile 1996, n. 3862).

5. - Il quinto mezzo (violazione e falsa applicazione degli articoli 1136 e 1137 c.c., in relazione all'articolo 67 disp. att.) lamenta che la Corte d'appello abbia respinto la censura di invalidita' delle deliberazioni, nonostante il presidente dell'assemblea abbia - in mancanza di ogni e qualsiasi norma attributiva del relativo potere - limitato la durata degli interventi dei condomini a dieci minuti. Il punto non e' quello di stabilire se la limitazione degli interventi a 10 minuti sia tale da comprimere, in concreto, il diritto di ciascun condomino ad intervenire in assemblea, ma se il potere di introdurre limiti temporali agli interventi dei condomini sia nella disponibilita' del presidente ovvero se esso debba trovare la propria fonte in una disposizione regolamentare (che nel caso manca) ovvero in una deliberazione della stessa assemblea.

5.1. - Il motivo non e' fondato.

Il presidente dell'assemblea condominiale - tenuto conto del fatto che la sua funzione consiste nel garantire l'ordinato svolgimento della riunione - ha il potere di dirigere la discussione, assicurando, da un lato, la possibilita' a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito, la loro opinione su argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti entro limiti ragionevoli. Ne consegue che il presidente, pur in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso, puo' stabilire la durata di ciascun intervento, purché la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condomino la possibilita' di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti in discussione.

I poteri del presidente dell'assemblea Condominio

6. - L'ultimo motivo prospetta "nullità" della sentenza per violazione e falsa applicazione degli articoli 112 e 132 c.p.c., e articolo 118 disp. att. c.p.c.". La motivazione contenuta nella sentenza impugnata per rispondere al 6 , al 10 , al 13 , al 14 , al 15 , al 16 e al 18 motivo di appello, sarebbe una tipica motivazione per relationem. la Corte territoriale si sarebbe limitata a dichiarare la propria condivisione alle soluzioni delle questioni controverse fornite dalla sentenza di primo grado "nonostante le argomentazioni dell'appellante" che, però, non sono minimamente esaminate. Risulterebbero pertanto non individuabili né le ragioni per cui sono state condivise le decisioni del primo giudice né le ragioni per cui sono stati disattesi i motivi di impugnazione.

6.1. - La doglianza è meritevole di accoglimento.

Quanto ai motivi di appello sub 6 , 10 , 13 , 14 , 15 , 16 e 18 , la Corte territoriale li ha respinti sulla base della seguente argomentazione: è condivisa, "nonostante le argomentazioni dell'appellante", "la decisione adottata dal primo giudice sui rilievi mossi, con l'atto introduttivo del giudizio, in ordine alla delega rilasciata dal condomino C.D. , alla valida partecipazione all'assemblea del (***) della moglie di Mi.Lu. , alla pretesa violazione dell'articolo 10 del regolamento condominiale, alla validità del voto (unico) espresso dai coniugi Ca. - M. , alla determinazione dei millesimi della condomina Sa. , alla sufficiente individuazione del condomino attraverso la trascrizione nel verbale di assemblea del solo cognome, non essendovi casi di omonimia, alla declaratoria di inammissibilità dei rilievi inerenti scelte di merito dell'assemblea condominiale, non sindacabili - come tali - dall'autorità giudiziaria".

La laconicità della motivazione adottata, formulata in termini di mera adesione, non consente in alcun modo di ritenere che all'affermazione di condivisione del giudizio di primo grado il giudice d'appello sia pervenuto attraverso l'esame e la valutazione di infondatezza dei motivi di gravame (cfr. Cass., Sez. 3 , 2 febbraio 2006, n. 2268; Cass., Sez. 3 , 11 giugno 2008, n. 15483).

7. - La sentenza è cassata in relazione alle censure accolte.

La causa deve essere rinviata ad una diversa Corte di appello, che si designa nella Corte d'appello di Roma.

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo ed il sesto motivo di ricorso, rigettati il primo, il secondo, il quarto ed il quinto; cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Roma.