

Il ritorno del presidente “fantasma” dell’assemblea

di Elena Duca *

Il presidente dell’assemblea condominiale è una figura bistrattata dalla normativa e di fatto sottovalutata, a cui in realtà, secondo la giurisprudenza e la dottrina maggioritarie, sono affidati compiti importantissimi diretti a garantire il regolare e valido svolgimento dell’assemblea e sono attribuite altrettante conseguenti responsabilità.

Non è dato comprendere il perché di tanto silenzio da parte del Legislatore, forse, mi viene da dire, per evitare di ritrovarsi nella situazione che nessuno accetti di ricoprire tale ruolo. Allora è meglio non parlarne troppo e che il malcapitato presidente resti ignaro!

Prima della Riforma del 2012 (entrata in vigore il 18 Giugno 2013) l’unica norma che faceva espressa menzione del presidente dell’assemblea era l’art. 67, 2 comma, disp. att. c.c., il quale prevedeva che tale soggetto dovesse provvedere al sorteggio per individuare il rappresentante tra più comproprietari della medesima unità immobiliare, i quali, giunti alla riunione, non riuscivano ad accordarsi su chi designare. Si trattava di una soluzione pratica e veloce.

A seguito della Legge n.220/2012, tale articolo è stato modificato, eliminando (tra l’altro) l’intervento del presidente per risolvere la situazione. Come è noto, infatti, il novellato art. 67, comma 2, disp. att. c.c. prevede che la designazione del rappresentante da parte dei suddetti comproprietari indivisi della medesima unità immobiliare avvenga “a norma dell’art. 1106 c.c.” e dunque a maggioranza di quote e che, in difetto, gli stessi debbano rivolgersi all’Autorità Giudiziaria ex art. 1105 c.c. in sede di volontaria giurisdizione.

Nel 2012 è dunque scomparso dal Codice Civile qualsiasi esplicito riferimento al presidente dell’assemblea condominiale. Eppure, come confermato dalla giurisprudenza, egli anche dopo la Riforma del 2012 è di fatto continuato ad esistere ed ha continuato a svolgere i suoi delicati compiti. Primo fra tutti, quello di verificare la regolarità delle convocazioni e cioè che tutti gli aventi diritto siano stati regolarmente e tempestivamente invitati alla riunione.

È, infatti, compito del Presidente (e non dell’amministratore) effettuare tale preliminare accertamento ed, all’esito, dichiarare se l’assemblea sia stata o meno regolarmente convocata.

È dunque sua la responsabilità in caso di omessa e/o erronea verifica della regolarità della convocazione e della conseguente invalidità della delibera in

caso di impugnativa, come ritenuto dalla Suprema Corte con la sentenza 18/11/2019 n.29878, ove è stato espressamente chiarito che: *"è compito dell'amministratore convocare tutti gli aventi diritto, ma ai sensi dell'art. 1136 c.c. è compito dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione sulla base dell'elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione eventualmente compilato dall'amministratore (elenco che può essere a sua volta allegato al verbale o inserito tra i documenti conservati nell'apposito registro), trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.), la cui inosservanza importa l'annullabilità della Delib., in quanto non presa in conformità alla legge (arg. da Cass. Sez. 2, 22/05/1999, n. 5014; Cass. Sez. 1, 30/10/1970, n. 2263)"*. La Suprema Corte nella citata sentenza n.29878/2019, inoltre, afferma che la sentenza di accertamento dell'invalidità di una delibera assembleare non riveste efficacia sostanziale di giudicato nel -diverso- giudizio in cui il Condominio deduca la responsabilità contrattuale dell'amministratore per aver causato tale invalidità.

Di conseguenza, il giudicato conseguito sull'invalidità della delibera assembleare non può precludere l'accertamento di un concorso di colpa del Condominio ai sensi dell'art. 1227 c.c..

In tal senso anche Tribunale di Modena sentenza n.732 del 05/05/2021, che ha escluso la responsabilità dell'amministratore per l'annullamento della deliberazione adottata dall'assemblea a causa della mancata convocazione di uno o più condomini, essendo compito dell'assemblea, per il tramite del presidente, effettuare il controllo della regolarità della sua convocazione.

Spetta poi sempre a lui verificare se i presenti siano legittimati ad intervenire, ad esempio attraverso l'anagrafica messa a disposizione dell'amministratore oppure allorché un'unità immobiliare sia gravata da usufrutto o concessa in locazione o ancora controllando la regolarità delle deleghe (scritte), e, di conseguenza, dichiarare o meno l'assemblea validamente costituita.

Con specifico riguardo alla questione delle "deleghe", egli deve inoltre tener conto di eventuali norme del regolamento di condominio che indichino i soggetti che sia possibile delegare (ad esempio solo altri condomini, escludendo terzi estranei al condominio) o limitino ulteriormente rispetto all'art. 67 disp.att.c.c. il numero di deleghe da poter conferire alla stessa persona. L'art. 67 disp. att. c.c., come riformato dalla legge n.220/2012, ha infatti limitato il numero di deleghe di cui ciascun soggetto può essere portatore in assemblea qualora i partecipanti al condominio siano in numero superiore a venti. Siffatta norma dispone che in tale ipotesi il delegato non possa rappresentare più di un quinto dei condomini ed un quinto del valore millesimale dello stabile (cioè il 20% del numero delle "teste" e dei millesimi). Ricordiamo infine che il nuovo 5° comma dell'art. 67 disp. att. c.c ha introdotto il divieto assoluto di delegare l'amministratore per qualsiasi assemblea, indipendentemente dagli argomenti posti all'ordine del giorno, risolvendo, così, in radice il problema del "conflitto di interessi" dello stesso.

Il Presidente deve altresì accertare che sussistano i quorum deliberativi necessari per trattare e votare gli argomenti posti all'odg.

A tale soggetto è affidato inoltre il compito di dirigere lo svolgimento dell'assemblea, assicurando che la stessa abbia luogo in modo ordinato e che tutti i presenti possano esprimere il loro pensiero. A tal riguardo può assegnare un tempo per ciascun intervento, richiamare chi si dilunga o esula dagli argomenti all'odg, ma non può impedire ad alcuno di parlare (Cass. Civ. 13/11/2009 n.24132). Qualora i toni siano troppo accesi può richiamare all'ordine i presenti sino ad arrivare a sospendere temporaneamente la riunione per far sì che gli animi si placino. Egli non può poi rifiutarsi di accettare le dichiarazioni scritte consegnate dai presenti alla riunione che ne chiedano l'allegazione al verbale assembleare (ai sensi dell'art. 1130 c.c.).

Nel caso in cui, infine, nell'avviso di convocazione siano state indicate le ulteriori date ed ore dell'eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi (art. 66, 5 comma, disp. att. c.c.), è sempre compito del presidente decidere che, data l'ora, alcuni argomenti rimasti da trattare vengano affrontati nella riunione consecutiva già fissata.

Egli dunque è il "garante" del regolare svolgimento dell'assemblea e dovrà preoccuparsi che vengano osservate, non solo le norme di legge, ma anche quelle contenute nell'eventuale regolamento di condominio che disciplinino lo svolgimento dell'assemblea. Il Supremo Collegio ha ritenuto valide simili clausole del regolamento (ad es. quelle sui limiti numerici alla possibilità di conferire deleghe alla stessa persona o limitare il potere di rappresentanza a determinate persone, ad es. parenti o altro condomino) purché non contrastino con il diritto inderogabile del condomino di farsi rappresentare in assemblea -Artt. 67 e 72 disp.att.c.c.-, ma si limitino a disciplinare le concrete modalità di esercizio di tale diritto (Cass Civ. 11/08/1982 n.4530). Bisogna comunque porre attenzione e valutare in concreto la legittimità delle singole clausole regolamentari, e, di fatto, è quasi impensabile che in genere un "comune" soggetto (diverso dall'amministratore e/o da un legale) che ricopra la carica di Presidente dell'assemblea condominiale abbia la preparazione giuridica e la competenza per effettuare una simile valutazione sino a disapplicare l'eventuale clausola nulla.

Altro compito fondamentale svolto dal Presidente dell'assemblea è quello di controllare la corretta verbalizzazione di ciò che accade nella riunione e riportare gli esiti della discussione (seppur in forma sintetica) e delle singole votazioni: il segretario infatti svolge una funzione meramente materiale, avendo il compito di redigere il verbale, ma ciò avviene sotto il controllo e/o la dettatura dello stesso Presidente, che lo sottoscriverà unitamente al segretario medesimo (conferendogli così valore di scrittura privata).

Il Presidente ed il segretario con la firma del verbale attestano (fino a prova contraria) la veridicità di quanto contenuto in tale documento. Il verbale, infatti, lo si ripete, offre una prova presuntiva dei fatti che afferma essere avvenuti in assemblea (ma non si estende ovviamente al contenuto sostanziale delle dichiarazioni fatte in tale sede e cioè alla verità ed esattezza delle stesse, documentando solo che esse sono state rese).

La corretta verbalizzazione è importante poiché, come è noto, eventuali omissioni potrebbero dar luogo a vizi formali e causare l'impugnazione della delibera da parte degli assenti e/o dei dissenzienti e/o astenuti.

Nel 2020 a seguito del diffondersi della pandemia Covid-19 nel nostro paese sono state emanate una serie di disposizioni volte a contenere la diffusione del virus e, nello specifico della materia condominiale, il Legislatore, nell'ottica di evitare assembramenti e di garantire comunque che la gestione condominiale potesse proseguire e l'assemblea potesse riunirsi, ha messo di nuovo mano all'art. 66 disp.att.c.c. introducendo la possibilità dell'assemblea in videoconferenza.

Il D.L. 14/08/2020 n.104 (c.d. "Decreto Agosto"), convertito con modificazioni nella Legge n.126 del 13/10/2020, ha infatti apportato una serie di modifiche all'art. 66 disp.att. c.c. prevedendo al comma 3 la possibilità, se prevista l'assemblea in videoconferenza, di indicare nell'avviso di convocazione la piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e l'ora della stessa e, dopo il comma 5, ha aggiunto che, anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea possa avvenire in modalità di videoconferenza. *"In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione"* (6 comma).

La Legge n.159 del 27/11/2020, nel convertire con modificazioni il D.L. n.125 del 07/10/2020, ha introdotto poi un'ulteriore importante modifica all'art. 66, comma 6, disp.att. c.c. sostituendo, con riferimento al consenso necessario per convocare l'assemblea in videoconferenza (in assenza di una norma del regolamento che preveda espressamente tale modalità), le parole "di tutti i condomini" con "della maggioranza dei condomini", da intendersi come maggioranza di "teste", al di là del valore dei millesimi. Ciò, ovviamente, sempre nell'ottica di agevolare la partecipazione alle riunioni da remoto, evitando il rischio di assembramenti.

Ecco che nel 2020 la figura del Presidente dell'assemblea, originariamente prevista dall'art. 67, comma 2, disp.att. c.c. e poi "soppressa" dalla Legge n.220/2012, è tornata ad essere espressamente menzionata, stavolta all'art. 66, comma 6, disp.att. c.c.

E' dunque innegabile che tale figura svolga un ruolo primario e sia il garante della corretta gestione della riunione, ed ora, accanto ai delicati compiti innanzi menzionati, che egli sempre ha svolto (anche quando il Legislatore lo aveva trasformato in un "fantasma") e che continua a svolgere, si aggiungono quelli legati all'assemblea in modalità di videoconferenza. In tale evenienza, spetta infatti al presidente trasmettere il verbale (redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente medesimo) all'amministratore. Al di là del dato letterale della norma, è ragionevole ritenere che sia poi quest'ultimo ad inviarlo a tutti i condomini (ai presenti ed agli assenti alla riunione), con le stesse modalità previste per l'invio dell'avviso di convocazione (mediante fax, raccomandata, pec o consegna a mano). La sottoscrizione da parte del Presidente del verbale dell'assemblea in videoconferenza, essendo espressamente previ-

sta dal nuovo art. 66 disp.att. c.c., diviene inequivocabilmente ora un requisito di forma, la cui omissione renderebbe annullabile la delibera.

Il nuovo art. 66 disp.att.c.c. pertanto impone indiscutibilmente, quantomeno in caso di assemblea in videoconferenza, la nomina del presidente (oltre che del segretario), che, come è sempre avvenuto, verrà effettuata all'inizio della riunione a maggioranza semplice degli intervenuti, ossia basandosi sul numero dei presenti a prescindere dai millesimi.

Nello specifico caso dell'assemblea telematica, il Presidente dovrà anche verificare, in assenza di una norma ad hoc del regolamento che contempra la partecipazione dell'assemblea in modalità di videoconferenza, il consenso preventivo della maggioranza dei condomini (oltre che il consenso alla privacy e quello per l'eventuale videoregistrazione della riunione) e, ai fini del conteggio del quorum costitutivo, dovrà "identificare a video" gli aventi diritto, partecipanti online. Qualora, poi, il Presidente si accorga della presenza "da remoto" anche di altri soggetti, dovrà allontanarli. E ancora: dovrà verificare che tutti i partecipanti siano costantemente connessi e qualora vi fossero problemi tecnici che non rendessero possibile e/o disturbassero il collegamento, sarà suo compito decidere se sospendere temporaneamente o sciogliere definitivamente l'adunanza.

UN OCCHIO ALLA GIURISPRUDENZA

Alla luce delle modifiche legislative intervenute negli ultimi dieci anni anche la giurisprudenza andrà ripensata, dovendosi necessariamente distinguere le situazioni delle assemblee ante 2020 (in presenza) da quelle post 2020 tenute in modalità di videoconferenza, anche sotto il profilo degli eventuali vizi che le potrebbero inficiare. Ed allora quale risposte potrebbero essere date alle domande più frequenti del tipo:

Cosa succede nel caso in cui il Presidente o il segretario non vengano nominati?

Sino al 2020 sulla base del fatto che la nomina del presidente e del segretario non era prevista espressamente da alcuna norma (tali figure sono state mutuuate dalle assemblee delle società di capitali), la giurisprudenza e la dottrina maggioritarie hanno avuto modo di chiarire che da tale omissione non deriverebbe alcuna ipotesi di invalidità della delibera (Cass. Civ., Sez 2, 16/07/1980 n.4615). In tal senso anche Cass. Civ., Sez. 2, 27/06/1987 n. 5709, ove la Suprema Corte ha osservato che *"la nomina del presidente e del segretario dell'assemblea del condominio non è prevista da alcuna norma a pena di nullità (come invece assunto dal ricorrente), essendo sufficiente per la validità delle deliberazioni la maggioranza prescritta dalla legge"*. La nomina di tali soggetti non è dunque obbligatoria (salvo che sia diversamente previsto dal regolamento condominiale) e, di conseguenza, la loro mancanza non inficia la validità della riunione assembleare e delle deliberazioni assunte. L'importante è che ricorrano le maggioranze di legge per la validità della costituzione dell'assemblea condominiale e delle deliberazioni e che venga redatto un verbale (ai fini della prova di quanto avvenuto nella riunione). Esistevano comunque anche pronunce di merito difformi ad es. Trib. Bologna 12/03/1997 n.560.

Oggi, alla luce delle modifiche apportate nel 2020 all'art. 66 disp.att.c.c. e dell'introduzione dell'assemblea in videoconferenza con precipui espressi compiti in capo al presidente si potrebbe pervenire ad una diversa conclusione, quantomeno per l'assemblea tenutasi con tale modalità.

Cosa succede in caso di omessa sottoscrizione del verbale dell'assemblea condominiale da parte del Presidente?

Sino al 2020 secondo la Corte di Cassazione ciò non dava luogo a causa di annullabilità della delibera, non esistendo, neppure a seguito della Riforma del 2012, alcuna norma che prescrivesse, a pena di invalidità, tale adempimento (a differenza di quanto previsto dall'art. 2375 c.c. per le delibere dall'assemblea delle società per azioni), dovendosi presumere che l'organo collegiale agisse sotto la direzione del presidente (Cass. Civ., Sez. 2, 13/11/2009 n.24132) ed assolvendo la sottoscrizione del verbale unicamente la funzione di imprimere ad esso il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori (Cass. Civ., sez VI - 2, 09/05/2017 n.11375; Cass. Civ., sez. VI-2, 16/11/2017 n.27163). In tal senso anche Tribunale di Roma sentenza n.17028 del 30/11/2020, che richiama espressamente quanto osservato dalla Suprema Corte con l'ordinanza n.27163/2017 e conclude precisando che "eventuali vizi relativi alla nomina, alla revoca, alla sottoscrizione del segretario e del presidente come anche al loro allontanamento costituiscono mere irregolarità inidonee a determinare l'illegittimità della delibera e non (integrano) potenziali vizi procedurali al pari, ad esempio del difetto di convocazione o della mancanza dei quorum costitutivi e deliberativi".

Dopo l'introduzione dell'assemblea in videoconferenza e l'espressa previsione da parte dell'art. 66 disp.att.c.c. che il presidente dell'assemblea sottoscriva e trasmetta all'amministratore il verbale assembleare si ritiene che debba pervenirsi a diversa conclusione, quantomeno per l'assemblea a distanza, integrando tale omissione un vizio di annullabilità della delibera. Ciò tenuto conto anche dell'inderogabilità dell'art. 66 disp.att.c.c. (cfr. art. 72 disp.att.c.c.)

Quanto alla individuazione dei vizi che determinano la nullità o l'annullabilità delle delibere si rinvia alle sentenze Cass. Civ., Sezioni Unite, 07/03/2005 n.4806 e 14/04/2021 n.9839

ART. 66 DISP. ATT. C.C. COME MODIFICATO NEL TEMPO

Testo originario - ante Riforma 2012

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza.

Testo aggiornato alla luce della Riforma del 2012, come modificato/integrato nel 2020, attualmente in vigore

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa (1). In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione (2)(3).

NOTE

- (1) Comma modificato dall'art. 63 comma 1-bis lettera a) del D.L. 14 agosto 2020 n. 104, convertito con modificazioni nella Legge n.126 del 13/10/2020.
- (2) Comma inserito dall'art. 63 comma 1-bis lettera b) del D.L. 14 agosto 2020 n. 104, convertito con modificazioni nella Legge n.126 del 13/10/2020.
- (3) Comma modificato dall'art. 5-bis, comma 1), del D.L. 7 ottobre 2020, n. 125 convertito con modificazioni dalla L. 27 novembre 2020, n. 159.

* Avvocato