

Comunione – Condominio - Locazione

Il controllo sulla regolarità degli avvisi di convocazione all'assemblea condominiale, non spetta all'amministratore del condominio, bensì all'assemblea stessa, ovvero al suo presidente

di Saverio Luppino, Avvocato

Seminario di specializzazione

RESPONSABILITÀ NELLE COSTRUZIONI E NEGLI APPALTI: I RIMEDI PER IL COMMITTENTE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

[Tribunale Civile di Modena, sentenza del 5 maggio 2021 n. 732](#)

*“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 od 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 implica l'annullabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge. **Ne deriva che l'amministratore non è tenuto al risarcimento dei danni, individuati nelle spese processuali liquidate in favore del condomino che ha vittoriosamente impugnato, in quanto non convocato, le deliberazioni assunte dall'assemblea, essendo compito dell'assemblea il controllo della regolarità della sua convocazione.**”*

CASO

Nel 2016, il Condominio attore conveniva in giudizio X, precedente amministratore dello stesso Condominio. Nell'atto di citazione il Condominio rappresentava che in precedenza si era svolta un'altra causa che aveva visto coinvolti i due condomini A e B in qualità di attori e il Condominio stesso quale convenuto. In tale processo, con ricorso ex art. 1137 c.c., i due condomini A e B avevano convenuto in giudizio il Condominio, all'epoca amministrato da X, per l'annullabilità di una delibera assembleare risalente al gennaio 2011 in ragione dell'omessa convocazione di A e B a tale assemblea. Con sentenza del 2015 - pur essendo stata dichiarata la cessazione della materia del contendere a seguito dell'adozione, *medio tempore*, di una nuova delibera sostitutiva di quella impugnata - **il Tribunale di Modena**

riconosceva la sussistenza di un vizio inerente alla irregolare comunicazione a parte attrice della convocazione assembleare; in particolare accertava che la convocazione dei due condomini A e B non era stata inviata all'indirizzo corretto e pertanto i predetti non ne avevano avuto conoscenza fino al febbraio 2011, quando ne erano stati informati via mail, con conseguente annullabilità della delibera assembleare. Per tali ragioni il Tribunale modenese aveva condannato il Condominio convenuto a rifondere ai condomini attori le spese di causa e ad onorare le competenze in favore dell'avvocato difensore del Condominio, incaricato dell'attività di patrocinio nell'ambito della controversia giudiziale dall'assemblea condominiale, per l'importo complessivo pari ad euro 6.280,19.

Nel processo di cui alla sentenza in esame, secondo le tesi attorea, l'amministratore X era responsabile ai sensi degli artt. 1710 c.c. e ss. per aver determinato - con il proprio comportamento negligente, consistito nella irregolare comunicazione ai condomini A e B della convocazione dell'assemblea condominiale - l'annullamento della delibera assembleare del gennaio 2011 e la conseguente condanna al pagamento delle spese a carico del Condominio. Chiedeva quindi la condanna del convenuto X, in quanto precedente amministratore condominiale, al pagamento della somma di euro 6280,19 a titolo di risarcimento del danno.

L'amministratore costituitosi in giudizio, chiedeva in via preliminare di essere autorizzato a chiamare in causa la propria compagnia assicurativa^[1]. Eccepiva, nel merito, l'infondatezza della pretesa attorea, atteso che, in primo luogo, non sussisteva interesse ad agire, non risultando l'avvenuto pagamento dell'importo da parte del Condominio e sostenendo che, in secondo luogo, l'annullamento di una delibera assembleare a seguito di ricorso non presupponesse necessariamente un errore dell'amministratore condominiale, il quale aveva peraltro agito conformemente alle istruzioni ricevute, effettuando la convocazione tramite consegna presso l'ufficio del coniuge di uno dei due condomini.

Il convenuto chiedeva quindi l'integrale rigetto della domanda attorea, ovvero, in subordine, l'accertamento dell'obbligo di manleva da parte della compagnia assicurativa.

SOLUZIONE

Il Tribunale modenese rigettava la domanda del Condominio attore la domanda attorea veniva rigettata e il Condominio attore soccombente veniva condannato al pagamento delle spese di lite, attesa l'insussistenza di un nesso causale tra la condotta dell'amministratore ed il danno subito dal Condominio attore^[2].

In primo luogo, il Giudicante riconosceva che l'azione promossa dal Condominio era diretta a far valere la responsabilità del precedente amministratore condominiale per l'irregolare convocazione ex art. 66 disp. att. c.c. dei due condomini A e B all'assemblea del gennaio 2011. Qualificava l'azione come **azione di risarcimento dei danni da inadempimento contrattuale rispetto all'obbligo dell'amministratore di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza imposta dall'art. 1710 c.c. e dall'art. 1176 c.c.** Tale inadempimento, secondo la tesi attorea, avrebbe comportato l'annullabilità della delibera e la condanna del Condominio alle spese del

giudizio instaurato dai due condomini. Il giudice osservava che era in relazione a tali circostanze, specificamente allegate, che deve valutarsi la sussistenza dell'inadempimento e del nesso causale con il danno lamentato.[\[3\]](#)

A tal fine, il Giudicante considerava come nel caso di specie, mentre era l'amministratore a dover procedere alla convocazione dell'assemblea ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c., l'art. 1136 c.c., comma 6, nella formulazione applicabile alla controversia *ratione temporis*, prescriveva che "l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini (gli aventi diritto, dopo la riformulazione intervenuta con la L. n. 220 del 2012) sono stati invitati alla riunione (sono stati regolarmente convocati)", integrando la preventiva convocazione un requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione.[\[4\]](#)

È perciò 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 delibera, in quanto non presa in conformità alla legge. Tale principio veniva sancito anche dalla Suprema Corte secondo cui **"l'amministratore non è tenuto al risarcimento dei danni, individuati nelle spese processuali liquidate in favore del condomino che ha vittoriosamente impugnato, in quanto non convocato, le deliberazioni assunte dall'assemblea, essendo compito dell'assemblea il controllo della regolarità della sua convocazione"**.[\[5\]](#)

In conformità a tale orientamento veniva esclusa la sussistenza di un nesso causale tra la condotta dell'amministratore precedente ed il danno subito dal condominio attore.

QUESTIONI

La sentenza in esame mette in luce alcune importanti questioni di diritto condominiale e in particolar modo pone in rilievo uno specifico e preciso compito attribuito al presidente dell'assemblea, ovverosia quello di controllare la regolare convocazione di tutti gli aventi diritto a partecipare all'assemblea condominiale.

Invero, come esposto *ut supra*, è compito dell'assemblea, per mezzo del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione, trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale, tra le quali vi sono peraltro l'avviso di convocazione, l'ordine del giorno, la costituzione dell'assemblea, la discussione, la votazione. All'inosservanza di tali prescrizioni consegue l'annullabilità della delibera. Conformemente alla giurisprudenza di legittimità (il riferimento è, ancora una volta, alla sentenza 29878/2019), deve essere esclusa la responsabilità professionale dell'amministratore, nel caso in cui la delibera emessa dall'assemblea dei condòmini sia, in seguito, dichiarata invalida, a norma dell'articolo 1137 c.c. proprio a causa di un'irregolare

convocazione di uno dei partecipanti al condominio. **In sostanza, anche se l'amministratore ha errato ad eseguire una convocazione e quindi l'assemblea è dichiarata nulla, la colpa è del presidente che la ha dichiarata valida mente aperta.**

Il **D.L. 14 agosto 2020 n. 104** - in particolare l'art. 63 comma 1-bis lettera b) - convertito, con successive modifiche, nella legge 126/2020 "Misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia" (e in seguito riformato dall'art. 5-bis, comma 1, del D.L. 7 ottobre 2020, n. 125 convertito con modificazioni dalla L. 27 novembre 2020, n. 159) ha modificato **L'articolo 66 disp. att. c.c.** introducendo in tale disposizione la previsione per cui *"anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condòmini, 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 condòmini con le medesime formalità previste per la convocazione"*. Pertanto la nomina del presidente di assemblea è obbligatoria, per quanto riguarda le riunioni condominiali che si svolgono in videoconferenza. È a tale figura, infatti, che la legge affida l'onere di sottoscrivere il verbale prima di trasmetterlo all'amministratore e a tutti i condòmini, con la conseguenza per cui un'assemblea telematica non potrebbe venire validamente posta in essere senza la sua presenza.

Il presidente svolge funzioni di significativa importanza per il **buon funzionamento dell'intera assemblea**: controllare la **validità della costituzione dell'assemblea**, verificando che tutti gli aventi diritto siano stati regolarmente convocati dall'amministratore nei modi richiesti dalla legge; verificare che le **eventuali deleghe siano valide**; verificare che vi sia la maggioranza necessaria per la regolare costituzione dell'assemblea (**quorum costitutivo**) e contemporaneamente la somma dei millesimi riferiti alle varie unità immobiliari dello stabile; dopo ogni singola votazione, controllare che il numero delle teste e dei millesimi raggiunti consentono di ritenere approvata o meno la decisione (**quorum deliberativo**). Il presidente deve, infatti, verificare non solo il numero delle teste e dei millesimi di chi ha votato a favore, ma anche dei dissenzienti e degli astenuti.

Un ruolo particolarmente importante assunto dal presidente è quello di **moderatore dell'assemblea**. Egli infatti deve **moderare le discussioni** che avvengono in assemblea consentendo a tutti la possibilità d'intervenire nel dibattito e stabilendone la durata. Secondo la **Corte di Cassazione**^[6], il presidente dell'assemblea condominiale, nell'esercizio della sua funzione di garantire l'ordinato svolgimento della riunione, ha il potere di dirigere la discussione; garantendo, da un lato, la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere la loro opinione sugli argomenti indicati nell'avviso di convocazione e all'ordine del giorno e assicurando, dall'altro lato, che gli interventi siano contenuti entro limiti ragionevoli. Ne consegue che il presidente, pur in mancanza di un'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 condòmino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti in discussione.

Un'altra funzione di rilevante importanza del presidente è quella di **sottoscrizione del verbale**.

Circa la valenza del verbale assembleare, la Suprema Corte^[1] ha affermato che il **verbale di un'assemblea condominiale**, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, ha natura di **scrittura privata**, sicché il valore di prova legale è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura medesima. Infatti, per confutare la veridicità del verbale di assemblea non occorre la proposizione di querela di falso, ben potendosi far ricorso ad ogni mezzo di prova. L'effetto è quello di dare una **presunzione di veridicità** a quanto contenuto nel verbale e invertire l'onere probatorio ponendolo a carico di chi, in sede di impugnazione delle delibere, assuma che i fatti si siano svolti in modo differente.

È opportuno sottolineare che le funzioni di presidente, tranne che per quanto riguarda gli adempimenti connessi alla redazione e sottoscrizione del verbale, si esauriscono comunque con la chiusura dell'assemblea.

^[1] La chiamata in causa della compagnia assicuratrice veniva autorizzata da Tribunale e la stessa si costituiva deducendo l'inoperatività della polizza e insistendo per il rigetto della domanda di parte attrice.

^[2] Il Giudice non considerava necessario vagliare la domanda di manleva proposta dal convenuto nei confronti della compagnia chiamata, se non sotto il profilo della non palese arbitrarietà, nella specie non rilevabile, avendo il convenuto prodotto la polizza assicurativa. Tra le spese di lite il cui pagamento era posto a carico del Condominio erano comprese anche quelle sostenute dai chiamati in garanzia. Queste ultime infatti, conformemente alla costante giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass., n. 11743/2003; n. 6754/2001; n. 12689/1998; n. 3956/1994), venivano attribuite alla parte che, rimasta soccombente, provocava e giustificava la chiamata, non potendo gravare sul chiamante, se non quando questi risulti a sua volta soccombente.

^[3] Si veda in argomento Cass. Civ. Sez. 6 3 Ord. 16 marzo 2018 n. 6618, secondo la quale “[...] ove l'azione esercitata concerna l'inadempimento contrattuale, l'attore è onerato di allegare non solo l'inadempimento in quanto tale, ma anche le specifiche circostanze che lo integrano, in caso contrario incorrendo nella violazione dell'onere di allegazione.”

^[4] Il giudice traeva tale argomentazione dalla giurisprudenza di legittimità anteriore alla novella del 2012, in particolare da Cass. Civ. Sez. 2, sent. 22 febbraio 1995, n. 1980, fattispecie in cui il ricorrente, che aveva precedentemente iniziato contro il condominio una causa, non partecipava all'assemblea condominiale, convocata per deliberare esclusivamente in ordine alla costituzione in quel giudizio del condominio stesso, in quanto non avvisato tempestivamente. Mentre Tribunale e Corte d'Appello ritenevano che l'istante, sebbene condomino, non avesse titolo per essere convocato all'assemblea, essendo in evidente conflitto di interessi con il condominio sull'unico punto all'ordine del giorno, la Cassazione ha statuito che ai sensi del sesto comma dell'art. 1136 c.c., che disciplina la costituzione dell'assemblea e la validità delle sue deliberazioni, dispone che l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione (così il testo in

vigore prima della riforma del 2012).

La Suprema Corte dichiarava altresì che nel caso di convocazione dell'assemblea del condominio, ciascun partecipante al condominio, senza limitazione alcuna, ha diritto di essere regolarmente invitato alla riunione. In senso conforme, Cass. Sez. 2, 16/07/1981, n. 4648, secondo cui *“l'assemblea condominiale non può validamente deliberare se non consti che tutti i condomini siano stati tempestivamente invitati a parteciparvi, integrando la preventiva convocazione un requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione.”*

[\[5\]](#) Cfr. Cass. civ. Sez. II, 18/11/2019, n. 29878, secondo cui *“è compito dell'assemblea, e quindi 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. Quindi, deve essere esclusa la responsabilità professionale dell'amministratore, nel caso in cui la delibera emessa dall'assemblea dei condòmini sia, in seguito, dichiarata invalidata, a norma dell'articolo 1137 c.c. proprio a causa di un'irregolare convocazione di uno dei partecipanti al condominio. In sostanza, anche se l'amministratore ha sbagliato a fare una convocazione e quindi l'assemblea è dichiarata nulla, la colpa è del presidente che la ha dichiarata valida mente aperta”*.

[\[6\]](#) Cfr. Cass., sent. n. 24132/2009, secondo cui *“In tema di assemblea condominiale, la funzione del presidente dell'assemblea è quella di garantire l'ordinato svolgimento della riunione e, a tal fine, egli 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 sugli argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti entro i 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 (nella specie, dieci minuti), purché la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condomino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti della discussione.”*

[\[7\]](#) Cfr. Cass., ord. n. 11375/2017

Seminario di specializzazione

RESPONSABILITÀ NELLE COSTRUZIONI E NEGLI APPALTI: I RIMEDI PER IL COMMITTENTE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)