

L'assemblea di condominio dall'avviso di convocazione all'invio del verbale:
peculiarità e insidie

La verifica della regolare costituzione dell'assemblea

di Pierfrancesco MOINO

Dopo aver approfondito, nei precedenti numeri della presente rubrica, alcune delle problematiche connesse alle modalità di convocazione dell'assemblea di condominio, all'individuazione dei destinatari dell'avviso di convocazione e alla predisposizione dell'ordine del giorno, in questo quarto numero analizzeremo un altro momento particolarmente delicato, ovverosia quello della **verifica della regolare costituzione dell'assemblea**

È opportuno premettere, a tale proposito, che il quorum costitutivo è strettamente legato a quello deliberativo: se è vero, infatti, che l'art. 1136 c.c. stabilisce – come noto – che *“l'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino i due terzi dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio”* (1° comma) e che *“l'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio e un terzo dei partecipanti al condominio”* (3° comma), è altresì evidente che laddove la legge richieda uno specifico quorum deliberativo più elevato esso non potrà che coincidere con il quorum costitutivo.

Per fare un esempio, laddove l'art. 1117-ter c.c. stabilisce che per la modifica della destinazione d'uso delle parti comuni è necessario il voto favorevole di tanti condòmini che rappresentino i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, è ovvio che tale quorum (deliberativo) coinciderà con quello costitutivo.

Detto ciò, dobbiamo chiederci a chi competa il controllo della regolare costituzione dell'assemblea.

La risposta è semplice: **è il presidente dell'assemblea a verificare, al momento della costituzione dell'assise, la regolarità della procedura di convocazione dell'assemblea** (cfr., sul punto, Cass. Civ., sez. II, 18 novembre 2019, n. 29878, secondo cui *“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 delibera, in quanto non presa in conformità alla legge").

L'eccezione, naturalmente, è rappresentata dalle assemblee andate deserte, di cui, ai sensi dell'art. 1130, n. 7, c.c., l'amministratore deve comunque dare atto nel registro dei verbali.

Non vi è, comunque, alcuna norma che stabilisca che del controllo della regolare costituzione dell'assemblea si debba dare espressamente atto a verbale.

Qualora, tuttavia, il regolamento di condominio prescriva che dal verbale debba risultare l'espletamento del controllo, l'omessa verbalizzazione potrebbe determinare l'impugnazione delle delibere e il loro annullamento; di questo peculiare caso si è occupata Cass. Civ., sez. II, 12 febbraio 2016, n. 2866, respingendo, peraltro, il ricorso proposto dal condomino (già soccombente in primo e in secondo grado), poiché *"il Presidente ebbe a dichiarare la valida costituzione della assise condominiale, osservando dunque, malgrado la sinteticità dell'espressione, la previsione di cui all'art. 10 del Regolamento condominiale"*.

Ci sia consentita, peraltro, **una breve considerazione conclusiva di carattere operativo**, inerente proprio all'attestazione dell'avvenuto controllo.

Posto che numerose impugnazioni di delibera assembleare traggono origine proprio da una carente verifica circa la regolare costituzione dell'assise (si pensi a tutti i casi in cui non ci si avvede che non tutti gli aventi diritto sono stati convocati o che qualche avviso di convocazione non è regolare, a quello in cui non ci si rende conto della mancanza del quorum costitutivo, eccetera), sarebbe in effetti importante, dal punto di vista dell'amministratore, che in sede di verbale venisse dato conto dell'avvenuto controllo da parte del presidente.

Ciò, chiaramente, nella prospettiva di confutare sul nascere la fondatezza di eventuali censure da parte della compagine condominiale in merito all'operato del medesimo amministratore.

Avv. Pierfrancesco MOINO