

Il presidente deve fermare l'assemblea senza requisiti

LE CONSEGUENZE

L'errore dell'amministratore, sulle convocazioni deve essere rilevato subito

Rosario Dolce

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 del Codice civile, proprio a causa di un'irregolare convocazione di uno dei partecipanti al condominio.

Il principio

In sostanza, anche se l'amministra-

tore 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.

La vicenda giudiziaria

Il principio, assai innovativo, è stato appena sancito dalla Cassazione, con la sentenza 29878/2019 (relatore Antonio Scarpa), che ha cassato con rinvio il provvedimento impugnato.

La causa parte da un'azione per responsabilità professionale svolta da parte del condominio nei confronti dell'amministratore, tesa a chiedere ed ottenere la restituzione delle somme versate all'avvocato del condòmino, che, con l'esercizio di un'azione di annullamento, aveva ottenuto l'invalidazione di una delibera assembleare per la relativa irregolare convocazione.

Nei primi due gradi di giudizio i giudici di merito avevano ritenuto che l'amministratore non avesse prestato la diligenza del caso, assumendone la responsabilità, anche e soprattutto in ragione del giudicato

SONDAGGIO ANAMMI

Vicini socievoli ma per i rumori si arriva al litigio

L'Associazione Nazionale-europea di Amministratori d'immobili ha interpellato i suoi 13mila iscritti in tutta Italia sulla quotidianità dei rapporti tra condòmini e con lo stesso professionista.

Secondo gli amministratori interpellati, circa il 30% dei condòmini si incontra nel tempo libero: il 12,4% è coinvolto in attività di quartiere, il 2,4% organizza feste in condominio, compresa la cena di compleanno, ed un terzo divide alcuni servizi, in particolare la chat condominiale su Whatsapp. I problemi più frequenti sono soprattutto rumori e odori (55,2%), le liti per gli animali (31,2%), le spese (25%) e l'attribuzione dei parcheggi (22,8%).

formatosi contro il condominio con la sentenza con cui era stato disposto l'annullamento della delibera impugnata.

Cosa dice la Cassazione

Una nuova ricostruzione giuridica alla questione in sé è stata, invece, offerta da parte dei giudici di legittimità. Con il provvedimento la Cassazione ha affermato che la sentenza sfavorevole al condominio non fosse opponibile all'amministratore, dato che lo stesso deve sempre considerarsi terzo rispetto a quanto riportato.

E, soprattutto, la Cassazione ha rilevato che la responsabilità sugli effetti della mancata convocazione del condòmino è in capo al presidente dell'assemblea (a norma dell'articolo 1227 del Codice civile), perché aveva ritenuto regolare il processo preliminare di convocazione dell'adunanza, dando luogo all'inizio dei lavori. L'errore di base, dunque, che ha condotto alla lite e all'annullamento, è attribuibile al presidente troppo fiducioso.