

L'ALLONTANAMENTO DI UN CONDOMINO DALL'ASSEMBLEA

A cura del dott. Stefano De Filippis

Domanda: “Sono un condomino che ha partecipato ad un’assemblea, ma ad un certo punto mi sono allontanato dalla stessa: l’assemblea è ancora valida?”

Risposta “L’argomento è disciplinato dall’art. 1136 c.c., che prevede che l’assemblea è regolarmente costituita nel momento in cui il presidente, nominato dai presenti a maggioranza, abbia constatato che tutti gli aventi diritto siano stati regolarmente convocati (6° comma del citato articolo), conteggiando i presenti in assemblea (sia di persona che per delega), verbalizzando il numero dei partecipanti con l’indicazione dei millesimi delle rispettive proprietà. Che spettino al presidente i poteri di direzione e controllo dello svolgimento della riunione e quindi, nello specifico, la verifica della regolarità delle convocazione a nome dell’assemblea, è un punto fermo della Giurisprudenza anche di legittimità ([Cass. 22958/2022](#), [Cass. 40827/2021](#)). La Giurisprudenza è altresì pacifica nel ritenere che l’allontanamento di alcuni degli intervenuti dopo la regolare costituzione dell’assemblea dei condòmini, non incide sulla determinazione del quorum costitutivo, dovendo a tal fine aver riguardo unicamente al momento iniziale della riunione. Uno o più condomini che si allontanano dalla riunione assembleare non pregiudicano l’accertata regolarità della costituzione dell’assemblea (Vedasi Tribunale di Frosinone sent. n. 648/2023).

Domanda: “Quanto al quorum deliberativo, il condomino allontanatosi dall’assemblea incide sulla formazione della delibera assembleare?”

Risposta: “Chi si allontana dall’assemblea deve avvertire il presidente, il quale ne fa prendere atto al segretario che lo verbalizza. Se l’assenza non viene segnalata e si tiene conto del condòmino nel calcolo dei quorum, la deliberazione assunta dall’assemblea è annullabile (art. 1137 c.c.). Diversamente, se il quorum deliberativo fosse stato raggiunto, indipendentemente dalla volontà del condòmino allontanatosi, la delibera rimane efficace. La giurisprudenza in ciò ha un orientamento consolidato: infatti, prevede che l’allontanamento di alcuni degli intervenuti dopo la regolare costituzione dell’assemblea dei condòmini di un edificio, non incide sulla determinazione del quorum costitutivo, dovendosi aver riguardo a tal fine unicamente al momento iniziale della riunione.

Domanda: “Allontanandomi dall’assemblea ho dichiarato di essere d’accordo con tutte le delibere assunte dalla maggioranza: ciò ha validità ai fini del calcolo della mia persona e relativi millesimi?”

Risposta: “Ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c. non si può tenere conto della adesione espressa dal condòmino che si sia allontanato prima della votazione, dichiarando di accettare la decisione della maggioranza. L'assenza produce effetti pregiudizievoli che possono evitarsi solo con la trascrizione a verbale dell'ora di abbandono dell'assemblea e, nel caso l'allontanamento fosse temporaneo, di quella dell'eventuale ritorno. In tal caso, le decisioni prese nello spazio temporale in cui il soggetto non è presente, sono impugnabili ai sensi dell'art. 1137 c.c. Relativamente all'allontanamento di un condòmino da un'assemblea in corso, ai fini del calcolo dei quorum costitutivi e deliberativi, si veda l'ordinanza della Cassazione n. 4191/2024: “Qualora un condòmino ad un certo punto – nel corso della celebrazione di un'assemblea condominiale – si allontani e tale circostanza viene fatta annotare sul verbale, se è incontrovertibile che l'allontanamento non incide sui quorum costitutivi (che devono sussistere al momento iniziale), tale circostanza incide, altrettanto indiscutibilmente, su quelli deliberativi relativamente ai singoli punti all'ordine del giorno (nonché sui diritti dei distinti condòmini) rispetto ai quali il singolo o più condòmini abbiano deciso di non prendere parte alla discussione e alla conseguente delibera, e, quindi, di non partecipare alla votazione, rimanendo del tutto irrilevante la possibile udibilità dall'esterno (...) del locale di svolgimento dell'assemblea delle determinazioni che la stessa ha inteso adottare in proposito”.

Domanda: “Volendo impugnare la delibera assembleare; il termine entro il quale procedere è di 30 giorni, che decorrono da quando?”

Risposta: “Essendosi Lei allontanato dall'assemblea, tale termine decorre dalla data di ricevimento del verbale assembleare, in quanto la Cassazione ha ritenuto che il condòmino, presente in assemblea ma che abbia manifestato la sua volontà di non partecipare alla votazione di uno o più punti inseriti nell'ordine del giorno, deve essere considerato assente tutti gli effetti. Ciò anche se lo stesso condòmino si sia mantenuto a distanza tale da consentirgli di seguire lo sviluppo della discussione e della votazione. Ribaltando le sentenze di primo e secondo grado, per la Suprema Corte il condòmino andava considerato propriamente “assente” all'atto dell'adozione della delibera, quindi il termine per impugnarla non si sarebbe potuto considerare decorrente dallo stesso giorno di assunzione della delibera. Per valutare la decorrenza del termine perentorio di trenta giorni per proporre l'impugnativa, il giudice dell'Appello aveva rilevato che esso sarebbe dovuto partire dallo stesso giorno in cui la delibera in oggetto era stata approvata, poiché solo formalmente abbandonata dal condòmino, non partecipando al voto, “ma assistendo ad essa sulla soglia della porta così prendendo coscienza di quanto accaduto e quindi deciso dall'organo collettivo”, onde

l'impugnativa formulata successivamente dal condomino delegante si doveva ritenere tardiva e, di conseguenza, inammissibile. La Cassazione ha sostenuto il principio secondo il quale il condòmino, pur avendo partecipato all'assemblea condominiale, prima dell'adozione della delibera assembleare oggetto dell'impugnativa, si era allontanato dal locale in cui si stava svolgendo l'assemblea, manifestando tale sua volontà e non partecipando alla conseguente votazione. In quanto "assente", il termine di impugnativa della relativa delibera non si sarebbe potuto considerare decorrente dallo stesso giorno di assunzione della deliberazione e, quindi, dello svolgimento dell'assemblea, come invece erroneamente rilevato, dalla Corte di Appello. È del tutto irrilevante la possibile udibilità dall'esterno, da parte del condòmino, preventivamente allontanatosi dal luogo di svolgimento dell'assemblea, delle determinazioni che questa ha inteso adottare in proposito."