



L'amministratore può mandare via un condomino durante l'assemblea?

L'amministratore deve obbligatoriamente partecipare all'assemblea? Quali sono i poteri del presidente? Si può allontanare un condomino molesto?

Avv. Mariano Acquaviva 21/11/2023

L'assemblea condominiale può facilmente trasformarsi in un'arena in cui si contrappongono, a volte anche in maniera veemente, le diverse esigenze dei proprietari. In questi casi diventa determinante il ruolo del presidente, il quale ha il (gravoso) compito di regolare la discussione per ricondurla entro i limiti del pacifico scambio di opinioni.

È in tale contesto che si pone il seguente quesito: **l'amministratore può mandare via un condomino durante l'assemblea?**

Sul punto non ci sono **disposizioni normative** che forniscano una soluzione. Ciononostante, la prassi ci consente di fornire ugualmente risposta alla domanda. Approfondiamo l'argomento.

L'amministratore deve partecipare all'assemblea?

L'amministratore, pur essendo il **promotore dell'assemblea**, non ne è il protagonista: la sua presenza, infatti, non è necessaria.

Ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c., **l'amministratore convoca l'assemblea**, tanto in via ordinaria quanto straordinaria, su iniziativa propria oppure su richiesta di almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

La sua partecipazione all'adunanza, tuttavia, **non è necessaria**, a meno che egli non sia anche condomino: in tal caso, la legittimazione gli deriverebbe dalla **qualità di proprietario** e non di amministratore.

Che la sua presenza non sia obbligatoria si desume indirettamente anche dall'art. 67 disp. att. c.c., laddove viene fatto espresso **divieto di conferire deleghe** all'amministratore.

L'amministratore, quindi, non ha alcun obbligo di **partecipare all'assemblea**; la sua presenza è tuttavia frequente, soprattutto quando occorre discutere di temi importanti di cui solo l'amministratore sa fornire delucidazioni.

Si pensi, ad esempio, alla necessità di **scegliere la ditta** a cui affidare i lavori sulla base dei preventivi raccolti proprio dall'amministratore.

L'amministratore, inoltre, è in possesso delle **ricevute delle convocazioni** ed è, pertanto, in grado di certificare la regolarità della costituzione del collegio, a meno che le stesse non siano state messe preventivamente a disposizione del presidente.

L'amministratore può allontanare un condomino durante l'assemblea?

Da quanto esposto nel precedente paragrafo si evince chiaramente come **l'amministratore non possa mandar via alcun condomino dall'assemblea**, non essendo la sua presenza necessaria ai fini del regolare svolgimento dell'adunanza.

Anche se prende parte al consesso, l'amministratore lo fa solo per fornire spiegazioni e meglio illustrare alcuni punti all'ordine del giorno, **senza però alcun diritto di voto** né di "partecipazione attiva" alla discussione: l'amministratore, infatti, non può prendere la parola e alimentare il dibattito, influenzando così la votazione.

Il presidente può mandare via un condomino durante l'assemblea?

In teoria, è il **presidente** a poter mandare via un condomino durante l'assemblea, nell'ipotesi in cui questi **turbi il regolare svolgimento dell'adunanza**.

Si pensi al condomino che impedisce agli altri di prendere la parola oppure che si rende colpevole di **atteggiamenti intimidatori**.

Tra i compiti del presidente v'è infatti anche quello di **moderare le discussioni** che avvengono in assemblea, consentendo a tutti la possibilità d'intervenire nel dibattito.

In questo senso anche la giurisprudenza (Cass. sent. n. 24132/2009), secondo cui il presidente dell'assemblea condominiale, tenuto conto del fatto che la sua funzione consiste nel garantire l'ordinato svolgimento della riunione, 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 su argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti **entro limiti ragionevoli**.

Da tanto 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 condomino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti in discussione.

Alla luce di ciò, al presidente deve essere attribuito anche il potere, da utilizzare **in casi eccezionali**, di allontanare il **condomino molesto** che impedisce lo svolgimento dell'assemblea.

L'amministratore può essere presidente dell'assemblea?

Il **presidente viene scelto a maggioranza** tra i partecipanti alla riunione.

Fatta salva una specifica previsione regolamentare, oltre ai condòmini presenti all'adunanza, possono assumere la carica di presidente anche i **terzi muniti di delega** (così Trib. Cosenza, sent. n. **1157 del 2 luglio 2020**) e **terzi estranei** presenti per altre ragioni (si pensi all'avvocato intervenuto per chiarire una questione legale, ecc.).

In buona sostanza, non c'è alcuna norma di legge che imponga che il presidente sia un **condomino**.

Ciò significa che **chiunque può assumere la qualità di presidente**, purché ci sia il consenso maggioritario dei partecipanti.

Per ragioni di opportunità è tuttavia da escludere che la scelta possa ricadere sull'**amministratore**, a meno che questi non sia anche condomino e, pertanto, presente in assemblea in qualità di proprietario regolarmente convocato.

Alla luce di ciò, possiamo concludere affermando che **l'amministratore può mandare via un condomino durante l'assemblea**, ma solo se egli è anche **presidente** della riunione. In tutti gli altri casi, questo potere gli è vietato.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/lamministratore-puo-mandare-via-un-condomino-durante-lassemblea.21149#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano