



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)
Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Che succede se tutti i comproprietari si presentano in assemblea?

Il diritto a partecipare spetta solo ad uno. In mancanza di accordo, ci si deve affidare al buon senso.

Avv. Alessandro Gallucci 30/10/2021

Ogni **condòmino** ha diritto di essere informato dello svolgimento dell'assemblea.

Ogni condòmino ha diritto di **partecipare all'assemblea**.

Se più persone sono **comproprietarie** di un appartamento quelle persone valgono come un condòmino e conseguentemente hanno diritto a partecipare all'assemblea tramite un solo rappresentante.

Il **rappresentante** può essere scelto tra loro stessi, l'importante è che sia uno.

Ci scrive un nostro lettore che, riguardo ad un caso di appartamento in comproprietà si trova ad affrontare questa situazione:

Spettabile Redazione, buona sera. Vi spiego il mio caso. Amministro un condominio di otto appartamenti. Sette unità immobiliari in proprietà ognuna ad una persona, l'ottava, caduta in eredità, parcellizzata tra tredici persone.

Ogni volta convoco tutti. Le ultime volte si sono presentati tutti (sic!) e tutti pretendevano di partecipare. Il presidente non sapeva che fare. Onestamente mi sono trovato in difficoltà anche io.

*Fortuna che non raggiungevamo i **quorum costitutivi**! Il problema è che a breve avremo la prossima assemblea (delibera per superbonus) e i tredici in vario modo mi hanno già detto che ci saranno tutti. Come dobbiamo metterli d'accordo? E se d'accordo non vogliono mettersi? Come regolarci?*

Prima della riforma **dell'art. 67 disp. att. c.c.** la risposta era facile: se non c'è accordo tra i comproprietari, sceglie il presidente a **sorteggio**. Dal 2013 in poi, giungere a questa conclusione è più difficile. Ma non mancano le alternative.

Convocazione dei comproprietari, le regole

Tutti i condòmini hanno diritto di ricevere l'**avviso di convocazione** per prendere parte all'assemblea condominiale. Tutti, cioè se un'unità immobiliare è in proprietà tra più persone, ognuna di esse ha diritto di essere personalmente avvisata.

Sull'argomento, di recente, il Tribunale di Roma, confermando tale assunto ha specificato che *"anche nel caso in cui l'immobile è unitario i comproprietari hanno diritto ad essere convocati in assemblea: la norma di cui all'art. 67 co. 2° disp. attuaz. c.c. (secondo cui "qualora una unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato a norma dell'art. 1106 del codice") non esclude, ma anzi sottolinea la necessità che tutti i comproprietari siano resi edotti della convocazione assembleare, onde poter concordare la propria posizione in ordine alle questioni all'o.d.g. e determinare il proprio rappresentante comune"* (Trib. Roma 27 settembre 2021 n. 14944)

Partecipazione dei comproprietari, le regole

La giurisprudenza testé citata menziona la norma di riferimento, ossia il secondo comma



dell'art. 67 disp. att. c.c.

Si tratta della disposizione prima menzionata facendo riferimento al potere del **presidente** di procedere a sorteggio. Potere che aveva un proprio fondamento normativo fino all'entrata in vigore della legge n. 220 del 2012.

Oggi, invece, qualora **un'unità immobiliare** appartenga in proprietà indivisa a più persone, la partecipazione all'assemblea deve avvenire a mezzo rappresentante, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice civile, ossia con il voto della maggioranza dei partecipanti alla comunione, come se si trattasse dell'amministratore della comunione.

E se i comproprietari non vi **provvedessero**? Teoricamente si potrebbe domandare al Tribunale la nomina di un rappresentante.

Ai sensi dell'art. 1105, quarto comma, c.c., infatti, *"se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere alla autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore"*.

Teoricamente perché la **tempistica della richiesta di nomina** al Tribunale mal si concilia con i tempi di convocazione e svolgimento dell'assemblea.

Tutti i comproprietari presenti, le norme e i poteri del presidente

Ecco, allora, che, messa da parte l'**improbabile richiesta all'Autorità Giudiziaria** si si può trovare dinanzi a più comproprietari presenti in assemblea.

Qui il problema diviene di **spettanza del presidente**, il quale, ciò è pacifico, ha poteri di verifica, controllo e direzione dell'assemblea.

In questo contesto, ad esempio, è stato affermato 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, purché la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condomino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti posti in discussione"* (così Cass. 13 novembre 2009 n. 24132).

Sebbene non sia **espressamente menzionato da alcuna norma**, non sorgono dubbi sul fatto che il presidente possa chiedere a chi non titolo di prendere parte all'assemblea di allontanarsi.

I **comproprietari** di un'unità immobiliare sono titolati a partecipare all'assemblea, ma non tutti. Per queste ipotesi, lo dice la legge, solo una persona può presenziare.

Ecco, allora, che il **presidente**, non avendo potere di sorteggiare il rappresentante che deve essere scelto dai comproprietari può senza dubbio chiedere a tutti i presenti di allontanarsi se non è nominato un delegato. Le motivazioni dovranno essere chiaramente specificate a verbale.

È buona norma che **prevalga il buon senso**, che i comproprietari arrivino preparati all'assemblea e quindi nominino un rappresentante per presenziare alla riunione.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/che-succede-se-tutti-i-comproprietari-si-presentano-in-assemblea.18568>

GELOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano