



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



Può essere nominato presidente dell'assemblea un estraneo non condomino?

La Corte di Appello di Catanzaro ha affrontato il tema del presidente non condomino e delle possibili conseguenze sulla delibera approvata.

Giuseppe Bordolli Responsabile scientifico Condominioweb 12/05/2023

Il 2 comma dell'art. 67 disp. di att. c.c. prevedeva quanto segue: qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.

Con l'entrata in vigore della legge 220/2012 il riferimento al presidente è sparito. Tuttavia il nuovo comma 6 dell'articolo 66 disp. att. c.c. impone (sembra solo per le riunioni on line) la sottoscrizione del verbale da parte del presidente dell'adunanza considerandolo un requisito di forma.

A prescindere dall'altalenante atteggiamento del legislatore, questa figura però **è necessaria e costituisce la garanzia di una corretta e democratica gestione della riunione.**

Non bisogna dimenticare infatti che il presidente ha, innanzitutto, il compito primario di constatare la validità della costituzione dell'assemblea, e, quindi, da un lato, verificare accuratamente che tutti i condomini o gli "aventi diritto", - come prescrive il novellato comma 6 dell'art. 1136 c.c. - siano stati regolarmente e tempestivamente invitati alla riunione, e, dall'altro lato, che i condomini, presenti personalmente o per delega, permettano di raggiungere il quorum costitutivo e deliberativo (al detto fine è fondamentale l'acquisizione particolareggiata e precisa di tutti gli elementi comprovanti l'esistenza del vizio denunciato).

Viene da domandarsi se, in assenza di particolari disposizioni del regolamento, **il ruolo di presidente possa riguardare un soggetto estraneo al condominio?**

La questione è stata affrontata **dalla Corte di Appello di Catanzaro nella sentenza n. 572 del 9 maggio 2023.**

Può essere nominato presidente dell'assemblea un estraneo al condominio? Fatto e decisione

Una condomina impugnava una delibera condominiale che riteneva invalida, tra l'altro, **perché era stata presieduta da soggetto estraneo al condominio.** Il Tribunale respingeva la domanda dell'attrice.

Quest'ultima - che si rivolgeva alla Corte di Appello - contestava la sentenza nella parte in cui Tribunale rigettava la domanda di nullità e/o annullamento della delibera dell'assemblea condominiale, perché presieduta da soggetto non condomino.

I giudici di secondo grado hanno precisato che, di per sé, la nomina eventualmente illegittima del presidente dell'assemblea **non conduce certamente alla nullità della relativa delibera.**

Pertanto, in relazione alla dedotta circostanza non è ravvisabile neppure alcuna delle ipotesi di annullabilità.

Come sottolinea la Corte di Appello, **in assenza di una precisa disposizione normativa** in tema di nomina del presidente dell'assemblea condominiale, dev'essere riconosciuta alla stessa assemblea **la facoltà di nominare un soggetto, non necessariamente condomino**, con funzione di sovraordinazione al corretto e ordinato svolgimento delle attività.



Del resto, anche se il presidente non è un condomino si deve escludere che si possa parlare di **"manovre improprie di soggetti in conflitto di interessi"**: il nominato infatti non può esercitare diritto di voto e non ha un interesse confliggente rispetto agli interessi del condominio, essendo un soggetto terzo e disinteressato.

Considerazioni conclusive

La nomina del presidente dell'assemblea **è ricollegabile alla natura stessa dell'assemblea quale organo collegiale**, la quale lascia presumere **che essa agisca sotto la direzione di un presidente**, che ne accerta la regolare costituzione, apre e regola la discussione sugli argomenti all'ordine del giorno, indice la votazione e ne dichiara il risultato, **consentendo all'assemblea di esternare la propria volontà**.

Si deve sottolineare 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 in discussione (Cass. civ. sez. II, 13/11/2009, n. 24132).

In ogni caso - come chiarisce la decisione in commento - la funzione di presidente, **se espletata da soggetto estraneo all'assemblea, deve ritenersi lecita**.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/puo-essere-nominato-presidente-dellassemblea-un-estraneo-non-condomino.20594#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano