

GLI OBBLIGHI GIURIDICI IN CAPO AL PRESIDENTE

Quattro condomini che non avevano partecipato alla riunione condominiale hanno impugnato la deliberazione adottata dall'assemblea per la violazione dell'articolo 1136 del Codice civile. Il giudice adito si è pronunciato in favore dei ricorrenti e ha condannato l'amministrazione al pagamento delle spese. Ora, non essendo stato proposto appello, le spese di condanna vanno ripartite tra i condomini oppure dovrebbero porsi esclusivamente a carico del presidente dell'assemblea il quale ritenne erroneamente valida la sua costituzione e il raggiungimento del quorum?
[195920] Alberto Mattaliano – PALERMO

L'unica disposizione del Codice civile relativa al presidente dell'assemblea condominiale si rinviene nell'articolo 67, comma 2 delle disposizioni attuative del Codice civile, per il quale "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". Al di fuori di questa disposizione non si rinvengono altre norme che definiscano i diritti e gli obblighi del presidente, salvo ricorrere per analogia al disposto di cui all'articolo 2371 del Codice civile, dettato in materia di società. Non essendo previsto alcun obbligo giuridicamente sanzionato di verificare la regolarità dell'assemblea - in capo al presidente dell'assemblea - mi pare difficile poter agire contro di lui, per risarcimento danni. Sul punto e relativamente a un caso analogo, la Corte d'appello di Milano, 30 novembre 1984, n. 2161 ha ritenuto che non possa addossarsi al presidente dell'assemblea un compito gravoso, quale quello di controllare la validità dei titoli dei condomini intervenuti all'assemblea, compito che spetta invece all'amministratore, su cui incombe l'obbligo di tenere costantemente aggiornato l'elenco dei condomini.