

Chi a verbale risulta assente e resta in sala non rientra nel quorum

Maggioranze assembleari

In questo caso il condomino non può essere considerato tra gli astenuti

L'assenza rileva ai fini del calcolo dei 30 giorni entro i quali impugnare

Annarita D'Ambrosio

Assemblea condominiale, gli animi si scaldano, un condomino arrabbiato si alza, fa mettere a verbale che va via, ma resta in stanza ad ascoltare l'esito della votazione su una delibera: è una scena a cui molti di noi po-

trebbero avere assistito. È perciò interessante quanto precisato, rispetto ad una simile situazione, nell'ordinanza di Cassazione 4191/2024 depositata il 15 febbraio scorso.

La vicenda processuale riguardava l'impugnazione di una delibera relativa alla diversa regolamentazione dell'uso di alcune parti comuni, ritenuta tardiva secondo tribunale e corte d'appello in quanto il delegato del condomino, seppur formalmente assente, era rimasto in piedi nel locale della riunione al momento del voto.

Dicevano gli atti processuali che «assisteva ad essa sulla soglia della porta così prendendo coscienza di quanto accaduto e quindi deciso dall'organo collettivo» (per cui, più che di assenza, si sarebbe dovuto parlare di mancata partecipazione alla formazione della volontà del-

l'assemblea, la cui condotta era perciò riconducibile a una «sostanziale astensione»).

Quanto la Corte suprema precisa è importante ai fini della valutazione del decorso dei 30 giorni entro i quali la delibera può essere impugnata. Scrive la Cassazione che il condomino indicato a verbale come assente deve essere ritenuto a tutti gli effetti tale, anche se lo stesso non ha lasciato la sala riunioni.

Precedenti pronunce (Cassazione 1208/1999) hanno, anzi, stabilito che, in tema di condominio, ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall'articolo 1136 del Codice civile per l'approvazione delle delibere assembleari, non si può neanche tener conto dell'adesione espressa dal condomino che si sia allontanato prima della votazione, dichiarando di accettare la decisione della maggioran-

za. Questo perché solo il momento della votazione determina «la fusione delle volontà dei singoli condomini formative dell'atto collegiale», precisandosi che nemmeno l'eventuale conferma dell'adesione successiva alla delibera costituisce sanatoria della eventuale invalidità della stessa, dovuta al venir meno del quorum deliberativo all'atto del voto.

La data dalla quale calcolare i 30 giorni per impugnare la delibera per i presenti, quindi, decorre dal giorno dell'assemblea mentre per gli assenti dal momento in cui, appunto, chi non aveva presenziato è venuto a conoscenza dei contenuti del deliberato.

È in questo secondo caso che va, quindi, considerato il condomino segnato assente che, al momento del voto - a cui non partecipa - resta nella stanza della riunione.