

## L'assemblea di condominio: il presidente e il segretario

La prima decisione dell'assemblea è, per prassi, la nomina di un presidente e di un segretario: due figure non previste da alcuna norma ma estremamente utili per il corretto funzionamento dell'assemblea. Queste due "cariche" possono essere assunte sia da condomini che da estranei; normalmente il presidente lo fa un condomino e il segretario lo fa l'amministratore stesso. Quest'ultima prassi è considerata quantomeno discutibile, se non proprio inopportuna, dalla maggior parte dei commentatori. Non risultano peraltro precedenti giurisprudenziali: la circostanza avrebbe un rilievo giuridico, quantomeno in ambito civilistico, solo se si pretendesse di farne conseguire l'invalidità dell'assemblea e non pare che sia mai accaduto. Il compito del segretario è comunque solo quello di redigere materialmente il verbale dell'assemblea, in teoria sotto dettatura del presidente (che peraltro potrebbe provvedere lui stesso alla redazione del verbale). Nulla vieta che la funzione di segretario possa essere svolta anche da un terzo estraneo, ad esempio la segretaria dell'amministratore. La dottrina è anche contraria al fatto che anche la funzione di presidente sia assunta dall'amministratore, che in realtà è rarissimo che si proponga di farlo, preferendo il ruolo di "eminenza grigia" all'assunzione di una funzione che accentui i suoi (già grandi) poteri e che possa quindi essere sgradita ai condomini. Ovviamente qui c'è un notevole scollamento tra la teoria e la pratica, perché formalmente l'assemblea è dei condomini (tanto che alcune risalenti pronunce della Corte di Cassazione avevano anche detto non necessaria la presenza dell'amministratore), ai quali soli spetta ogni potere decisionale, mentre in realtà l'assemblea è spesso totalmente e acriticamente allineata ai suoi "suggerimenti" e ai documenti che egli propone di votare (rendiconto e piani di riparto). D'altra parte, particolarmente se si tratta di un amministratore professionista, vi è una enorme disparità di potenziale conoscitivo specifico e di esperienza tra lui e i condomini, i quali fanno bene –in linea di massima– ad affidarsi ai suoi consigli. Il timore, che fa sconsigliare il fargli fare anche il presidente e il segretario è quello che, come presidente, possa esercitare un'attività indebita di influenza sulle decisioni dell'assemblea (ma tanto è già così) e, come segretario, di una sua elaborazione ... "soggettiva" (diciamo così) del verbale, non corrispondente cioè all'andamento effettivo dell'assemblea: per evitare o almeno ridurre questo rischio i condomini non dovrebbero scordare mai la buona regola di far rileggere il verbale, non solo alla fine dell'assemblea (quando di solito nessuno ne ha più voglia), ma dopo la conclusione dei singoli punti in discussione secondo l'ordine del giorno. Si ritiene comunemente che per la nomina del presidente sia sufficiente il voto della maggioranza semplice degli intervenuti, prescindendo dai millesimi, dato che non è una di quelle decisioni "formali" previste dalla legge (art. 1136 c.c.). Di solito avviene per una sorta di "acclamazione" o di "silenzio-assenso", vale a dire che viene proposto uno dei presenti e nessuno si oppone (ma nulla vieta che si possa anche sviluppare un minimo di discussione sul punto). Il presidente ha anzitutto il compito di verificare la validità della costituzione dell'assemblea e quindi dovrebbe controllare la regolarità e tempestività delle convocazioni dei condomini (di solito non lo fa, fidandosi della professionalità dell'amministratore, che ha appunto provveduto a tali incombenzi). Verifica i presenti e la regolarità delle deleghe: anche questo di solito non lo fa, dato che a quel punto dell'assemblea l'amministratore ha già fatto la "conta", ma, se volesse essere un po' "fiscale", potrebbe invalidare le deleghe irregolari (quelle all'amministratore se il regolamento lo vieta, quelle "in bianco" ecc...). Può e deve a questo punto verificare se sussistono i quorum costitutivi (se in prima convocazione) e deliberativi richiesti dalla legge per ogni singolo tipo di decisione. Deve quindi verificare (basandosi comunque sulla "anagrafe condominiale", che rientra tra i compiti istituzionali dell'amministratore) se i partecipanti hanno diritto di voto, allontanando gli eventuali terzi estranei, e deve poi dirigere in modo ordinato la riunione, in modo che tutti quelli che lo desiderano abbiano la possibilità di esprimersi, ma che comunque si proceda, anche dettando i tempi della discussione; non ha invece l'obbligo di far verbalizzare qualsiasi stupidaggine detta dai condomini, ma non può del tutto eludere le richieste in tal senso, magari sintetizzando le relative dichiarazioni. Ha infine l'importante compito di verificare e far verbalizzare esattamente il risultato delle votazioni sui vari punti e poi di controllare e controfirmare il verbale.