

NEWS E APPROFONDIMENTI

ASSEMBLEA

È obbligatorio redigere il verbale quando il Condominio non adotta alcuna deliberazione

a cura di Ottavia Rotolo



Da una recente sentenza di merito (Trib. Padova, 21 dicembre 2023) emerge una contesa in relazione agli obblighi dell'amministratore, nella specie quello concretantesi nel redigere processo verbale da trascrivere nell'apposito registro, a seguito di una riunione condominiale.

Nonostante il suddetto obbligo sia previsto in diverse norme del Codice civile, non mancano nel panorama giurisprudenziale controversie ed annose discussioni dottrinarie ad esso afferenti.

Ed infatti, secondo una dottrina ed una giurisprudenza minoritaria, non sembra rinvenirsi nella legislazione alcuna norma che obblighi alla redazione ed alla comunicazione di un ver-

bale ai condòmini assenti, laddove nessuna deliberazione risulti essere stata effettivamente presa. Gli artt. 1136 c.c. e 1137, comma 1, c.c. farebbero esplicito riferimento alle "deliberazioni prese" o, meglio, alle decisioni negoziate dall'ente collettivo mediante volontà maggioritaria tese a costituire, modificare od estinguere un rapporto giuridico. Pertanto, i risultati dei lavori assembleari non concretantesi nell'adozione di effettive deliberazioni non dovrebbero obbligatoriamente essere verbalizzati né notiziati agli assenti.

Ebbene, nel caso de quo, un condomino aveva chiesto ed ottenuto un decreto ingiuntivo con il quale il Tribunale di Padova ingiungeva al Con-

NEWS E APPROFONDIMENTI

dominio, in persona dell'amministratore pro tempore, la consegna della copia del verbale di un'assemblea condominiale.

Seguiva un giudizio di opposizione ove il Condominio giustificava la mancata consegna di quanto richiesto sostenendo, prima, l'assenza di un obbligo di provvedere alla redazione del verbale in forma scritta; poi, eccependo l'inesistenza di alcun atto condominiale presente nei registri, per non essere stato nulla deliberato e deciso in seno all'assemblea condominiale.

Il Tribunale rigettava l'opposizione deducendo, in via preliminare, che il verbale, per effetto del combinato disposto di cui agli artt. 1130 e 1136 del Codice civile, deve necessariamente risultare da un documento scritto ed è obbligo dell'amministratore curare la trascrizione dello stesso nel registro dei verbali dell'assemblea, anche laddove quest'ultima nulla abbia deliberato, a nulla, inoltre, rilevando chi abbia materialmente provveduto alla redazione dello stesso.

Richiamava, fondandovi la propria decisione, quanto affermato dalla Corte di appello di Genova con la sentenza n. 106 del 2021: *"La volontà dell'assemblea deve risultare in forma documentale, secondo quanto previsto dall'art. 1136 c.c. La giurisprudenza ritiene che vi sia un vero e proprio obbligo di redazione del verbale anche nel caso in cui nessuna decisione venga deliberata dall'assemblea, in quanto essa costituisce una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale, la cui inosservanza comporta l'impugnabilità della delibera, in quanto non presa in conformità della legge (Cass. 5014/99). Il verbale dell'assemblea, infatti, costituisce la fonte di informazione e di prova in merito a tutte le decisioni assunte dall'organo sovrano del condominio e, cioè, l'assemblea dei condomini ed è volto a consentire un adeguato controllo, formale e sostanziale, della validità e legittimità di tali decisioni, tant'è che il c.c. prescrive la tenuta da parte dell'amministratore di un registro dei verbali e l'eventuale inadempimento costituisce motivo di revoca dell'amministratore (artt. 1129, co. 12, n. 7 e 1130 n. 7 c.c.).*

L'importanza del verbale è, quindi, evidente, ove si consideri che questo costituisce l'unica fonte di conoscenza delle decisioni assembleari per il condomino assente e che dalla sua comunicazione decorre il termine per impugnare la delibera, ai sensi dell'art. 1137 c.c. Per queste ragioni, non è

accettabile un contenuto "a sorpresa", che emerga magari a distanza di tempo, proprio tramite testimoni, quando i termini per impugnare sono preclusi. Deve, quindi, escludersi il ricorso alla prova testimoniale per definire il contenuto della decisione assembleare. Infatti, una simile conclusione rischia di tradire quelle esigenze di certezza e di tutela degli assenti"

Quindi, l'obbligo di verbalizzazione scritta ed il conseguente obbligo dell'amministratore di trascrivere il verbale nel registro dei verbali dell'assemblea sussiste anche nell'ipotesi in cui l'assemblea nulla deliberi o vada deserta e tanto si evince dall'art. 1130 7) del codice civile che prescrive anche le annotazioni delle "eventuali mancate costituzioni dell'assemblea".

La Corte territoriale fa riferimento ad una sentenza cardine con la quale il Supremo Consesso, a mente dei principi sopra menzionati, cassava la sentenza impugnata che aveva ritenuto inesistente l'obbligo di verbalizzazione quando l'assemblea non perviene ad alcuna delibera e deduceva contestualmente l'inesistenza dell'obbligo di comunicazione e la carenza dell'interesse processuale e sostanziale al riguardo, quindi al rilascio di una copia del verbale.

La Corte di Cassazione, a contrario, deduceva che la redazione del verbale raffigura un momento necessario del procedimento collegiale; che la mancata o la irregolare redazione raffigura uno dei vizi di forma, che legittima la impugnazione.

Tutto ciò considerato, segue che alla verbalizzazione deve procedersi sempre, anche quando l'assemblea non si è regolarmente costituita o non ha deliberato.

Sussiste la necessità di dare conto delle attività afferenti alla vita del collegio e di consentire il controllo di ogni fase procedimentale. Appunto per permettere a tutti i condomini, compresi quelli dissenzienti ed assenti, di controllare lo svolgimento dell'attività collegiale e di assumere le opportune iniziative. Una volta che l'assemblea è stata convocata, si rende necessario documentare tutte le attività che si sono svolte nella seduta, comprese quelle che non si sono perfezionate. Invero, i condomini - come hanno interesse ad impugnare una delibera approvata a conclusione di un procedimento viziato - potrebbero avere interesse a denunciare ed a far accertare la irregolarità della interruzione di un procedimento, che invece era valido e che doveva portarsi a compimento.

NEWS E APPROFONDIMENTI

La stessa esigenza di trasparenza della organizzazione condominiale sta alla base dell'obbligo dell'amministratore di mettere a disposizione dei condomini i documenti concernenti l'amministrazione (Riv. giur. edilizia 2000, I, 44; Giur. it. 2000, 709).

Secondo taluni autori tale posizione interpretativa non appare condivisibile, poiché l'obbligo inderogabile di provvedere alla stesura degli atti deliberativi (aventi contenuto strettamente decisorio) discende sia dall'art. 1136, comma 7, c.c. in forza del quale "delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale" il cui intento è quello di evitare dubbi sul contenuto dei provvedimenti presi, sia dall'art. 1137, comma 3, c.c. secondo cui l'opposizione alle deliberazioni condominiali può esperirsi entro il termine perentorio di trenta giorni "dalla data di comunicazione per gli assenti" con ciò intendendosi, ancorché implicitamente, che dev'essere soddisfatta l'esigenza dell'invio di copia del verbale al condomino assente; diversamente le deliberazioni non diverrebbero mai definitive e, quindi, produttive di effetti giuridici per mancanza di impugnativa. Nessun disposto normativo, invece, sembra imporre la redazione e la comunicazione dei verbali assembleari privi di contenuti decisori (compilati, quindi, in assemblee condominiali regolarmente costituite che, pur incentrando l'analisi, la discussione e la votazione sull'oggetto delineato nell'avviso di convocazione, tuttavia non conseguono alcun provvedimento).

Né mancano indirizzi giurisprudenziali di merito orientati a ritenere che nessun obbligo giuridico di verbalizzazione grava in capo all'organismo collegiale quando lo stesso non pone in essere deliberazioni (cfr., per tutte, Trib. Bologna 8 gennaio 1992, in Arch. loc. 1993, 333) perché in tal caso non vi può essere dissenso da tutelare con il diritto di impugnativa; ne discende sia l'insussistenza dell'obbligo di comunicazione del verbale assembleare da parte dell'amministratore, sia la carenza di interesse processuale e sostanziale del condomino assente all'impugnativa ex art. 1137 c.c., attesa l'inesistenza di un atto deliberativo idoneo a ledere qualsivoglia diritto. La mancata redazione del verbale assembleare privo di elementi decisori non integrerebbe un vizio di forma: ciò in quanto l'obbligo di verbalizzazione delle decisioni collegiali è sancito per le deliberazioni prese, non, invece, quando l'assemblea sia incapace di porre in es-

sere volontà decisorie. Inoltre, una parte della giurisprudenza di legittimità è volta a reputare che la redazione per iscritto del verbale d'assemblea condominiale non è sancita a pena di nullità (v., in tali esatti sensi, Cass. 29 gennaio 1970 n. 196, Riv. giur. ed. 1970, I, 926; Cass. 16 luglio 1980 n. 4615; Fulvio Pironti, Giust. civ., fasc.11, 1999, pag. 2973).

Trattasi, però, di posizioni isolate.

Di contro, la Corte appello di Napoli, di recente, seguendo l'orientamento maggioritario, con la sentenza n.3764 del 2022, dispone come di seguito: (In tema di condominio delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale, da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore (art. 1136, ultimo comma, c.c.), onde la redazione del verbale è un momento necessario dello svolgimento dell'assemblea, al fine di documentare le condizioni di validità della deliberazione (l'elenco nominativo dei partecipanti intervenuti di persona o per delega, la rituale convocazione dei condomini, etc.) e lo svolgimento delle attività prescritte, e di descrivere quanto avvenuto nel corso della riunione. Riguardo alle modalità della sua redazione, non vi sono specifiche prescrizioni di legge, purché il verbale sia scritto, senza correzioni, abrasioni, spazi in bianco, trasporti a margine, in lingua italiana, salvo però il diritto di ciascun condomino presente, che ne faccia richiesta, di riportare sue brevi dichiarazioni ex art. 1130, n. 7, c.c.) (Corte appello Napoli sez. VI, 14/09/2022, n.3764).

In conclusione, la redazione del verbale raffigura un momento necessario del procedimento collegiale, il cui difetto integra uno dei vizi di forma che rende invalida e quindi impugnabile la delibera assembleare, poiché non conforme alla legge (art.1137 c.c.).

Una volta che l'assemblea sia stata convocata, occorre dare conto, tramite la verbalizzazione, di tutte le attività compiute, anche se le stesse non si sono perfezionate e non siano state adottate delle deliberazioni, allo scopo di permettere a tutti i condomini, compresi quelli dissenzienti ed assenti, di controllare lo svolgimento del procedimento collegiale e di assumere le opportune iniziative e ciò proprio al fine di dare certezza a tutti i condomini delle attività svolte durante l'assemblea.

È opportuno rappresentare che (La mancata redazione del verbale dell'assemblea "andata deserta" in prima convocazione, non vizia la de-

NEWS E APPROFONDIMENTI

libera condominiale assunta dall'assemblea in seconda convocazione, quando l'amministratore riporti inizialmente al verbale di quest'ultima la motivazione per cui l'assemblea si sia tenuta in seconda convocazione" (Tribunale Firenze sez. II, 15/01/2015, n.92 in Redazione Giuffrè 2015).

L'orientamento maggioritario della Corte di Cassazione, prevede in parte qua, che la "necessità della verifica del negativo esperimento della prima convocazione non comporta la necessità di redigere un verbale negativo, ma attiene alla validità della seconda convocazione la quale è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima; la verifica di tale condizione va espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condomini i quali o sono stati assenti alla prima convoca-

zione, o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni; pertanto, una volta accertata la regolare convocazione dell'assemblea, l'omessa redazione del verbale che consacra la mancata riunione dell'assemblea in prima convocazione non impedisce che si tenga l'assemblea in seconda convocazione, né la rende invalida" (Cass., sez. 6-2, 24 ottobre 2014, n. 22685; Cass., sez. 2, 13 novembre 2009, n. 24132; Cass., sez. 2, 24 aprile 1996, n. 3862). Ma se il verbale -dopo la Riforma del 2012- deve avere ad oggetto la riunione e non più - come in passato - le deliberazioni assembleari, c'è da chiedersi se non sia più corretto richiamarsi all'indirizzo giurisprudenziale che aveva considerato non conformi alla legge le deliberazioni dal cui verbale non fosse possibile verificare quanto accaduto nel corso della prima convocazione dell'assemblea, che per prassi va deserta.