

Assemblea in presenza e relativo verbale:

COME EVITARE L'ANNULLAMENTO DELLA DELIBERA CONDOMINIALE

di Adriana Nicoletti *

L'invio dell'avviso di convocazione e del verbale assembleare rappresentano i due adempimenti imprescindibili per garantire la regolarità degli adempimenti posti a carico dell'amministratore. Mentre per il primo la legge stabilisce, espressamente, alcune delle modalità alle quali l'amministratore si deve attenere per evitare che la delibera assembleare possa essere annullata, al secondo troviamo solo una generica norma di riferimento.

L'art. 66, co. 3, disp.att. c.c., caratterizzato dall'essere derogabile poiché non richiamato tra le norme tassative (art. 1138 c.c.), fissa la tempistica per la sua comunicazione e le modalità di trasmissione, indicando i vizi formali che rendono l'assemblea annullabile per gli aventi diritto non ritualmente convocati, ovvero nel caso di tardiva o incompleta convocazione. La giurisprudenza, poi, ha fatto la sua parte allorché ha individuato i casi in cui i vizi possano essere considerati tali da determinare la dichiarazione di invalidità della deliberazione.

Per il verbale assembleare, invece, le cose non stanno in questo modo poiché il legislatore, in modo conciso, ha disposto che *"delle riunioni assembleari si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore"* (art. 1136, ult. co., c.c.). Il registro è quello introdotto dalla legge n. 220/2012 ed in esso l'amministratore deve annotare *"le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta"* (art. 1130, n. 7, c.c.).

Qui si sono esaurite le disposizioni in materia, con le quali il legislatore, in poche espressioni, ha condensato il contenuto del verbale, anche se nel vigore del precedente regime la statuizione era ancora più essenziale. La norma, infatti, prevedeva solo che il processo verbale redatto in sede assembleare doveva essere trascritto in un registro tenuto dall'amministratore.

La giurisprudenza, in conseguenza delle innumerevoli controversie giudiziarie incentrate proprio sui vizi che affliggono il processo di verbalizzazione, ha dato una sua interpretazione di tutta una serie di criticità, alcune delle quali hanno determinato l'accoglimento della domanda di annullamento della delibera assembleare, mentre altre non sono state rilevate tali da compromettere la validità.

Interessante, quindi, per amministratori e no, tentare di fare il punto della situazione alla luce dell'evoluzione della giurisprudenza, partendo dal primo momento utile che corrisponde alla verbalizzazione di apertura dell'assemblea.

LA REGISTRAZIONE DEI PRESENTI

L'attività preliminare che precede la proclamazione della regolare costituzione dell'assemblea viene svolta, secondo gli usi, dall'amministratore il quale, nominato per prassi anche come segretario dell'assemblea, come primo adempimento effettua la registrazione dei presenti sottoponendo a condomini ed aventi diritto alla partecipazione all'assemblea il foglio delle presenze per le relative firme, anche per delega.

Nel passato (ma non è detto che questo non avvenga ancora) la registrazione veniva effettuata direttamente sul libro-registro delle assemblee, mentre ora che il verbale assembleare viene redatto quasi sempre al computer, l'amministratore predispone in anticipo un foglio separato nel quale indica i nominativi dei soggetti legittimati a partecipare all'assemblea, accompagnati dai relativi millesimi di proprietà. Su tale prospetto, che è parte integrante del verbale, viene apposta la firma autografa degli aventi diritto.

Per evidenziare l'importanza determinante del foglio delle presenze e non risultando indicazioni specifiche da parte della giurisprudenza, sulla questione può valere, in via analogica e per identità di *ratio*, quanto affermato sul punto dalla Corte di cassazione che si è pronunciata con riferimento alle società di capitali, un settore al quale ci si è richiamati anche per questioni di carattere condominiale. Questo il principio: *"l'indicazione nominativa dei partecipanti e dei votanti ad un'assemblea di società per azioni consente di verificare se i voti siano stati validamente espressi dai soggetti a ciò legittimati ed è, quindi, necessaria per ricostruire la genesi del processo deliberativo ed accertare la validità delle determinazioni assunte. Ne consegue che, ove manchi la relativa documentazione (anche in foglio separato, purché "allegato" al verbale, in modo da farne parte integrante, e cioè richiamato ovvero allo stesso materialmente unito), la delibera è annullabile"* (Cass., sez. I, 12 gennaio 2017, n. 603).

A questo punto si pone una questione che è strettamente collegata al c.d. foglio delle presenze, prova madre della partecipazione, personale o delegata, all'assemblea. Ovvero chi è legittimato a contestare il contenuto del documento nel senso di disconoscere la sussistenza di una delega che abbia avalato la presenza in assemblea di un soggetto che ne era privo?

In argomento si richiama una recente sentenza di merito (Trib. Roma 4 gennaio 2023, n. 1129) che, richiamando un precedente orientamento di legittimità (Cass. sez. II, 30 gennaio 2013, n. 2218; Cass. sez. II, 07 luglio 2004, n. 12466), ha ribadito che la delega, che a sua volta è parte integrante del foglio delle presenze, può essere contestata di falso solo da chi ha rilasciato il documento poiché *"i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato vanno disciplinati in base alle regole*

sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante deve ritenersi legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto”.

L'ultimo passaggio di questa fase iniziale coinvolge anche il presidente dell'assemblea che, per quanto figura eliminata dal legislatore del 2012 dall'art. 67, co. 2, disp. att. c.c. (nel passato, infatti, al Presidente era delegata la funzione di nominare, per sorteggio, nel caso di comproprietà indivisa di una unità immobiliare e di mancato accordo tra i comproprietari il proprio rappresentante in seno all'assemblea), è contemplato come soggetto delegato a sottoscrivere, unitamente al segretario, il verbale dell'assemblea che si sia svolta in modalità telematica (novità introdotta in tempo di COVID con le leggi nn. 126/2020 e 159/2020). Il presidente, infatti, per quanto nulla stabilito in merito, continua ad essere nominato in seno all'assemblea ed a controllare la regolarità delle convocazioni, altrimenti in un solo soggetto, il segretario, si andrebbero a sovrapporre due funzioni: quello di controllore e di controllato.

Sempre il presidente, inoltre, garantisce l'ordinato svolgimento della riunione, assicurando che a tutti i partecipanti sia garantito il diritto di esprimere il proprio parere pur in un ambito di tempo compatibile con la durata della stessa, nonché dirige il dibattito assembleare che verte sugli argomenti inseriti nell'ordine del giorno.

Quanto a ciò, poiché la normativa sul condominio è omissiva, molti autori hanno fatto riferimento alle disposizioni in materia societaria che - come accennato - sono state un faro di riferimento. In particolare, è stato richiamato l'art. 2371 c.c., che fissa le funzioni del presidente in assemblea individuandole in complesso di attività quali: la verifica della regolarità della costituzione dell'organo collegiale; l'accertamento dell'identità e della legittimazione dei presenti e la regolamentazione dello svolgimento della riunione e del controllo dei risultati delle votazioni.

LA REDAZIONE DEL VERBALE

Il tema è stato ampiamente trattato sia dalla dottrina che dalla giurisprudenza e oramai i principi sono più che consolidati.

Ancora di recente, nel merito, si è parlato dell'*omissione dal verbale del nominativo di un votante* e della sua rilevanza sulla validità della delibera. Nell'ipotesi di documentata esistenza della delega il cui nominativo del votante non sia poi comparso nel verbale, il Tribunale di Roma (Sent. 24 gennaio 2023, n. 1129) ha fatto suo l'orientamento della Corte di cassazione (Sent. 20 dicembre 2021, n. 40827) che ha affermato che *“In tema di assemblea di condominio, sebbene il relativo verbale dovrebbe contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti, indicando assenti e dissenzienti, nonché il valore delle rispettive quote, la mancanza di tale indicazione non incide sulla validità della delibera, ove a tale incompletezza possa rimediarsi mediante un controllo “aliunde” della regolarità del procedimento. Sicché non è annullabile la deliberazione il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, cionondimeno contenga l'elenco di tutti*

i condomini presenti, con i relativi millesimi e rechi, altresì, l'indicazione nominativa di quelli che si sono astenuti e di quelli che hanno votato contro, nonché del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, consentendo tali dati di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il "quorum" richiesto dall'art. 1136 c.c."

Ma quali possono essere le omissioni riferibili al verbale che ne possono inficiare la validità?

È stato escluso (Trib. Lodi 21 dicembre 2020, n. 597) che non riportare a verbale l'ordine del giorno possa costituire motivo di annullabilità della delibera assembleare, dal momento che le materie oggetto di discussione sono tempestivamente comunicate ai condomini mediante l'avviso di convocazione dell'assemblea. Quindi è questo il momento in cui viene soddisfatto l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in merito agli argomenti che saranno trattati nel corso della riunione e che saranno oggetto di relativa votazione. Ed ancora, questo adempimento è necessario per consentire agli stessi soggetti di scegliere se intervenire o meno all'assemblea.

Parimenti è stato affermato che la validità dell'assemblea non risiede in un verbale redatto in modo troppo particolareggiato, potendo sicuramente anche una sua stesura sintetica rispecchiare lo svolgimento della riunione e l'iter che ha portato ad assumere le conseguenti decisioni (App. Napoli 29 settembre 2020).

Altra questione interessante: il verbale può essere corretto dopo la chiusura dell'assemblea?

Sul punto si è pronunciata la Corte di cassazione (sentenza n. 6552 del 31 marzo 2015) con particolare riferimento all'indicazione, nel verbale, del nominativo dei condomini intervenuti di persona o per delega e dei votanti a favore o contro, con i rispettivi valori millesimali. Ad avviso dei giudici va premesso che non è annullabile la delibera il cui verbale, anche se non riporti l'indicazione nominativa di coloro che hanno votato a favore, non è inficiato se il calcolo sia desumibile, per sottrazione, tra coloro che erano nominativamente presenti e coloro che hanno votato contro e/o si sono astenuti, così come la correzione postuma è ammissibile quando si tratti di mero errore materiale che costituisce una apparente modificazione dello stesso.

Per quanto concerne la firma del verbale sono emerse due problematiche.

Da un lato ci si è domandati se il verbale debba essere firmato dal presidente e dal segretario dell'assemblea e dall'altro se, ai fini della sua validità, sia necessaria la firma di tutti i condomini presenti.

Quanto alla prima questione, considerato che nessuna norma prevede l'obbligatorietà della nomina di entrambi i soggetti, talché la validità dell'assemblea persiste anche in caso di omissione in tale adempimento, c'è da ritenere che la firma del documento di verbalizzazione non sia necessaria ad esclusione – come detto – nel caso in cui la riunione si svolga per via telematica. Sul punto si richiama la giurisprudenza di merito (Trib. Roma 30 novembre 2020, n. 17028) che si è uniformata al principio secondo il quale *"è la natura di organo collegiale dell'assemblea condominiale che lascia presumere che*

essa agisca sotto la direzione del presidente, il quale ne accerta la regolare costituzione, apre e regola la discussione sugli argomenti indicati nell'ordine del giorno, indice la votazione e ne dichiara il risultato, conferendo all'assemblea concretezza di espressione comunicativa" (Cass. 13 novembre 2009, n. 24132). La sottoscrizione del verbale ad opera del presidente e del segretario, invece, è finalizzata ad imprimere all'atto il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dei sottoscrittori (Cass. 9 maggio 2017, n. 11375).

Parimenti è da escludere la necessità che il verbale sia firmato dai condomini, a meno che non vi sia l'intenzione di imprimere allo stesso il valore di un accordo contrattuale. In questo caso, tuttavia, la firma dovrà provenire da tutti i condomini e non solo da quelli presenti in assemblea.

Per chiudere il cerchio è necessario rilevare che l'assemblea non può essere considerata regolare se nel corso della stessa non è stato redatto il verbale, a nulla rilevando eventuali eccezioni fondate sulla circostanza che la normativa non sancisca un espresso obbligo in tal senso. L'obbligo è implicito perché emerge in tutte le disposizioni di legge che ad esso fanno riferimento. In questo senso si è espressa la Corte di cassazione allorché ha evidenziato che la volontà dell'assemblea deve risultare in forma documentale, anche quando nessuna decisione venga deliberata, costituendo la stesura del verbale una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre formalità prescritte dal procedimento collegiale (Cass. 22 maggio 1999, n. 5014).

LA TRASMISSIONE DEL VERBALE

Non sono previste modalità né termini per l'invio del verbale assembleare, malgrado l'art. 1137 c.c. preveda, ai fini dell'impugnazione della delibera, il termine perentorio di trenta giorni che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti. La normativa, infatti, si limita a stabilire che dalle riunioni dell'assemblea si redige verbale che deve essere trascritto nel registro tenuto dall'amministratore.

Questo vuoto pone il problema di un possibile superamento del termine di cui all'art. 1137 c.c. derivante dalla mancata trasmissione del verbale in entrambe le ipotesi prospettate. Problema non irrilevante, dal momento che il documento è sostanziale per avviare la fase giudiziaria considerato che i vizi di una deliberazione emergono proprio dal processo di verbalizzazione. A tal fine occorre separare le posizioni dei vari soggetti.

In primo luogo si deve precisare che l'azione con la quale si chiede l'annullamento della delibera assembleare si fonda su vizi di carattere formale (come ad esempio: violazioni del *quorum* costitutivo o deliberativo; mancato ricevimento dell'avviso di convocazione; violazione di norme regolamentari che non si riferiscano alla lesione di diritti esclusivi dei condomini e così via) e, quindi, è soggetta al disposto dell'art. 1137 c.c. Inadempimenti che non potranno mai essere riscontrati se manca il verbale redatto in forma scritta. Diversamente

alcun problema di sorta è conseguente ad una mancata ricezione del verbale qualora la delibera sia impugnata per nullità, essendo l'azione sottratta a termini di decadenza.

Per quanto concerne i condomini contrari, presenti personalmente o per delega, oppure astenuti, occorre evidenziare che gli stessi, pur pienamente consapevoli del procedimento con il quale si è formata la volontà collegiale, anche con riferimento alla fase meramente deliberativa, non possono essere privati del documento che si è formato in sede assembleare. Quindi, il condomino, che intenda impugnare la delibera, se vede che il verbale non gli viene trasmesso in tempi tali da consentirgli di promuovere l'azione giudiziaria, che deve essere preceduta dalla mediazione obbligatoria, più che sollecitare l'amministratore dovrà chiedere un appuntamento per ottenerne copia. Fatti i passi necessari senza ottenere dal rappresentante condominiale senza ottenere il legittimo riscontro, il condomino potrà ugualmente agire in via giudiziaria chiedendo la remissione in termini e dimostrando che la maturata decadenza di cui all'art. 1137 c.c. è addebitabile alla colpa dell'amministratore.

In ogni caso vale la pena sempre rammentare che la giurisprudenza ha costantemente affermato che il mancato invio del verbale non incide sulla validità della delibera, ma sulla tempestività della sua impugnazione (Trib. Roma 20 settembre 2021, n. 14607; Trib. Cosenza 30 aprile 2021, n. 981; App. Catania 17 febbraio 2020, n. 411).

Per i condomini assenti, invece, il problema non sussiste dal momento che il termine di decorrenza e decadenza dall'azione di impugnativa si consuma con la comunicazione del verbale assembleare.

Da ultimo, per il verbale inviato tramite raccomandata e non ritirato dal destinatario ai fini della decorrenza del termine di impugnazione vale, ancora una volta, quanto pronunciato dalla Corte di cassazione, secondo la quale *"ai fini del decorso del termine di impugnazione, ex art. 1137 c.c., la comunicazione, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, del verbale assembleare al condomino assente all'adunanza si ha per eseguita, in caso di mancato reperimento del destinatario da parte dell'agente postale, decorsi dieci giorni dalla data di rilascio dell'avviso di giacenza ovvero, se anteriore, da quella di ritiro del piego, in applicazione analogica dell'art. 8, comma 4, della l. n. 890 del 1982, onde garantire il bilanciamento tra l'interesse del notificante e quello del destinatario in assenza di una disposizione espressa, non potendo la presunzione di cui all'art. 1335 c.c. operare relativamente ad un avviso - quale quello di giacenza - di tentativo di consegna, che non pone il destinatario nella condizione di conoscere il contenuto dell'atto indirizzatogli."* (Cass. 14 dicembre 2016, n. 27591; Trib. Roma 8 marzo 2022, n. 3600). Un principio che si ispira a quello oramai consolidato in tema di notificazione degli atti giudiziari a mezzo del servizio postale piuttosto che tramite ufficiale giudiziario.



* Avvocato