

Il Tribunale di Milano: vizio insanabile perché a tutela degli interessi di tutti i condomini

Essenziale la firma del verbale

Delibere nulle se presidente e segretario non sottoscrivono

Pagina a cura
di GIANFRANCO DI RAGO

La mancata sottoscrizione del verbale dell'assemblea condominiale da parte del presidente e del segretario comporta la radicale nullità delle delibere adottate, poiché in tal modo viene a mancare uno degli elementi essenziali per la formazione delle stesse. Detto vizio è dunque insanabile e a nulla vale il fatto che il verbale sia comunque stato redatto dall'amministratore e trascritto nell'apposito registro con le firme di tutti gli altri condomini presenti all'assemblea e favorevoli all'adozione delle deliberazioni impugnate. Lo ha stabilito il Tribunale di Milano nella recente sentenza n. 3901, pubblicata lo scorso 5 aprile 2017.

Nella specie alcuni condomini avevano impugnato delle delibere per vari motivi e avevano in primo luogo eccepito l'invalidità del verbale assembleare, poiché lo stesso non riportava le firme del presidente e del segretario. Dalle allegazioni delle parti e dalla documentazione prodotta in giudizio risultava che l'assemblea aveva provveduto alla nomina di questi ultimi e che nel corso della riunione era stata redatta una minuta da parte di persona diversa dal segretario. Quest'ultimo e il presidente non avevano però sottoscritto tale minuta né la successiva versione predisposta dall'amministratore condominiale, giudicandola inventiva. Successivamente una parte dei condomini presenti all'assemblea aveva comunque sottoscritto tale documento, riconoscendone la conformità a quanto accaduto nel corso della riunione.

Il Tribunale di Milano, nell'affrontare la questione dell'invalidità del suddetto verbale, ha in primo luogo fatto riferimento alla scarsa normativa rinvenibile nel codice civile tra le disposizioni

Il verbale assembleare in pillole

Luogo in cui si svolge l'assemblea
Data e ora della riunione
Orario di convocazione e ora in cui l'assemblea è stata dichiarata chiusa
Prima o seconda convocazione
Indicazione nominativa dei partecipanti, con evidenza delle deleghe e dei relativi valori millesimali
Ordine del giorno
Nomina del presidente e del segretario
Breve sintesi della discussione dell'odg
Proclamazione del risultato delle votazioni sugli argomenti dell'odg
Sottoscrizione del presidente e del segretario

Il contenuto del documento assembleare

Il verbale assembleare è un documento di fondamentale importanza, in quanto costituisce l'unico mezzo a disposizione dei condomini e dei soggetti terzi interessati per venire a conoscenza di quanto deliberato dalla maggioranza dei condomini. Il verbale deve quindi recare traccia delle varie fasi dell'assemblea, dalla formazione e costituzione della stessa (verifica del quorum costitutivo, nomina del presidente e del segretario, verifica della regolarità degli avvisi di convocazione, controllo delle deleghe rilasciate dai condomini) alla discussione (interventi dei condomini e dell'amministratore, individuazione dei condomini intervenuti o che si sono allontanati), fino alla votazione (punti all'ordine del giorno, verifica del quorum deliberativo, risultato della votazione) e alla dichiarazione di chiusura della riunione.

Nel verbale assembleare devono essere indicati gli elementi indispensabili per il riscontro della validità della costituzione dell'assemblea e delle sue deliberazioni. Il verbale, infatti, deve costituire lo specchio fedele di quanto accaduto nella riunione condominiale, specificando aspetti di fondamentale importanza come il numero dei condomini presenti e i relativi millesimi di proprietà rappresentati, il conferimento delle deleghe, gli argomenti trattati e le decisioni prese, il risultato

delle singole votazioni, senza tralasciare tutte le altre informazioni pertinenti allo svolgimento dell'assemblea (si veda la relativa tabella). La trascrizione del verbale nel registro tenuto

dall'amministratore.

L'ultimo comma dell'art. 1136 c.c. prescrive che il verbale assembleare venga trascritto in un apposito registro tenuto dall'amministratore. Scopo della trascrizione è quello di consentire l'ordinata archiviazione in ordine cronologico delle deliberazioni assembleari risultanti dai verbali, eventualmente nelle forme e nei modi prescritti dal regolamento condominiale. La diligente tenuta del registro è un compito che spetta all'amministratore, il quale risponderà civilmente di eventuali omissioni o inesattezze che abbiano causato danno ai condomini o a terzi.

La comunicazione del verbale ai condomini.

Una volta terminata l'assemblea è interesse dell'amministratore inviare nel più breve tempo possibile copia del verbale ai condomini assenti, in modo da far decorrere il termine di impugnazione di 30 giorni di cui all'art. 1137 c.c. Anche l'assolvimento di questo ulteriore incombenza spetta all'amministratore. Quanto alle forme nelle quali realizzare la comunicazione del verbale assembleare ai condomini, risulta predominante l'interesse a fare in modo che l'amministratore, in caso di impugnazione della delibera, ne possa agevolmente eccepire l'eventuale tardività, dimostrando la data di spedizione del predetto documento. A tale scopo, analogamente a quanto previsto dal nuovo art. 66, comma 3, disp. att. c.c., si potrà procedere alla consegna a mano del verbale con relativa sottoscrizione del condomino per ricevuta, all'invio del medesimo per posta raccomandata, all'invio per fax ovvero per posta elettronica certificata. In ogni caso, sarà onere dell'amministratore convenuto in giudizio in rappresentanza del condominio provare di avere effettivamente comunicato ai condomini assenti il verbale assembleare, in quanto la giurisprudenza ritiene concordemente che soltanto da tale momento decorra il termine di impugnazione di cui all'art. 1137 c.c.

da entrambi questi soggetti, con invio di copia ai condomini e con deposito del medesimo presso l'amministratore, nell'apposito registro individuato dall'art. 1130 c.c.

Nella sentenza in questione si evidenzia quindi come la formazione della volontà condominiale sia il frutto di un metodo collegiale che si estrinseca attraverso un procedimento che prevede diverse fasi, tra le quali quella della verbalizzazione, tutte necessarie ai fini della validità dell'atto finale, ovvero della deliberazione assembleare. Per quanto sopra, la redazione del verbale costituisce una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate nello svolgimento del predetto procedimento collegiale e la cui inosservanza comporta una chiara violazione di legge. Dalla verbalizzazione risulta infatti se l'assemblea sia stata o meno ritualmente convocata, se a tutti i partecipanti sia stato o meno comunicato l'ordine del giorno, se la costituzione dell'assemblea sia stata o meno regolare, se le proposte messe ai voti siano state o meno adottate e con quale maggioranza, e così via. Di conseguenza, secondo il Tribunale di Milano, la mancanza del verbale o la sua mancata sottoscrizione da parte del presidente e del segretario comportano addirittura la nullità delle delibere adottate in sede assembleare, siccome prive degli elementi essenziali per la formazione delle stesse (sulla base di quanto indicato dalle sezioni unite della Suprema Corte nella nota sentenza n. 4806 del 7 marzo 2005).

È interessante evidenziare come il giudice meneghino abbia ritenuto che da questo punto di vista sia del tutto irrilevante il fatto che a determinare l'invalidità del procedimento di formazione della volontà assembleare abbiano concorso gli stessi condomini nominati quali presidente e segretario, così come la circostanza che una parte dei comproprietari che avevano approvato le delibere impugnate abbiano deciso di sottoscrivere la copia predisposta dall'amministratore per cercare di rimediare alla mancanza di un verbale firmato dal presidente e dal segretario. Il vizio della nullità della delibera assembleare può infatti essere fatto valere da chiunque, finanche dai condomini che vi abbiano dato causa con il proprio voto favorevole, ed è insanabile, essendo posto a tutela degli interessi di qualsivoglia soggetto, per tale motivo rilevabile anche d'ufficio.

© Riproduzione riservata



che disciplinano il condominio degli edifici, richiamandosi quindi per analogia alle

norme del medesimo codice in tema di assemblea societaria e a quelle del codice di

procedura civile in tema di processi verbali di udienza. Dall'esame delle disposizioni in questione, secondo il giudice di merito, si può ricavare

che il verbale dell'assemblea di condominio debba essere redatto dal segretario sotto la direzione del presidente e che debba essere sottoscritto