

11 GENNAIO 2021



ABICONF ADERENTE A



CONFCOMMERCIO  
IMPRESE PER L'ITALIA

PROFESSIONI

## Verbale Assemblee on-line

La legge 126 del 13 ottobre 2020 che, come noto, ha introdotto le assemblee in videoconferenza, ha portato con sé alcune particolarità riguardo al verbale assembleare meritevoli di essere evidenziate al fine di non incorrere in errore. Anzitutto, riappare un importante riferimento al Presidente dell'Assemblea che, ricordiamo, fu cancellato nella normativa condominiale a seguito della riforma dell'Istituto del Condominio con la legge 220 del 2012, ed in particolare dell'articolo 67 delle disposizioni d'attuazione al codice civile.

Così, l'articolo 66 delle disposizioni di attuazione al codice civile, come per l'appunto rivisto dalla legge 126/2020, prevede che, il verbale assembleare sia redatto dal Segretario è sottoscritto dal Presidente. L'esplicito riferimento alla sottoscrizione del Presidente introduce un nuovo elemento riguardo alla stesura del verbale che, si può affermare, gli conferisce, fino a prova di falso, carattere di autenticità giuridica. Pertanto, il documento che dovrà poi essere inviato ai condomini dovrà contenere la sottoscrizione del Presidente dell'assemblea.

Quanto poi al segretario verbalizzante, non è stato previsto un medesimo onere di sottoscrizione né, nel dettato normativo, si ravvisano impedimenti affinché l'incarico venga assunto dall'Amministratore di Condominio (o da personale dello studio) che anzi, può ritenersi proprio il soggetto individuato dallo stesso articolo 1130 n° 7, quale incaricato della cura del registro verbali delle assemblee.

L'ultimo comma del nuovo articolo 66 delle disposizioni di attuazione prevede poi che, il verbale sia inviato a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione e pertanto, ai sensi del terzo comma del medesimo articolo 66, a mezzo posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano. Va dunque, sottolineato come il verbale dell'assemblea in videoconferenza vada inviato con i suddetti mezzi a tutti i condomini e ciò indipendentemente dalla presenza, dall'assenza e dal voto espresso da questi.

Si pone, pertanto, un problema di coordinamento con l'articolo 1137 del codice civile che ammette all'impugnazione delle delibere assembleari i condomini assenti e dissenzienti, precludendo l'azione ai presenti favorevoli. Orbene, come ci insegna la giurisprudenza espressasi sull'articolo 1137 c.c., la norma riguarda le ipotesi di annullabilità riguardanti per lo più vizi di forma nel procedimento di convocazione o deliberazione dell'assemblea, tralasciando le più gravi ipotesi di nullità rispetto alle quali tutti i condomini ed anche quelli favorevoli potranno proporre l'azione di nullità in ogni tempo ed indipendentemente dal termine di trenta giorni che decorre dalla data di deliberazione per i dissenzienti e gli astenuti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

La giurisprudenza espressasi sulla mancata sottoscrizione del verbale assembleare, previgente alla recente modifica dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione al c.c., e dunque nell'ambito delle sole assemblee in presenza, ebbe ad affermare che, non costituisce motivo di nullità la mancata sottoscrizione del verbale dell'assemblea condominiale, non esistendo una disposizione di legge che prescriva che le delibere dell'assemblea dei condomini debbano constare da verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario (vedi conformemente il Tribunale Ravenna, 19 febbraio 2020 e la Cassazione civile del 16 novembre 2017, N° 27163).

Il nuovo articolo 66 delle disposizioni d'attuazione al c.c. introduce ora espressamente, per le sole assemblee in videoconferenza, il requisito della sottoscrizione da parte del Presidente, come pure prevede l'invio a tutti i condomini (e quindi anche ai presenti) del verbale assembleare nelle medesime forme prestabilite per la convocazione.

Per quanto attiene alla convocazione assembleare ove questa avvenga in una forma diversa da quelle previste dall'articolo 66 delle disposizioni di attuazione ci troviamo di fronte ad un tipico vizio di forma, ritenuto un'ipotesi di annullabilità ex art. 1137 c.c. da parte degli assenti, dissenzienti o astenuti, nel termine di trenta giorni (cfr. Tribunale di Genova del 23 ottobre 2014 al N° 335). Si pone, ora, il problema dell'omessa o non conforme comunicazione del verbale dell'assemblea in videoconferenza ai soggetti presenti – nel caso, forse più appropriatamente i “collegati” – ed indicati nel verbale come favorevoli ad una delibera assembleare, in quanto l'azione di annullamento è a loro preclusa dall'articolo 1137 c.c.; quindi cosa comporterebbe rispetto a questi la mancata comunicazione del verbale assembleare nelle forme previste per la convocazione?

Nell'ovvia assenza di una giurisprudenza di riferimento, può tentarsi una conciliazione tra le due norme (il nuovo articolo 66 delle disposizioni di attuazione al c.c. e l'articolo 1137 c.c.) ipotizzando la nullità della delibera on line ove priva di elementi – probabilmente ritenuti dal Legislatore essenziali - quali la sottoscrizione del Presidente e l'invio in forma tipica e ciò sulla scia dell'insegnamento della Corte di Cassazione sezioni unite del 07 marzo 2005, N°4806 che ravvisa la nullità delle delibere nell'assenza degli elementi essenziali. Così argomentando potrebbe sostenersi che, nel particolare procedimento on line potrebbero più facilmente confondersi delle espressioni dei partecipanti ed il Legislatore avrebbe così voluto cercare di garantire i condomini attraverso la responsabilizzazione del Presidente dell'Assemblea che dovrà sottoscrivere il verbale assembleare e l'obbligatoria comunicazione a tutti i condomini – e quindi anche quelli collegati - del deliberato con forme di sicura ricezione.

In realtà, molto probabilmente, nella fretta determinata dalla situazione emergenziale in cui è nata la legge 126 del 2020 non ci si è accorti del suddetto contrasto normativo e pertanto, proprio nell'ottica dell'auspicata semplificazione dei procedimenti delle assemblee condominiali di cui alla sessa legge 126, sarebbe opportuno un veloce intervento legislativo di correzione ad armonizzazione, semmai riconoscendo generalmente la validità delle comunicazioni a mezzo posta elettronica, nell'ottica di una vera e propria riforma volta alla modernizzazione e facilitazione dei procedimenti decisionali. A tal proposito ed a conclusione si ricorda che, già la Corte d'appello di Brescia riconobbe valore di corretta comunicazione all'invio a mezzo semplice mail della convocazione assembleare ove preceduta da un'espressa richiesta del condomino (Corte d'Appello di Brescia - sez. II, del 03 gennaio 2019, N° 4).

---

**Il Presidente Nazionale Abiconf**  
ANDREA TOLOMELLI

