



Mancata comunicazione del verbale: è invalida l'assemblea?

Cosa comporta la mancata comunicazione agli assenti del verbale di assemblea condominiale

Avv. Marco Borriello - Foro di Nola 27/04/2020

Sappiamo bene che l'organo condominiale, che ha il compito e il potere di assumere delle decisioni vincolanti per tutti i proprietari del fabbricato, è l'assemblea. Per questa ragione, il codice civile ne regola la convocazione, lo svolgimento e il valore giuridico delle decisioni.

L'assemblea, dunque, non è soltanto un'occasione per far incontrare persone che, nel quotidiano, si limitano ad un saluto fugace, ma è anche la forma più solenne e decisiva con cui si esplica l'attività condominiale.

Va da sé, quindi, quanto sia importante che le votazioni di quest'organo siano portate a conoscenza di tutti i proprietari, compresi quelli che, poiché assenti, non solo devono tollerare le decisioni assunte dalla maggioranza, ma anche conoscerle per poterle applicare.

Pertanto, in quest'articolo, si vuole parlare di quanto sia rilevante la trasmissione di ciò che è avvenuto nella riunione condominiale, ma soprattutto delle conseguenze della **mancata comunicazione del verbale**. In particolare, in questo caso **l'assemblea è invalida?**

Si tratta dell'argomento, tra gli altri, preso in considerazione da un caso giudiziario oggetto di una recente decisione della **Corte di Appello di Catania**, la quale ha dato risposta proprio al quesito appena citato. Pertanto, vediamo insieme cosa è accaduto secondo i giudici etnei.

Mancata comunicazione del verbale: il caso

La controversia condominiale, affrontata dalla **Corte di Appello di Catania con la sentenza n. 411 del 17 febbraio 2020**, trae fonte da un procedimento di primo grado in cui era stato opposto un **decreto ingiuntivo** emesso nei confronti di un **condomino moroso**.

Questi, com'era suo diritto, aveva, infatti, impugnato l'ingiunzione ricevuta sostenendo varie argomentazioni.

In particolare, in una di esse affermava di non aver mai ricevuto il verbale dell'assemblea condominiale da cui erano scaturite le quote a lui riferite e mai saldate. Per questa ragione riteneva viziato il **verbale** e, di conseguenza, chiedeva la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

Il Tribunale di Catania, coinvolto in prima istanza, rigettava l'opposizione promossa e appena sinteticamente descritta, concedendo, pertanto, il presupposto al **condomino** per proporre l'appello qui in esame.

In tale sede, l'appellante confermava la propria posizione critica, già espressa in primo grado, insistendo, quindi, nel dover far riconoscere il **vizio del deliberato assembleare** poiché a lui mai notificato.

La Corte di Appello di Catania, però, non riteneva meritevole di accoglimento la predetta censura avanzata dal condomino, condannandolo, pertanto al pagamento delle spese processuali, quale inevitabile conseguenza del **rigetto della domanda**. Restano, quindi, da capire i motivi di questa decisione, ma non prima di aver sviscerato l'argomento in via generale.

La comunicazione del verbale di assemblea

Esaminando il codice civile e, per l'esattezza, l'art. 1137 che regola l'**impugnazione** del deliberato assembleare, il contenuto del verbale o, per meglio dire, le decisioni assunte dall'organo in questione sono, ovviamente, considerate conosciute da coloro che erano comparsi.

Da questo punto di vista non ha alcun rilievo se i **presenti** siano stati consenzienti o meno alla votazione oppure se si siano, semplicemente **astenuiti**: chi c'era non può certo sostenere di non aver saputo quanto è stato deciso dall'**assemblea condominiale**.

Ovviamente, occorre fare un discorso completamente diverso per gli **assenti** (e tra questi non possono essere annoverati quelli che erano presenti per delega). In tal caso, infatti, è evidente che i proprietari che non hanno partecipato, in alcun modo, alla **riunione** debbano essere, formalmente, avvisati di quanto è stato deliberato.

Si tratta di una conseguenza logica anche in relazione al loro naturale **diritto di impugnare** il deliberato, ove mai questo fosse viziato per qualsiasi motivo.

Tuttavia, è importante fissare questo principio: l'eventuale omissione dell'amministratore, il quale, anche solo per una semplice distrazione, non invia il verbale agli assenti all'assemblea, non può comportare alcuna **nullità** della medesima.

Si tratta di una conclusione pienamente condivisa dalla Corte di Appello di Catania qui esaminata, per le seguenti ragioni.

Mancata comunicazione del verbale: l'assemblea non è invalida

I magistrati etnei hanno, esplicitamente, escluso che l'appello potesse essere accolto per la presunta **invalidità del verbale assembleare** in discussione a seguito della mancata comunicazione del medesimo al condomino appellante.

Questi si era, infatti, lamentato del fatto che il Tribunale, adito in prima istanza, non avesse considerato tale vizio per revocare il decreto ingiuntivo impugnato. Una motivazione del tutto respinta per questo motivo.

La Corte ha affermato che <<l'**omessa comunicazione** del deliberato assembleare al condomino assente non costituisce un vizio della deliberazione, ma ha come effetto esclusivamente la mancanza della decorrenza del termine per procedere all'impugnazione della deliberazione medesima per i vizi propri della stessa; in altri termini, la deliberazione non è illegittima perché non comunicata al condomino assente, ma quest'ultimo può impugnarla entro trenta giorni dalla conoscenza della stessa e in assenza della prova della data di tale comunicazione **non** potrà dichiararsi l'**intervenuta decadenza dal diritto di impugnare** le delibere condominiali da parte del medesimo>>.

I giudici, quindi, confermano l'assunto secondo il quale l'omessa comunicazione del verbale assembleare non comporta alcun vizio per il deliberato in esso contenuto; certo, la mancata informazione può essere indice di una **gestione amministrativa** distratta ed irregolare, ma certamente l'omissione in esame non inficia di validità una riunione condominiale, regolarmente, tenutasi.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/mancata-comunicazione-verbale-assemblea-condominiale.16906>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano