

VADEMECUM REDAZIONE VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Davide Longhi

Lo scopo dell'articolo è quello di facilitare l'amministratore di condominio ad ottenere e conservare nell'apposito *registro* (previsto ai sensi dell'art. 1130 n. 7 c.c.) il verbale dell'assemblea, ricordando che in detto *registro* devono essere annotate, oltre le decisioni dell'assemblea, anche le eventuali "mancate" costituzioni e le *brevi* dichiarazioni rese dai singoli condomini che ne hanno fatto richiesta; l'inosservanza del suddetto obbligo, da parte dell'amministratore, legittima l'istanza di revoca giudiziaria ai sensi dell'art. art. 1129 comma 12 n. 7 c.c.

Il **dato normativo da analizzare è l'ultimo comma dell'art. 1136 c.c.** che così recita: "...delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore...".

La riforma del condominio L. 220/12 (entrata in vigore il 18/06/2013) ha modificato il testo normativo nel senso **che oggi la verbalizzazione deve avere per oggetto le riunioni e non deve riguardare più le deliberazioni** (in passato ante riforma: *delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale*), quindi si è superato il precedente orientamento giurisprudenziale secondo il quale (avendo il verbale la sola funzione di documentare la valida costituzione dell'assemblea, la formazione ed il contenuto della volontà condominiale) non sussisteva alcun obbligo normativo (e di conseguenza non sussisteva alcun diritto dei condomini) di vedere riprodotta nel verbale ogni osservazione, richiesta o dichiarazione dei singoli condomini che esulasse dai contenuti deliberativi.

Pertanto ora è necessario/obbligatorio **redigere** il *processo verbale* di ciò che accade nella riunione, documento che per analogia può essere equiparato al verbale dell'udienza del processo civile di cui agli artt. 126 e 130 c.p.c..

Preliminarmente ci si deve porre **l'interrogativo sulla natura giuridica del verbale** e, stante il nuovo dato normativo sopra indicato (forma scritta del verbale), ci si chiede se la forma scritta sia obbligatoria **ad substantiam** o **ad probationem**, senza dimenticare che, in ogni caso, il **verbale fornisce una prova presuntiva dei fatti che afferma essersi in essa verificati**, con inversione dell'onere della prova in capo a colui che contesta il contenuto dello stesso.

Tale prova, ai sensi dell'art. 2727 c.c. e seguenti, può essere fornita con ogni mezzo e quindi *"...spetta al condomino il quale impugna la deliberazione assembleare, contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale, di provare il suo assunto..."* (**Cass. Civ. 12119/1992 - Cass. Civ. 11526/1999**).

La risposta alla domanda (sulla natura giuridica del verbale) viene fornita dalla dottrina e dalla giurisprudenza che la individuano principalmente, e di volta in volta, sulla base dell'oggetto della deliberazione stessa. Il **criterio distintivo è nella "materia" della delibera**: se incide sui diritti reali o su altre *situazione giuridiche soggettive* (forma scritta per l'esistenza/validità), allora sarà **ad substantiam**, se invece la materia della delibera non lo richieda la forma scritta sarà **ad probationem** (ai soli fini della prova e non per la sua esistenza/validità).

Occorre anche sottolineare il legame (mai totalmente confutato) che c'è tra, diritto reale esclusivo-condominio-manifestazione di volontà dell'assemblea condominiale, caratterizzato dalla *natura reale del suo presupposto*. L'origine reale del condominio è indiscussa, essendo ricollegabile ai concetti di *communio pro diviso*, e di *comunione forzata* di tutti i condomini sulle parti comuni, **pertanto le manifestazioni di volontà di tale ente di gestione** (il condominio secondo la giurisprudenza) **si atteggianno, tra la natura reale di accertamento/ricognitivo e la natura meramente contrattuale**.

Di seguito alcuni esempi che possono aiutare la comprensione:

a) nomina dell'amministratore: in tale ipotesi la natura contrattuale/negoziale del verbale si riferisce alla natura negoziale dell'atto di nomina, integrante fattispecie del mandato amministrativo (nomina + accettazione);

b) riparto spese: qui il verbale assume valore di atto meramente ricognitivo/accertativo (cioè atto giuridico in senso stretto) senza avere valore negoziale in quanto **riferibile al diritto reale e alle obbligazioni propter rem**.

Il *confezionamento* del verbale assembleare si determina **in tre fasi**:

- 1) fase preliminare che attiene alla fase della costituzione dell'assemblea: presenza, deleghe etc.;
- 2) fase centrale quella che attiene alla discussione e votazione;
- 3) fase finale o di chiusura che attiene al *c.d. scioglimento* dell'assemblea.

Ora passando ad analizzare le tre fasi si cercherà di analizzare quali sono i **requisiti formali** che lo stesso *verbale* deve rispettare per essere valido, anche se in merito a ciò la disciplina del condominio è lacunosa per cui si deve far ricorso alla giurisprudenza (funzione integrativa) che si è formata sin dagli anni 2000 per evitare tutti quei *vizi* che possono invalidare la riunione assembleare (tra tutte **Cass. sez. unite 4806/2005**).

Occorre, altresì, tenere in considerazione che qualora il regolamento di condominio preveda nel suo contenuto delle *clausole di natura regolamentare* che disciplinino aspetti circa le modalità di tenuta/svolgimento dell'assemblea condominiale, diventa obbligatorio da parte dell'amministratore di condominio il rispetto delle stesse.

PRIMA FASE - PRELIMINARE

Il verbale dovrà contenere il 1) luogo dell'adunanza, 2) la data di convocazione, 3) l'ora di inizio, 4) l'ordine del giorno, 5) l'accertamento dell'invio dell'avviso a tutti i condomini, 6) il numero degli intervenuti (di persona o per delega) con i rispettivi millesimi, 7) la nomina del presidente (nominato tra i presenti) e del segretario (il quale ha il compito di redigere fisicamente il verbale sotto indicazione o dettatura del presidente).

Si ricorda che alcuni degli elementi sopra indicati (cfr n. 1-2-3-4) devono essere già contenuti nell'**avviso di convocazione** che deve essere comunicato agli *aventi diritto* nelle forme e nei termini di cui agli artt. 1136 c.c. e 66) disp att c.c..

Ora occorre focalizzare l'attenzione in merito a seguenti aspetti:

a) Luogo e giorno dell'adunanza. Circa il **luogo** è fatta una specifica indicazione da parte del regolamento di condominio l'art. 66 c. 3 disp. att c.c. prevede che "*...l'avviso di convocazione...deve contenere l'indicazione del luogo di riunione...*". Il dato legislativo è l'unico riferimento relativo al luogo di celebrazione dell'assemblea la cui omissione rende invalida l'assemblea e più precisamente la rende annullabile (**Cass. sez. unite 4806/2005**). Quindi nel silenzio della legge del regolamento di condominio, all'amministratore è riconosciuta ampia discrezionalità nella scelta delle sede della riunione con i seguenti limiti, e precisamente il luogo dovrà: **a)** essere ubicato entro i confini del Comune ove sorge il Condominio; **b)** essere idoneo (per ragioni fisiche e morali) a consentire la presenza di tutti i condomini e dovrà garantire l'ordinato svolgimento dell'assemblea; **c)** dovrà essere garantita la riservatezza (sono esclusi luoghi ove siano presenti soggetti estranei); **d)** dovrà essere garantita la salubrità e la comodità dei locali tenuto conto del numero dei partecipanti. In relazione al **giorno** dell'adunanza stando alle pronunce giurisprudenziali ed alle indicazioni dottrinarie sull'argomento, allo stato attuale è possibile affermare che un amministratore può convocare l'assemblea anche il 24 dicembre alle ore 19, oppure il 15 agosto alle 15. Secondo la dottrina, infatti, "*... le assemblee possono essere convocate in qualunque giorno dell'anno, si esso feriale che festivo...*". Si legge in una sentenza della Corte di Cassazione che "*...l'amministratore è libero di fissare l'ora di convocazione dell'assemblea e che la convocazione in ora notturna non rende impossibile la partecipazione alla stessa. Chi, pertanto, diserta l'assemblea condominiale in prima convocazione perché, data l'ora fissata, ritiene che l'assemblea sarà tenuta in seconda convocazione, opera a suo rischio...*" (**Cass. Civ. 697/2000**).

b) Tenuta dell'assemblea in 1^ convocazione. E' bene subito evidenziare come la mancanza del verbale d'assemblea condominiale in prima convocazione renda invalida l'assemblea in 2^ convocazione. La Suprema Corte (**Cass. Civ. 697/2000**) ha affermato

che nessun condomino possa pretendere “...fino a quando una diversa disciplina non sia recepita dal regolamento condominiale, che l'assemblea di prima convocazione abbia effettivo svolgimento, sia pure al solo fine della verifica della mancanza del numero legale, e che per il suo inizio venga fissata una determinata ora anziché un'altra...”. Tale principio è stato nuovamente confermato dalla circostanza 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...” (Cass. Civ. 2265/2014). Quindi si può affermare che se l'assemblea si costituisce regolarmente in 2^a convocazione, è la conseguenza che la 1^a non ha avuto esito positivo ai fini costitutivi. Quindi nel caso di quorum costitutivo inferiore a quello legale, diventa necessario redigere *verbale negativo* cioè di mancata costituzione, mentre nel caso di completa assenza dei condomini “...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 convocazione, 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. Civ. 24/4/1996 n. 3862; Cass. Civ. 13/11/2009 n. 24132).

In conclusione si consiglia di inserire nel verbale la formula di rito “...l'assemblea si svolge in seconda convocazione essendo la prima andata deserta...” indicando altresì il motivo per il quale la 1^a convocazione non si sia correttamente tenuta (Cass. Civ. 21886/2012). L'assenza di una tale indicazione potrebbe far ritenere al giudice che l'assemblea svoltasi sia stata in realtà una 1^a convocazione, con tutte le conseguenze del caso stante proprio la diversità di quorum costitutivo e deliberativo.

c) Il numero degli intervenuti. E' necessario fare l'appello e conteggiare i condomini presenti personalmente o per delega con i rispettivi millesimi, al fine di verificare la sufficienza del *doppio quorum* (per teste e per millesimi) per la stessa costituzione dell'assemblea e per la verifica di eventuali condomini in conflitto di interesse (Cass. Civ. 810/1999 – Cass. Civ. 24132/2009 - Cass. Civ. 10754/2011; Tribunale di Roma, sentenza 8 novembre 2016 n. 20744 e sentenza n. 229 del 10 gennaio 2017. Trib. Napoli sentenza del 12/10/1989). Il conflitto di interessi, per il cui approfondimento si rinvia ad altra sede, è quella situazione caratterizzata dalla divergenza concreta ed inconciliabile di posizioni in capo ad un condomino rispetto al condominio, contrasto tanto evidente che il raggiungimento di un determinato obiettivo impedisce il raggiungimento dell'altro con il primo confliggente. La conseguenza del *conflitto di interessi* è che la delibera assunta con il voto determinante di chi è in conflitto può essere impugnata e annullata; infatti, stante l'attuale dato normativo, la **delibera assembleare viziata da un conflitto di interessi è annullabile e non nulla** tout court, perché deve esistere un interesse dei condomini a far dichiarare invalida detta delibera, non sussistendo, in astratto, un interesse generale da tutelare. In sintesi: **il condomino in conflitto di interessi** ha diritto di essere presente, di essere conteggiato ai fini del quorum costitutivo/deliberativo ed ha diritto ad esprimere il voto in quanto può (non deve) astenersi dalla votazione. Detto principio (trattasi dell'orientamento attualmente dominante) è sancito dalla Corte Suprema (Cass. Civ. 19131/2015) che ha affermato che anche in caso di astensione dal voto dei condomini in conflitto di interessi, le maggioranze necessarie per approvare la delibera vanno comunque riferite al numero totale dei condomini ed al valore dell'intero edificio, non potendo essere detratte le quote (personali e reali) dei condomini in posizione di conflitto. Per completezza in passato è stata sostenuta la tesi (Cass. Civ. 10683/2002) che il condomino in conflitto di interessi dovesse essere escluso dal calcolo dei millesimi delle relative carature attribuite al condomino confliggente: veniva così estensivamente interpretata la norma dettata dall'art. 2373 cod. civ. in tema di società per azioni (che inibisce il diritto di voto al socio in conflitto

di interessi con la società), ricorrendo in entrambe le fattispecie la medesima “*ratio*” consistente nell’attribuire carattere di priorità all’interesse collettivo rispetto a quello individuale.

d) La partecipazione degli estranei (non delegati). Si pensi, ad esempio, a tecnici o consulenti chiamati a relazionare su specifici lavori da svolgere. Il garante della *privacy* si è occupato della tematica ed ha affermato che “...*in determinati casi possono partecipare anche soggetti diversi dai condòmini...*” (cfr. “*Il condominio e la privacy, Garante per la protezione dei dati personali*”, Ottobre 2013). In caso di contestazione da parte di alcuni condòmini è consigliabile fare deliberare all’assemblea la partecipazione degli stessi.

e) Nomina del presidente e del segretario. Il presidente viene nominato tra i presenti in assemblea ed in caso di mancata unanimità a maggioranza. L’omissione di questa indicazione non è causa di invalidità ove risulti comunque una firma sul verbale chiaramente riconducibile ad uno dei condòmini. Compito del presidente è quello di verificare che tutti i condòmini siano stati regolarmente invitati, ossia che sia stato inviato loro l’avviso di convocazione nei modi e nei termini di legge. Di tale verifica deve restare traccia nel verbale a dimostrazione del fatto che la stessa sia stata compiuta. La verifica deve riguardare anche la regolarità formale delle deleghe. Il presidente dirige la discussione in assemblea e potrà consentire la discussione dei punti all’ordine del giorno, seguendo l’ordine ivi indicato, oppure in base a quello deciso al momento dall’assemblea. È opportuno (non obbligatorio), nel caso di inversione, che se ne spieghi brevemente a verbale la ragione. Mentre il compito di redigere il verbale spetta ad uno dei condòmini: tuttavia la giurisprudenza ha chiarito che, salvo diversa indicazione del regolamento di condominio, non vi sono ragioni che escludano la possibilità di nominare **segretario amministratore**, anche se esterno, cioè non condòmino (**Trib. Roma 14 gennaio 2016 n. 734**). Il presidente, pur in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso, può stabilire: **a)** la durata di ciascun intervento, purché la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condòmino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti posti in discussione (**Cass. Civ. 24132/2009**); **b)** la modalità di voto, ferma restando la necessità del voto palese con alzata di mano/appello (al fine di poter regolamentare conteggiare le maggioranze richieste rispetto alla specifica deliberazione, nonché in relazione alla verifica di eventuali conflitti d’interessi).

SECONDA FASE - DISCUSSIONE E VOTAZIONE

In questa fase ci si trova nella centralità dell’attività deliberativa dell’assemblea essendo stata assolta la fase preliminare.

a) Allontanamento dei condòmini e loro ingresso. Durante la discussione (e quindi prima della *messa ai voti*) è fondamentale annotare nel verbale l’allontanamento temporaneo di un condòmino, il suo definitivo abbandono dell’assemblea, il suo eventuale rientro, il rilascio della delega ad altro condominio prima dell’abbandono definitivo: ciò è indispensabile in quanto questi comportamenti possono incidere sui quorum deliberativi e quindi determinare l’esito positivo/negativo di una decisione. L’eventuale allontanamento di un condòmino durante la riunione non riportato nel verbale non costituisce di per sé solo causa di annullamento della decisione: occorre, infatti, verificare se i quorum per legge previsti permangano anche sottraendo il voto di quel condòmino (cd. *prova di resistenza App. Roma n. 4322 del 15.10.2003*).

Inoltre, dovranno essere trascritti nel verbale in forma sintetica gli interventi dei condòmini che richiedano espressamente tale menzione, **quindi non tutte le dichiarazioni rilasciate dai condòmini** devono essere trascritte nel verbale in quanto la loro volontà sarà espressa nella fase deliberativa attraverso l’espressione di voto.

b) Contenuto del verbale – deliberazione. In passato (**Cass Civ. 10329/1198 ass. 810/1999 – Cass. Civ. 697/2000 – Cass. Civ. 4306/2005**) si è affermata la

necessità, ogni qual volta l'assemblea condominiale assuma una delibera con la maggioranza dei voti favorevoli (e dunque non all'unanimità), di indicare il nominativo ed il numero di millesimi rappresentati di ciascun voto nonché gli astenuti. Questa puntigliosa operazione serve a tutelare coloro i quali vogliono impugnare la delibera assembleare, perché l'assenza di indicazione nominativa renderebbe per loro impossibile adire il giudice ai sensi dell'articolo 1137 c.c., norma che prevede che la delibera possa essere impugnata solo da chi abbia votato sfavorevolmente all'assunzione della stessa o si sia astenuto o sia stato assente.

Va ricordato che non c'è un rigido schematismo nella redazione dei verbali/verbalizzazione anche se la maggior precisione possibile non è mai troppa.

(orientamento prevalente) La Suprema Corte con una recentissima sentenza (**Cass. 4677/2017**) ha nuovamente confermato il proprio orientamento secondo cui *"...non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condòmini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condòmini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, nominativa, dei condòmini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle quote millesimali di cui gli uni e gli altri sono portatori, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, (quanti e) quali condòmini hanno espresso voto favorevole ed il valore dell'edificio da essi rappresentato..."*. Così operando la Corte Suprema ha consolidato il proprio orientamento già più volte ribadito nella giurisprudenza di merito (**si vedano Cass. Civ. 23903/16 – Cass. Civ. 6552/2015 - Cass. Civ. 18192/09 - Cass. Civ. 24456/09 - Cass. Civ. 21298/2007 - Tribunale di Verona del 22/06/2004 – Tribunale di Bari del 23/05/2005 - Tribunale di Padova del 15/10/2006 - Tribunale di Milano del 17/11/2011 - Tribunale di Treviso del 10/07/2013**). Fermo restando che, con una sorta di meccanismo di conservazione della validità degli atti, la delibera non può considerarsi invalida se, dall'esame complessivo della stessa, risulta comunque possibile stabilire con sicurezza quanti e quali condòmini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare le maggioranze richieste (**Cass. Civ. 24132/2009 - Cass. Civ. 18192/2009**).

In conclusione: si potrà riportare validamente nel verbale la seguente dizione *"...si approva all'unanimità dei presenti contrari tranne i sigg. Tizio per mill.... e Caio astenuto per mill..."* dove vengono identificati solo gli oppositori/astenuti. Una volta rispettati tali requisiti, il resto della verbalizzazione può anche essere sintetica.

Si ricorda che qualsiasi decisione presa al di fuori dell'assemblea anche a mezzo referendum sottoscritto da tutti i condòmini non ha alcun potere vincolante atteso che le delibere possono essere prese solo in assemblea (Trib. Napoli 25.11.1992), del pari è da considerarsi nulla una deliberazione **assunta oralmente** o qualora il verbale scritto risulti completamente illeggibile a tal punto da non consentire alcuna possibilità di comprensione.

TERZA FASE - FINALE C.D. SCIOGLIMENTO DELL'ASSEMBLEA

Terminata la fase decisionale si passa alla fase della chiusura/scioglimento dell'adunanza.

a) Sottoscrizione del presidente e del segretario. Questa fase prevede la sottoscrizione del verbale da parte del presidente e del segretario ed è fondamentale che **le deliberazioni siano verbalizzate con chiarezza e precisione**. In merito alla sottoscrizione del verbale, la giurisprudenza ritiene valide le sottoscrizioni del solo segretario e del presidente, in applicazione analogia dell'art. 2375 c.c. che però se ne occupa a proposito delle società. Qualora però questi due soggetti non possano o non vogliano sottoscrivere il verbale, potrà efficacemente supplire la sottoscrizione degli altri condòmini oppure la loro sostituzione con altri condòmini (**Cass. Civ. 2812/1973**). Qualora invece **il verbale non venisse sottoscritto**, il **Tribunale di Benevento sentenza n. 1595/2014** ha annullato una delibera con la quale erano stati approvati alcuni rendiconti ritenendola *completamente nulla per carenza dei requisiti previsti dalla*

legge. Tuttavia sul punto occorre ricordare che la Suprema Corte (**Cass. Civ. 23687/2009**) pronunciandosi al riguardo, **ha fatto rientrare il verbale dell'assemblea**, pur privo delle sottoscrizioni del presidente e del segretario, nell'ambito delle dichiarazioni di scienza con efficacia di confessione stragiudiziale solo nei confronti dei condomini consenzienti. Se invece mancasse la sottoscrizione del Presidente, poi sostituito con altro condominio, la Corte di Cassazione con decisione non recente ha ritenuto che trattasi di *irregolarità formale* che pertanto deve essere dedotta nel termine perentorio di cui all'art. 1137 c.c. (**Cass. Civ. n. 212/1972 e 2812/1973**). Per contro il **Tribunale di Genova sentenza del 08/02/2012** ha ritenuto **che la firma del Presidente non sia necessaria essendo sufficiente quella del solo segretario**, perché solo quest'ultima è ritenuta essenziale per l'esistenza dell'atto, mentre quella del Presidente no, in quanto essa attiene al solo controllo della fedeltà e completezza della verbalizzazione.

b) Correzione del verbale. Occorre distinguere tra il verbale, che viene formato in assemblea e la sua trascrizione nell'apposito registro, che deve avvenire a cura dell'amministratore. La funzione del registro dei verbali, nei fatti esistito da sempre (la norma è rimasta invariata), è quella di consentire la ricostruzione nel tempo della volontà assembleare, chiaramente nulla vieta (stante l'assenza di una specifica norma): **1)** di scrivere direttamente il verbale nell'apposito registro; **2)** di dattiloscriverlo, stamparlo e poi incollarne una copia nel suindicato registro. L'importante è che avvenga la trascrizione del verbale e ciò non vieta che esso, in sede assembleare, possa essere manoscritto. In merito alla correzione dello stesso verbale in passato è stato ritenuto che *"...se vi è un errore nel verbale o nella sua trascrizione, la correzione compete alla successiva assemblea oppure al Presidente con successiva manifestazione di volontà..."* (**App. Milano 01/03/1982**). Ora la Suprema Corte, sulla scorta del fatto che non esiste norma che imponga l'approvazione dello stesso verbale in assemblea, **statuisce la legittimità della correzione dello stesso, anche dopo la conclusione dell'adunanza condominiale.**

Tuttavia, occorre considerare che l'anzidetto principio di diritto è stato espresso in una fattispecie relativa ad un mero errore materiale e, pertanto, ad un semplice errore dovuto a svista o disattenzione; al riguardo v.si la pronuncia **Cass. Civ. 6552/2015** secondo cui: *"...neppur infici l'adottata delibera la correzione del verbale, effettuata dopo la conclusione dell'assemblea, allo scopo di eliminare gli errori relativi al computo dei millesimi ed ai condomini effettivamente presenti all'adunanza..."*. La detta sentenza è importante perché evidenzia entro quali limiti e a quali condizioni il verbale di assemblea condominiale possa essere modificato a seguito dell'esaurimento delle operazioni assembleari, statuendo, in concreto, **che la correzione apportata nella copia del verbale assembleare consegnata poi ai condomini non inficiava la validità della deliberazione assunta per la quale, eliminato l'errore materiale del computo dei millesimi e tenuto conto dell'effettiva partecipazione dei condomini presenti (anche per delega), era stato raggiunto il quorum necessario.**

c) Appunti e successiva redazione del verbale. Il verbale in quanto documento, o per meglio dire nella sua formulazione, non deve essere *approvato* dall'assemblea, non essendo oggetto di deliberazione e costituendo solo la narrazione scritta degli accadimenti avvenuti in assemblea. La prassi amministrativa molto diffusa è rappresentata dalla circostanza di **prendere degli appunti** (brogliaccio) durante la discussione per poi redigere il verbale nei giorni successivi alla riunione o in alcuni casi convalidarlo in una successiva seduta. Il verbale deve essere compilato/redatto seduta stante e non successivamente perché una sua redazione successiva potrebbe far sorgere dubbi sulla data stessa, proprio per lo spostamento del giorno della redazione. Agli effetti dell'attuale normativa il termine per l'impugnativa decorre sempre dalla data della riunione per i condomini presenti. Va segnalato che è da ritenersi valida la deliberazione di un'assemblea condominiale, anche se il risultato della relativa operazione di voto sia stato riportato poi

in un separato foglio allegato al verbale a patto che, però, il predetto allegato faccia parte integrante del verbale stesso. Allo stesso modo la mancata indicazione degli intervenuti e dei millesimi da essi rappresentati può essere sanata (e quindi la delibera non è impugnabile) quando lo stesso verbale sia integrato da un foglio allegato nel quale sia stata debitamente presa nota degli intervenuti e dei rispettivi millesimi, tuttavia, detto allegato deve essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario, al pari del verbale. **In conclusione si consiglia di redigere il verbale seduta stante.**

d) Contenuto delle deliberazioni assembleari – delibere programmatiche.

Soltanto con la verbalizzazione delle c.d. deliberazioni assembleari **può essere acquisita certezza giuridica, con l'obbligo di esecuzione delle stesse a carico dell'amministratore**, consentendo agli assenti in un breve termine di decadenza di impugnarle nel caso di eventuali invalidità, e prevenendo possibili contrasti tra i singoli partecipanti in ordine alla gestione condominiale. Laddove la decisione assembleare: **a)** non si sostanzia quale fonte di obbligazione e **b)** non sia quindi suscettibile di esecuzione, non può essere impugnata perché svolge solo una funzione propedeutica per intraprendere decisioni future, **quindi si tratta di una decisione assembleare programmatica incapace di generare i c.d. rapporti giuridici, e come tale, per le motivazioni sopra esposte, si differenzia dalla delibera c.d. decisoria con la quale i condòmini assumono**, invece, una decisione avente effetti giuridici obbligatori tra di essi e verso l'esterno. Tipico esempio di delibera programmatica è la decisione con la quale viene rinviata ad altra assemblea la decisione che deve effettivamente essere assunta. Al fine di individuare se trattasi di una delibera programmatica o decisoria, è necessario dare una corretta interpretazione al verbale assembleare. La stessa Corte di Cassazione ha, infatti, ripreso ed approfondito la regola secondo la quale l'interpretazione delle delibere assembleari di condominio deve essere compiuta seguendo gli stessi canoni legali stabiliti per l'ermeneutica contrattuale dagli artt. 1362 c.c. e segg.. Quindi secondo la Suprema Corte (**Cass. Civ. 23903/2016**) **in presenza di una decisione programmatica, l'assemblea non decide "nulla"**, per questa semplice ragione la delibera non può essere impugnata per ottenere l'invalidazione della stessa perché l'effetto reale dell'esito dell'impugnazione sarebbe inesistente così come è inesistente la decisione dell'assemblea condominiale. La Suprema Corte con la sentenza che qui si commenta ha confermato l'orientamento già espresso dalla giurisprudenza di merito, che quindi può considerarsi consolidato, rinviando sul punto alle sentenze della **Corte d'Appello Trento sentenza n. 285/2008, Trib. di Palermo del 4 aprile 2014 e Trib. Di Palermo del 4 aprile 2014 e Tribunale di Genova sentenza del 15 marzo 2010.**

e) Deliberazioni assunte dopo la chiusura. Le deliberazioni che siano state adottate dopo lo scioglimento dell'assemblea stessa e l'allontanamento di alcuni condomini, a seguito di riapertura del verbale non preceduta da una nuova rituale convocazione a norma dell'art. 66) disp att c.c., sono nulle per violazione sia delle disposizioni sulla convocazione dell'assemblea che del principio della collegialità della deliberazione.