

## **Assemblea andata deserta in prima convocazione e obbligo di redazione del relativo processo verbale**

Di prassi la prima convocazione dell'assemblea condominiale viene fissata in orari particolari (es.: in notturna o alle prime luci dell'alba), di modo che vada deserta e così, nell'adunanza di seconda convocazione, si possano assumere decisioni con maggioranze più basse. E' legittimo tutto questo? E come si pone detta prassi con le novità introdotte dalla riforma riguardo la redazione del processo verbale e le annotazioni da effettuarsi nel registro dei verbali delle assemblee?

Iniziamo subito col dire che, al primo quesito, la giurisprudenza ha dato risposta positiva. In proposito, infatti, la Cassazione, con sentenza n. 697 del 22.1.'00, ha osservato che "in mancanza di una norma che disponga il contrario, non esistono limiti di orario alla convocazione di un'assemblea condominiale; né la fissazione dell'assemblea in ora notturna può ritenersi completamente preclusiva della possibilità di parteciparvi".

Ciò posto, resta da vedere, a questo punto, come la prassi di riunire l'assemblea in prima convocazione in orari particolari si concili con le novità introdotte dalla riforma; novità che – come abbiamo accennato – sono due. La prima è costituita dalla modifica recata all'art. 1136, ultimo comma, c.c., in conseguenza della quale la redazione del "processo verbale" deve dar conto, adesso, delle "riunioni" e non più delle "deliberazioni" dell'assemblea. La seconda riguarda l'obbligo, posto a carico dell'amministratore, di curare – ex art. 1130, n. 7, c.c. – la tenuta del registro dei verbali delle assemblee in cui annotare "le eventuali mancate costituzioni" dell'organo assembleare.

Al riguardo si osserva che tale nuova cornice giuridica rende, all'evidenza, non più attuale l'orientamento assertore dell'inesistenza di un obbligo di redigere uno specifico verbale attestante l'esperimento a vuoto della riunione in prima convocazione. Orientamento secondo cui, ai fini della validità dell'assemblea riunita in seconda convocazione, era sufficiente che nel verbale di quest'ultima venisse dato conto della prima infruttuosa convocazione (per completa diserzione oppure per insufficiente partecipazione) e che basava il suo assunto, in particolare, sulla mancanza di una precisa prescrizione in materia, tale non essendo – secondo i sostenitori di questa tesi – l'ultimo comma del citato art. 1136, il quale, nella sua originaria formulazione, stabiliva – come abbiamo visto – che il processo verbale dovesse avere ad oggetto, non lo svolgimento dell'assemblea, ma solo eventuali "deliberazioni" assunte dalla stessa (cfr., in dottrina, fra gli altri, R. Triola, // *condominio*, Giuffrè editore, 514, 2007, e, in giurisprudenza, Cass. sent. n. 3862 del 24.4.'96).

Le modifiche di cui si è detto valorizzano, invece, il diverso orientamento che già prima che intervenisse la riforma considerava sempre necessaria la redazione del verbale d'assemblea costituendo detta redazione una delle prescrizioni di forma da osservare "al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.)"; pena: "l'impugnabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge" (Cass. sent. n. 5014 del 22.5.'99).

Alla luce di quanto sopra, deve ritenersi, pertanto, che al secondo dei quesiti da cui abbiamo preso l'avvio possa darsi la seguente risposta.

Con l'entrata in vigore della riforma, l'amministratore ben potrà continuare a fissare la riunione di condominio, in prima convocazione, il mattino presto o la sera tardi. Dovrà però verbalizzare necessariamente quanto accade nell'occasione. Il che, se non reca particolari complicazioni allorché l'assemblea è convocata, ad esempio, presso la sua abitazione, potrebbe al contrario essere fonte di problemi nel caso in cui la

convocazione venga fissata in un posto dove egli, all'ora indicata, potrà difficilmente essere presente (si pensi ad una riunione da tenersi in un ambiente esterno all'abitazione o allo studio dell'amministratore, o al condominio, alle 3 di notte). La mancata verbalizzazione, infatti, potrebbe rendere *ex se* – sulla base dell'orientamento giurisprudenziale da ultimo citato, adesso valorizzato dall'esistenza di un preciso obbligo in questo senso stabilito dal combinato disposto dei predetti artt. 1130, n. 7, e 1136, ultimo comma, c.c. – impugnabili le eventuali delibere successivamente assunte.