

Obbligo di firma solo per le videoconferenze

Verbale

Nel 2020 è stato precisato che va redatto dal segretario e firmato dal presidente

Giuseppe Marando

Il verbale è l'atto in cui confluiscono i momenti essenziali dell'assemblea di condominio e le conseguenti

decisioni. Si comprende allora l'attenzione riservata dai giudici alla veridicità del suo contenuto che può essere contestato in sede giudiziale nel caso di omissione o erronea indicazione dei dati fondamentali per la validità delle delibere nello stesso documentate.

Tra i vizi, il più diffuso è l'assenza delle rituali firme del presidente e del segretario dell'assemblea. Secondo la giurisprudenza la mancata sottoscrizione del verbale non costituisce causa di annullabilità della delibera poiché non esiste alcuna

disposizione (a differenza di quanto il Codice civile fa all'articolo 2375 per le deliberazioni delle società per azioni) che prescriba a pena di invalidità tale adempimento.

La sottoscrizione del verbale assolve unicamente alla funzione di imprimergli valore probatorio di scrittura privata (tra le altre Cassazione 22958/2022; Cassazione 27163/2017). Il quadro legislativo è però ora cambiato perché una precisa disposizione introdotta nel 2020, sotto l'incalzare del Covid, prescrive che il verbale deve essere

redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente. La norma è contenuta nell'autonomo comma 6 dell'articolo 66 disposizioni attuative del Codice, che legittima l'assemblea in videoconferenza. Nulla è previsto però per la riunione in presenza, né per le riunioni di tipo misto. Sarà compito quindi dei giudici sciogliere i nodi e stabilire se la disposizione debba applicarsi per analogia a tutti i tipi di riunione, in modo da non creare incomprensibili disparità.