

VERBALE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Il verbale dell'assemblea del condominio, anche nella parte in cui indica la presenza, di persona o per delega, dei condomini, offre una prova presuntiva, di modo che spetta al condomino che impugni la deliberazione, contestando la rispondenza a verità di detta indicazione, di fornire la relativa dimostrazione.

* *Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1992, n. 12119, Gallegari c. Condominio Via G. Prato.*

La mancata sottoscrizione del verbale da parte della persona che abbia, in un primo tempo, presieduto l'assemblea condominiale e poi, per un sopravvenuto malore, si sia allontanata, sicché il verbale sia stato sottoscritto soltanto dal presidente subentrato al primo, concreta una irregolarità formale, che non determina la nullità della deliberazione, e che pertanto deve essere dedotta nel termine perentorio di cui all'art. 1137 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 29 ottobre 1973, n. 2812.*

L'omessa trascrizione, nel verbale dell'assemblea condominiale, del rendiconto presentato dall'amministratore non comporta l'invalidità della deliberazione che ha approvato tale atto, in quanto, nel mentre siffatta trascrizione non è richiesta dalle norme sul condominio di edifici, non sono applicabili a quest'ultimo le diverse disposizioni che regolano la redazione e l'approvazione dei bilanci delle società.

* *Cass. civ., sez. II, 25 novembre 1975, n. 3936.*

Costituisce prova scritta idonea ad ottenere decreto ingiuntivo (artt. 63 att. c.c. e 633 c.p.c.) per il pagamento delle spese condominiali, il verbale dell'assemblea che approva il rendiconto, perché la relativa delibera vincola anche gli assenti ed i dissenzienti finché non dichiarata nulla o annullata dal giudice dell'impugnazione, se non decaduti (art. 1137 c.c.).

* *Cass. civ., sez. II, 9 ottobre 1997, n. 9787, Capozza c. Cond. Piazza Cattedrale in Bitonto.*

In tema di assemblea condominiale, la sua seconda convocazione è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia per completa assenza dei condomini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero ed al valore delle quote. 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, che 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., sez. II, 24 aprile 1996, n. 3862, De Sisto c. Condominio di via Bravetta n. 664 in Roma, in Arch. loc. e cond. 1996, 499.*

Una volta accertata la regolare convocazione dell'assemblea condominiale in prima ed in seconda convocazione, in relazione ai termini che vanno osservati, la mancata redazione del verbale, che consacra la mancata riunione dell'assemblea in prima convocazione, non impedisce, né invalida l'assemblea indetta in seconda convocazione.

* *Cass. civ., sez. II, 24 gennaio 1980, n. 590, Rossi c. Cond. Giardino.*

La redazione per iscritto del verbale delle riunioni dell'assemblea dei condomini, prevista dall'ultimo comma dell'art. 1136 cod. civ., non è prescritta a pena di nullità, tranne nel caso che la delibera assembleare incida su diritti immobiliari.

* *Cass. civ., sez. II, 16 luglio 1980, n. 4615, Zallone c. Cond. V. Consoni.*

Per i verbali delle assemblee di condominio la forma scritta è richiesta solo ad probationem, in quanto la mancanza del processo verbale rende la deliberazione inopponibile al condomino assente, che non abbia partecipato alla sua elaborazione ed alla sua approvazione, ma non impedisce affatto la conoscenza aliunde e l'esecuzione della deliberazione anche da parte sua.

* *Cass. civ., sez. II, 3 aprile 1970, n. 882.*

La redazione per iscritto del verbale delle riunioni dell'assemblea dei condomini assolve ad una funzione meramente probatoria, eccettuato il caso di deliberazione che contenga atti di disposizione di diritti immobiliari. Ne consegue che le eventuali irregolarità formali non comportano l'invalidità della delibera, poiché il testo scritto offre esclusivamente una prova presuntiva che non impedisce al condomino

dissenziente il quale impugni la deliberazione contestandone la rispondenza a verità di fornirne la relativa dimostrazione. (Fattispecie in tema di nomina del presidente e relativa sottoscrizione).

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 24 luglio 1997, n. 8804, Molfa c. Condominio di via Casati n. 4 in Milano, in Arch. loc. e cond. 1998, 238.*

Un verbale di assemblea condominiale ben può essere utilizzato allo scopo di manifestare una volontà negoziale degli intervenuti o di alcuni di essi, ma, se per il negozio è richiesta la forma scritta ad substantiam, in tanto è soddisfatto il requisito formale, in quanto le parti del negozio abbiano proceduto alla sottoscrizione di detto verbale, poiché ove lo scritto sia prescritto ad substantiam, la sottoscrizione è essenziale ai fini dell'operatività ed efficacia della manifestazione della volontà negoziale. Conseguentemente, la sottoscrizione del verbale di assemblea solo da parte del presidente e del segretario non è idonea ad integrare il suindicato requisito di forma, relativamente a negozi di cui siano parti altri soggetti.

* *Cass. civ., sez. II, 8 luglio 1981, n. 4480, Carosi c. Salvati.*

La dichiarazione del condomino soccombente di non voler avvalersi dell'impugnazione avverso la sentenza emessa nei confronti suoi, del condominio e di altri condomini, è validamente resa, con effetti preclusivi della proponibilità del gravame, nel corso di un'assemblea condominiale, senza necessità che il verbale nel quale essa viene riportata sia sottoscritto dal condomino, giacché la dichiarazione di voler prestare acquiescenza ad una sentenza, potendo essere resa anche tacitamente, non è soggetta al requisito della forma scritta, mentre la sottoscrizione del verbale assembleare da parte dei condomini è necessaria solo quando la delibera abbia il contenuto di un contratto per il quale sia richiesto ad substantiam il suddetto requisito.

* *Cass. civ., sez. II, 24 luglio 1995, n. 8079, Giannetti c. Cond. di Via del Gesù.*

Il verbale di assemblea condominiale può essere impiegato per consacrare particolari accordi fra il condominio ed uno dei condomini, purché il documento sia sottoscritto da tutti i contraenti. In tal modo esso acquista effetto probante e la funzione propria della scrittura privata, fa fede della manifestazione di volontà contrattuale di tutti gli intervenuti e la sottoscrizione vale a conferire alla convenzione la forma scritta che sia richiesta ad substantiam ovvero ad probationem. (Nella specie la sentenza di merito confermata dalla S.C. aveva ravvisato nel verbale dell'assemblea condominiale, sottoscritto da tutti i condomini, una transazione tra un condomino ed il condominio).

* *Cass. civ., sez. II, 19 marzo 1996, n. 2297, Rannisi c. Cond. V. Giuffrida 185 CT.*

Poiché la delibera condominiale deve risultare in forma documentale (art. 1136, ultimo comma, c.c.), è inammissibile la prova testimoniale volta a dimostrare una volontà assembleare difforme da quella che risulta dal verbale.

* *Cass. civ., sez. II, 8 marzo 1997, n. 2101, Cond. De Cesare Napoli c. Peduto.*

Nel verbale dell'assemblea devono essere indicati gli elementi indispensabili per il riscontro della validità della costituzione dell'assemblea e delle sue deliberazioni, pena la nullità delle deliberazioni adottate dall'assemblea.

* *Trib. Civ. Napoli, sez. X, 12 maggio 1989, n. 4923, Milano c. Condominio di Vicolo Belvedere, 1, Napoli, in Arch. loc. e cond. 1989, 716.*

L'obbligo di trasmissione al condomino del verbale dell'assemblea e di ogni sua parte integrante (nella specie trattavasi di una bozza di transazione giudiziaria approvata) è strumentale all'esercizio della facoltà di impugnazione.

* *Trib. Civ. Roma, sez. II, 19 novembre 1985, n. 15835, Borgia c. Cond. di via Accademia Antiquaria, 23 di Roma, in Arch. loc. e cond. 1986, 298.*

L'invio tardivo a tutti i condomini di copia del verbale delle deliberazioni assunte in assemblea non costituisce causa di nullità delle delibere suddette.

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 22 luglio 1997, n. 2520, Soc. Ambra Nuova c. Condominio di Via Correggio n. 19 in Milano, in Arch. loc. e cond. 1998, 228.*

Il verbale di un'assemblea condominiale non può essere considerato come una denuncia poiché questa, per sua stessa natura, deve essere costituita da una dichiarazione recettizia, che non può produrre effetti fino a che non sia portata a conoscenza, effettiva o presunta, del destinatario.

* *Trib. civ. Mondovì, 21 aprile 1987, n. 99, Condominio Gran Baita in Prato Nevoso di Frabosa Sottana c. Costruzioni Montane Gran Baita Sas e Alaimo Spa, in Arch. loc. e cond. 1987, 728.*

Il verbale di un'assemblea condominiale ha natura di scrittura privata. Ne deriva che l'eventuale falso ideologico (nella specie: stesura dopo la conclusione dei lavori; difforme indicazione degli argomenti trattati o discussi; asserita ma non effettuata notificazione a tutti i condomini del consuntivo della gestione) nel predetto verbale non è punibile.

* *Cass. pen., sez. V, 14 gennaio 1987 (c.c. 20 novembre 1986, n. 1274), Di Nanna.*

Il processo verbale che ex art. 1136, u.c., c.c., deve essere redatto e trascritto nel registro tenuto dall'amministratore, ha la funzione di documentare la valida costituzione dell'organo, la formazione e il contenuto della volontà condominiale espressa attraverso le assunte delibere, sì che non sussiste alcun obbligo ex lege e, specularmente, alcun diritto dei condomini a veder riprodotti nel verbale ogni loro osservazione, richiesta o dichiarazione che esuli dai suddetti contenuti.

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 18 settembre 1992, n. 1491, Visotto c. Cond. di via della Torre n. 32 di Milano, in Arch. loc. e cond. 1993, 543.*

Il verbale dell'assemblea condominiale è da ritenere essenziale solo nel caso in cui vi sia la necessità di registrare le deliberazioni prese e non quando deliberazioni non risultino adottate.

* *Trib. civ. Bologna, sez. I, 8 gennaio 1992, n. 22, Franchini c. Condominio di Via Avesella n. 16 di Bologna, in Arch. loc. e cond. 1993, 333.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

[Banche dati CONFEDILIZIA.](#)