



È invalido il verbale che non indica i votanti né le quote.

Va annullato il verbale che non consente di ricostruire, nemmeno procedendo in via indiretta mediante computo per differenza, i quorum richiesti dalla legge.

Avv. Mariano Acquaviva 08/03/2023

Il verbale è il cuore dell'assemblea, il documento indispensabile affinché una deliberazione possa dirsi esistente. Nonostante questa preminenza all'interno del consesso condominiale, la legge non dice praticamente nulla a proposito delle **modalità di redazione del verbale**, limitandosi solamente a far evincere che debba rivestire forma scritta.

Per fortuna la giurisprudenza è intervenuta a colmare la lacuna, individuando alcuni principi che sono oramai pacifici, come ad esempio quelli della completezza e della chiarezza. In questa cornice si inserisce la sentenza n. **497 del 7 febbraio 2023** resa dalla Corte di Appello di Napoli, con la quale il collegio partenopeo ha sancito l'**invalidità del verbale che non indica i votanti né le quote**. Approfondiamo la questione.

I motivi di impugnazione del verbale assembleare.

Due coniugi, comproprietari del medesimo immobile, impugnavano la deliberazione condominiale con cui l'assemblea ratificava alcuni lavori di manutenzione al cornicione.

Secondo gli attori l'impugnata delibera andava annullata perché dal relativo verbale non era dato verificarne la **valida costituzione** e la **regolare convocazione di tutti i condomini**, avendo poi approvato il primo capo all'ordine del giorno senza specificare se con il criterio dell'unanimità o della maggioranza.

Rigettata la domanda in primo grado, gli attori proponevano appello per gli stessi motivi.

L'omessa convocazione può essere fatta valere solo dal condomino non invitato.

La Corte partenopea, con la sentenza in commento, ha accolto uno dei motivi di doglianza, ritenendo **invalido il verbale che non indica i votanti né le quote**.

Prima di arrivare a tale decisione, però, vale la pena di soffermarsi anche sugli altri motivi di gravame e sulle ragioni del loro rigetto.

Innanzitutto, per la Corte d'appello l'**omessa convocazione di un condomino** può essere fatta valere solamente dal proprietario non ritualmente invitato a prendere parte al consesso.

Secondo il pacifico insegnamento della Suprema Corte (Cass., sent. n. **10071 del 28/05/2020**), infatti, il condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per **difetto di convocazione di altro condomino**, in quanto l'interesse a far valere un vizio che renda annullabile una deliberazione dell'assemblea non può ridursi al mero interesse alla rimozione dell'atto, ovvero ad un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua **posizione qualificata**, diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella delibera genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti.

L'omessa convocazione del comproprietario.



Nemmeno coglie nel segno la censura riguardante l'**omessa convocazione del comproprietario dell'immobile**; secondo gli appellanti, solo uno dei coniugi (il marito) avrebbe ricevuto regolare avviso di convocazione.

La validità della convocazione per la riunione dell'assemblea condominiale di uno dei comproprietari "pro indiviso" di piano o di porzioni di piano di un condominio può infatti evincersi anche dall'**avviso dato all'altro comproprietario**, qualora ricorrano circostanze presuntive tali da far ritenere che il secondo comproprietario abbia reso edotto il primo della convocazione stessa (Cass., sent. n. 1206 del 16/02/1996 che, nella specie sottoposta al suo vaglio, trattandosi di coniugi comproprietari di un appartamento, conviventi in pieno accordo e senza contrasto di interessi tra loro, ha ritenuto presumibile che l'invito notificato ad uno di essi per l'assemblea condominiale fosse stato portato a conoscenza anche dell'altro).

L'omessa indicazione dei partecipanti all'assemblea e dei millesimi di proprietà.

Neppure l'ulteriore motivo di doglianza, per cui nel verbale non sarebbero stati indicati i **partecipanti** e i rispettivi **millesimi**, merita accoglimento.

Secondo il giudice partenopeo, questi dati erano facilmente desumibili dall'elenco posto all'inizio del verbale dove, accanto ai nominativi dei condomini, apparivano indicati i millesimi di proprietà e le presenze di persona o per delega. Detti dati consentono di agevolmente controllare la valida costituzione dell'assemblea.

L'omessa individuazione dei votanti, del loro numero e delle relative quote millesimali.

Merita invece accoglimento la doglianza riguardante l'**omessa indicazione dei votanti e delle quote** con riferimento alle singole decisioni sui punti messi all'ordine del giorno.

Nel caso di specie, infatti, l'assemblea condominiale non sembrava nemmeno aver sottoposto all'approvazione dei presenti il primo capo dell'ordine del giorno, procedendo alla deliberazione senza alcuna loro consultazione.

Non può quindi trovare applicazione il principio secondo il quale «*sebbene il relativo verbale dovrebbe contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti, indicando assenti e dissenzienti, nonché il valore delle rispettive quote, la mancanza di tale indicazione non incide sulla validità della delibera, ove a tale incompletezza possa rimediarsi mediante un controllo "aliunde" della regolarità del procedimento.*»

Sicché non è annullabile la deliberazione il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, cionondimeno contenga l'elenco di tutti i condomini presenti, con i relativi millesimi e rechi, altresì, l'indicazione nominativa di quelli che si sono astenuti e di quelli che hanno votato contro, nonché del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, consentendo tali dati di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il "quorum" richiesto dall'art. 1136 c.c.», in quanto nel verbale impugnato non è dato evincere in alcun modo chi siano stati i votanti e quale volontà abbiano esternato.

Le Sezioni Unite hanno infatti ritenuto che non vi sono dubbi sull'annullabilità «*delle deliberazioni assembleari nel caso in cui non siano individuati, e riprodotti nel relativo verbale, i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, ed i valori delle rispettive quote millesimali*» (Cass., Sez. un., sent. N. 4806/2005).

Infatti, nelle maggioranze richieste per la validità della costituzione stessa dell'assemblea e dell'approvazione delle delibere convergono, oltre all'elemento personale (i partecipanti al condominio), quello reale (la quota proporzionale dell'edificio espressa in millesimi).

Il verbale dell'assemblea condominiale rappresenta la **descrizione di quanto è avvenuto in una determinata riunione** e da esso devono risultare tutte le condizioni di validità della deliberazione

assunta, senza incertezze o dubbi.

Orbene, nel caso di specie, dalla lettura del verbale si evince che è stata **completamente omessa l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore** del primo capo dell'ordine del giorno o ancora l'indicazione della raggiunta unanimità, lacuna che non appare affatto emendabile con l'elenco dei condomini presenti e di quelli che hanno rilasciato delega, con l'indicazione del nome del rappresentante di ciascuno e del valore delle rispettive quote.

Nella situazione descritta, è assolutamente impossibile verificare con certezza, *ex post*, anche procedendo in via indiretta, mediante **computo per differenza**, sulla base del processo verbale e della tabella generale dei millesimi, l'esatta osservanza di quanto prescritto dall'art. 1136 c.c., e quindi se la deliberazione sia stata validamente adottata per essere stata approvata dal quorum richiesto dalla legge, dal che consegue l'annullabilità della stessa.

Non è dato sapere, neppure *per relationem* con altri elementi intrinseci al verbale assembleare, se vi sia stata una votazione e nel caso vi sia stata, chi abbia partecipato a emetterla e quale sia stata la sua espressione di voto e, in definitiva, quali siano state le eventuali maggioranze favorevoli ad essa.

Per tali ragioni, la deliberazione impugnata va annullata.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/e-invalido-il-verbale-che-non-indica-i-votanti-ne-le-quote.20367#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano