

Condominio – Delibera assembleare

Delibera assembleare – verbale assunto all'unanimità dei presenti – indicazione dei singoli votanti – necessità – esclusione - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 32346 del 13 dicembre 2018 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Un condomino impugnava una delibera assembleare chiedendone l'annullamento e deducendo sia che nel relativo verbale non erano stati indicati i nominativi e gli aventi diritto al voto, sia che era stata omessa l'indicazione del voto espresso da ciascun condomino.

La domanda veniva rigettata tanto in primo, quanto in secondo grado e l'attore veniva condannato, in favore del condominio, anche al risarcimento danni ex art. 96 c.p.c.. Avverso la decisione della Corte di appello il soccombente proponeva ricorso per Cassazione, che rigettava il gravame.

DECISIONE. Secondo il Giudice di legittimità nessuna violazione vi era stata dell'art. 1136 c.c. perché – come accertato dalla Corte territoriale – il verbale assembleare portava i nomi dei condomini presenti, o intervenuti per delega, con l'indicazione delle rispettive quote millesimali.

La delibera, inoltre, era stata assunta con l'unanimità dei presenti. Proprio questa circostanza, ovvero la totalità dei voti a favore espressa dai condomini, rendeva superflua la verbalizzazione specifica di favorevoli e contrari che, al contrario, è necessaria allorché la decisione sia assunta a maggioranza.

La stessa Corte a sezioni unite, peraltro, in passato aveva ritenuta annullabile ex art. 1137 c.c. la delibera adottata a maggioranza, il cui verbale contenga omissioni relative alla individuazione dei singoli condomini assenzienti, dissenzienti, assenti, ed identificati anche in riferimento al valore delle rispettive quote (Cass. Sez. Un. n. 4806/2005).

E successivamente la Corte, prendendo spunto da quanto ritenuto dal Giudice Massimo aveva, tuttavia, affermato che “in tema di delibere di assemblee condominiali, non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, "nominatim", dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, perché tali dati consentono 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. (Cass. n. 18192/2009. Vedi anche Cass. n. 6552/2015).