

07.8 Verbale e registro dei verbali

07 L'ASSEMBLEA

07.8 Verbale e registro dei verbali

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige «processo verbale» da trascriversi in un «registro» tenuto dall'amministratore (rinvio al capitolo concernente l'amministratore), esente da vidimazione (anche se il regolamento di condominio la può prescrivere) e consultabile da ciascun condomino.

Il verbale altro non è che la trasposizione scritta e fedele, anche se in forma sommaria, di ogni momento di rilevante interesse della riunione. Si tratta di un atto che, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, **ha natura di scrittura privata**, sicché il valore di prova legale è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dei sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura medesima, per impugnare la cui veridicità non occorre la proposizione di querela di falso, potendosi far ricorso ad ogni mezzo di prova (Cass., ord., n. 11375/2017). Tuttavia, è stato precisato (Cass., ord., n. 27163/2017) che **«l'omessa sottoscrizione del verbale dell'assemblea condominiale ad opera del presidente non costituisce causa di annullabilità della delibera, non esistendo - neppure a seguito della novella introdotta dalla l. n. 220 del 2012 - alcuna disposizione che prescriva, a pena di invalidità, tale adempimento, dovendosi presumere che l'organo collegiale agisca sotto la direzione del presidente ed assolvendo la sottoscrizione del verbale unicamente la funzione di imprimere ad esso il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione di merito che, in presenza di una clausola regolamentare impositiva dell'obbligo di nomina di un presidente dell'assemblea, aveva ritenuto invalido il verbale della riunione privo della sottoscrizione del presidente nominato, sebbene redatto sotto la direzione del medesimo)»**.

La completezza e regolarità del verbale è il presupposto anche per la validità delle delibere, poiché tale atto rappresenta una prova presuntiva dei fatti che lo stesso afferma essersi verificati nel corso dell'assemblea, per modo che spetta al condomino che impugna la deliberazione assembleare contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale provare il suo assunto (Cass., ord., n. 16774/2015).

La **funzione probatoria del verbale**, tuttavia, non impone alcun obbligo *ex lege* e, di converso, alcun diritto dei condomini a vedere riprodotte nello stesso atto ogni osservazione, richiesta o dichiarazione che sia estranea ai suddetti contenuti (App. Milano 18 settembre 1992, in Arch. Loc., 1993, 543). Tuttavia, ove il condomino richieda espressamente che una sua dichiarazione venga posta a verbale questo deve essere fatto.

Altro fatto è, ad esempio, il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, perché il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale di assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti, sicché il giudice emetterà una sentenza favorevole

07.8 Verbale e registro dei verbali

qualora l'amministratore dimostri che il credito preteso sussiste, è esigibile e che il condominio ne è titolare (Cass. ord., n. 15696/2020).

La redazione del verbale deve essere effettuata anche quando l'assemblea non si sia regolarmente costituita o non abbia deliberato (Cass. n. 5014/1999. *Nella specie un condomino aveva chiesto l'accertamento dell'obbligo del condominio di rilasciargli la copia del verbale di un'assemblea e il convenuto aveva opposto il mancato svolgimento dell'assemblea in questione. La Suprema Corte ha annullato la sentenza impugnata, che aveva rigettato la domanda enunciando la tesi che quando l'assemblea non perviene ad alcuna delibera sia insussistente l'obbligo di verbalizzazione e manchi l'interesse del condomino al rilascio di una copia del verbale).*

L'omessa verbalizzazione della circostanza che la prima convocazione dell'**assemblea è andata deserta** non comporta un fatto che possa invalidare l'accertata regolarità della seconda convocazione, in quanto la verifica di tali condizioni viene sempre espletata nel corso di tale riunione *«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»* (Cass. n. 24132/2009).

Sempre in tema di assemblea di condominio, «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.» (Cass. n. 40827/2021. Conf. Cass. n. 6552/2015; Cass. n. 18192/2009).

La **mancata segnalazione** nel verbale **dell'ora e/o del luogo di convocazione**, inoltre, non costituisce vizio invalidante, in quanto tali elementi non sono richiesti a pena di nullità o di annullabilità (Trib. Trani 29 novembre 1984, in Arch. Loc. 1985, 297).

Per un corretto svolgimento dell'assemblea è opportuna dare lettura del verbale nel corso della stessa, per consentire ai presenti un riscontro immediato che quanto trascritto corrisponda a quanto deliberato o, comunque, discusso, ma anche per permettere di inserire eventuali precisazioni e puntualizzazioni.

È del tutto fuori luogo, per evidenti motivi, inoltre, seguire la prassi di prendere appunti in assemblea e, solo successivamente, di redigere il verbale.

07.8 Verbale e registro dei verbali

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello