

7.8 Verbale e registro dei verbali

8. Verbale e registro dei verbali - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO SETTIMO - L'ASSEMBLEA a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

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 sommaria, di ogni momento di rilevante interesse della riunione.

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, 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.

La redazione del verbale deve essere effettuata anche quando l'assemblea non si sia regolarmente costituita o non abbia deliberato (Cass. 5014/1999).

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. . 24132/2009).

Il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei quorum prescritti dall'art. 1136 c.c., deve contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali; tuttavia, dovendo il verbale attestare quanto avviene in assemblea, la mancata indicazione del totale dei partecipanti al condominio non incide sulla validità del verbale se a tale ricognizione e rilevazione non abbia proceduto l'assemblea, giacché tale incompletezza non diminuisce la possibilità di un controllo aliunde della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte. (Cass. 24132/2009. Vedi anche Cass. 697/2000).

7.8 Verbale e registro dei verbali

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, Arch. Loc. 1985, 297).

È valida la delibera dell'assemblea condominiale 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, nominativa, dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle quote millesimali di cui gli uni e gli altri sono portatori, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole e il valore dell'edificio da essi rappresentato, nonché di verificare che la deliberazione stessa abbia in effetti superato il quorum richiesto dall'art. 1136 c.c. (Cass. 18192/2009).

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.