

Il verbale dell'assemblea condominiale: redazione, valore e criticità operative

A cura dell'avv. Matteo Peroni

www.matteoperoni.it

matteo@studioperoni.eu

www.matteoperoni.it

- Preparazione dell'assemblea
- Direzione dell'assemblea
- Redazione del verbale

- L'effettivo svolgimento di una riunione assembleare
- Le decisioni prese in tale assemblea
- Le modalità con cui tali decisioni sono state assunte

Art. 1130 comma 1 n. 7 c.c.: “7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato”

Art. 1136 comma 7 c.c.: “Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore”

Cassazione Civile, sentenza n. 11526 del 13.10.1999

Questa Corte, e questa Sezione, ha già avuto modo di affermare che **il verbale dell'assemblea condominiale offre una prova presuntiva dei fatti che afferma in essa essersi verificati**, e dunque che **spetta al condomino il quale impugna la deliberazione assembleare, contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale, di provare il suo assunto**

Cassazione Civile, sentenza n. 1375 del 09.05.2017

Il verbale di un'assemblea condominiale ha natura di scrittura privata, sicchè il valore di prova legale del verbale di assemblea condominiale, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura

Cassazione Civile, sentenza n. 1375 del 09.05.2017

per impugnare la veridicità di quanto risulta dal verbale, **non occorre che sia proposta querela di falso, potendosi, invece, far ricorso ad ogni mezzo di prova.** Incombe, tuttavia, sul condomino che impugni la delibera assembleare l'onere di sovvertire la presunzione di verità di quanto risulta dal relativo verbale

Tribunale di Roma, sentenza n. 353 dell'08.01.2025

il verbale di assemblea condominiale svolge primariamente la funzione di rappresentare formalmente quanto è stato discusso e deciso dai condòmini (...) La legge non ne disciplina il contenuto mancando una norma come quella prevista per le società di capitali che individua il contenuto minimo del verbale di assemblea.

Cassazione Civile, ordinanza n. 28509 del 15.12.2020

per far venir meno il collegamento tra le dichiarazioni documentate e le firme, sulla base della deduzione che il verbale fosse stato abusivamente alterato dopo la sua chiusura, occorreva la proposizione di **querela di falso**, costituendo questa l'unico strumento giuridico idoneo a fare **accertare che il contenuto parziale o totale delle dichiarazioni verbalizzate fosse stato aggiunto posteriormente alla sottoscrizione.**

www.matteoperoni.it

Cassazione Civile, ordinanza n. 28509 del 15.12.2020

per far venir meno il collegamento tra le dichiarazioni documentate e le firme, sulla base della deduzione che il verbale fosse stato abusivamente alterato dopo la sua chiusura, occorreva la proposizione di querela di falso, costituendo questa l'unico strumento giuridico idoneo a fare accertare che il contenuto parziale o totale delle dichiarazioni verbalizzate fosse stato aggiunto posteriormente alla sottoscrizione.

www.matteoperoni.it

Corte di Cassazione, sentenza n. 6552 del 20.02.2015

ben potendo il verbale essere redatto - e quindi a maggior ragione corretto, ove si riscontrasse un errore materiale - al termine o dopo la conclusione dell'assemblea

Tribunale di Pavia, sentenza n. 1932 del 16.12.2019

l'interpretazione letterale e sistematica della disposizione, induce a ritenere che non vi sia alcun obbligo per l'amministratore di redigere un verbale, già completo nella totalità dei suoi elementi, il giorno stesso dell'assemblea, **essendo ammissibile la stesura dello stesso in modo formale anche in fase successiva al giorno dell'assemblea.**

Art. 46 disp. att.ve c.c.

I processi verbali e gli altri atti giudiziari debbono essere scritti **in carattere chiaro e facilmente leggibile, in continuazione, senza spazi in bianco e senza alterazioni o abrasioni.**

Le aggiunte, soppressioni o modificazioni eventuali debbono essere fatte in calce all'atto, con nota di richiamo, senza cancellare la parte soppressa o modificata.

Corte d'Appello di Lecce, sentenza n. 367 del 04.11.2020

Posto che il procedimento di formazione della volontà assembleare deve essere attestato e descritto (con l'indicazione dei condomini presenti, dei millesimi e delle maggioranze formatesi) nel relativo verbale la cui funzione essenziale è proprio quella di consentire il controllo della regolarità del procedimento di formazione della volontà assembleare e della deliberazione assunta, nel caso in esame i verbali e i prospetti allegati dal condominio, **per le imprecisioni, le indicazioni errate e le correzioni ivi presenti e su descritte, non consentono tale controllo. Conseguono l'annullabilità della delibera impugnata.**

Cassazione Civile, sentenza n. 27163 del 05.10.2017

Tanto meno sussiste, prima come dopo la Riforma del 2012, una disposizione di legge che prescriva che le delibere dell'assemblea dei condomini debbano constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario (...)

le eventuali irregolarità formali relative alla nomina del Presidente e del segretario dell'assemblea dei condomini non comportano l'invalidità delle delibere dell'assemblea

Cassazione Civile, sentenza n. 3456 dell'08.06.1984

è privo di qualunque rilievo il fatto che la delibera impugnata sia stata adottata in un'assemblea straordinaria piuttosto che in un'assemblea ordinaria, o viceversa, giacché non esistono, tra le competenze di questi due tipi di assemblee, differenze di sorta

Cassazione Civile, sentenza n. 6552 del 31.03.2015

non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorchè 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 rispettive quote millesimali, perchè **tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza**, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonchè di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il quorum richiesto dall'art. 1136 cod. civ.

www.matteoperoni.it

Cassazione Civile, n. 24132/2009

Il presidente dell'assemblea condominiale - tenuto conto del fatto che la sua funzione consiste nel garantire l'ordinato svolgimento della riunione - ha il potere di **dirigere la discussione**, assicurando, da un lato, la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito, la loro opinione su argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che **gli interventi siano contenuti** entro limiti ragionevoli.

www.matteoperoni.it

Cassazione Civile, n. 24132/2009

Ne consegue che il presidente, pur in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso, può **stabilire la durata** di ciascun intervento, purchè la relativa misura sia tale da **assicurare ad ogni condomino la possibilità di esprimere** le proprie ragioni su tutti i punti in discussione.

Cassazione Civile, sentenza n. 6552 del 31.03.2015

Il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei "quorum" prescritti dall'art. 1136 cod. civ., deve contenere l'elenco dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali

sentenza della Corte di Cassazione n. 18659 del 26.07.2017:

“[FATTO] che l'amministratore, ritenendo ingovernabile la assemblea, aveva chiuso il verbale alle ore 21,10 e sia gli attori che l'amministratore si erano allontanati dall'assemblea, l'amministratore portando con sè il relativo verbale; che ciononostante i convenuti avevano aperto un nuovo verbale di assemblea alle ore 21,15, deliberato su alcuni punti e chiuso il verbale alle 22,10. (...)

sentenza della Corte di Cassazione n. 18659 del 26.07.2017:

[STATUIZIONE di diritto] si deve rilevare che la corte di merito, una volta ritenuto che la seduta ulteriore non rappresentasse una mera prosecuzione della precedente, è inevitabilmente pervenuta alla conclusione che la successiva dovesse essere considerata una nuova assemblea e che, per l'effetto, occorresse una nuova convocazione di tutti i condomini (ivi compresi coloro che si erano allontanati) e dovessero essere osservati i quorum costitutivi e deliberativi prescritti per la prima convocazione”.

Cassazione Civile, ordinanza n. 4191 del 15.02.2024

qualora un condomino ad un certo punto - nel corso della celebrazione di un'assemblea condominiale - si allontani e tale circostanza viene fatta annotare sul verbale, se è incontrovertibile che l'allontanamento non incide sui "quorum costitutivi" (che devono sussistere al momento iniziale)

Cassazione Civile, ordinanza n. 4191 del 15.02.2024

tale circostanza incide, altrettanto indiscutibilmente, su quelli deliberativi relativamente ai singoli punti all'ordine del giorno (...) rimanendo del tutto irrilevante la possibile udibilità dall'esterno, da parte dei condomini preventivamente allontanatisi del locale

Sono quindi ammissibili, a titolo esemplificativo:

- a) comunicazioni dell'amministratore;
- b) richieste dei condomini in merito a preventivi da richiedere e approvare in altra sede;
- c) aggiornamenti su questioni non inserite all'ordine del giorno;
- d) piccole richieste di intervento di carattere informativo o organizzativo.

Gentili condomini,
la proprietà XXX, per tramite dell'avv. YYY, ha sollevato alcune contestazioni in ordine alla trascrizione del verbale d'assemblea (come da pec che si allega alla presente). A fronte di tale comunicazione, ho riscontrato che la trascrizione del verbale deve essere corretta in due punti: (a) la signora XXX era assente; (b) l'assemblea non ha espresso una formale delibera in ordine alla richiesta del sig. ZZZ.

Come previsto dalla sentenza della Cassazione Civile n. 6552 del 31.03.2015, provvedo pertanto ad inviare in allegato alla presente il verbale d'assemblea corretto.

Cordiali saluti

www.matteoperoni.it

Cassazione Civile, sentenza n. 6552 del 31.03.2015

ben potendo il verbale essere redatto - e quindi a maggior ragione corretto, ove si riscontrasse un errore materiale - al termine o dopo la conclusione dell'assemblea, e risultando lo stesso ritualmente sottoscritto dal Presidente e dalla segretaria che lo aveva redatto e che vi aveva introdotto le correzioni

www.matteoperoni.it

Tribunale di Milano, sentenza n. 2955 del 28.06.2024

La copia dattiloscritta inviata ai condomini dunque non poteva essere integrata con determinazioni e specificazioni non contenute nel primo e in ordine alle quali non vi è prova della formazione della volontà condominiale con loro approvazione espressa in sede assembleare.

Conseguentemente, le parti oggetto di doglianza vanno considerate inesistenti e non hanno alcun valido contenuto prescrittivo ed efficacia esecutiva.

Art. 66, comma 5, disp. att. c.c.:

«Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, **il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente**, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione»

Cassazione Civile, sentenza n. 27163 del 05.10.2017

Tanto meno sussiste, prima come dopo la Riforma del 2012, una disposizione di legge che prescriva che le delibere dell'assemblea dei condomini debbano constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario. (...)

E' stato invece di recente riaffermato che l'effetto della sottoscrizione del verbale ad opera del presidente e del segretario della riunione è unicamente quello di imprimervi il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori

Tribunale di Salerno, sentenza n. 3374 del 01.08.2025

L'omessa verbalizzazione della diserzione dell'assemblea in prima convocazione non comporta l'inesistenza dell'assemblea tenutasi in seconda convocazione, ma costituisce vizio procedimentale del processo di formazione della volontà dell'organo deliberativo, come tale rilevabile come vizio di annullabilità

www.matteoperoni.it

Cassazione Civile, sentenza n. 24132 del 13.11.2009

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

www.matteoperoni.it