

28 dicembre 2009 9:13

Assemblea di condominio, quorum per deliberare e verbalizzazione

di [Alessandro Gallucci](#)



Ogni discussione, in sede di riunione dei condomini si chiude con una votazione.

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1136 c.c. *"Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore"*.

In sostanza, ogni decisione adottata dall'assemblea condominiale deve essere trascritta nel così detto verbale d'assemblea che l'amministratore deve conservare e consegnare al suo successore nel caso di revoca o dimissioni.

Nel trascrivere la decisione adottata è necessario rispettare alcuni requisiti di carattere formale utili ad evitare contestazioni che possano portare ad una dichiarazione d'invalidità della delibera.

Con la sentenza n. 24456 del 19 novembre 2009, la Corte di Cassazione specifica, ribadendo il proprio consolidato orientamento, come debbono essere riportati a verbale i quorum deliberativi al fine di considerare legittima la deliberazione.

Secondo i giudici è necessario che dal verbale sia desumibile, in modo inequivocabile, l'espressione di voto di ogni singolo partecipante alla riunione.

Cio' per due ordini di motivi:

- a)** verificare che siano rispettate le maggioranze richieste dalla legge in relazione allo specifico punto all'ordine del giorno messo ai voti;
- b)** valutare l'eventuale conflitto d'interessi dei votanti.

Un esempio.

La votazione relativa alla nomina dell'amministratore di condominio. Dal verbale, per permettere le verifiche summenzionate, dovranno risultare sia i nomi dei votanti che i quorum necessari alla nomina del professionista. Così, nei casi di scelta dell'amministratore tra uno dei condomini (il c.d. amministratore interno) è evidente che il prescelto non potrà votare a favore della sua nomina. Se il suo voto incide sulle maggioranze necessarie per quest'atto (ossia 500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti all'assemblea) la deliberazione sarà annullabile e quindi impugnabile.

Sicuramente, quindi, è insufficiente verbalizzare utilizzando la laconica formula *"la maggioranza approva"*.

Come si dovranno verbalizzare le varie votazioni?

I metodi sono sostanzialmente due:

- a)** l'indicazione in relazione ad ogni singola votazione del nominativo dei condomini favorevoli, di quelli contrari e (ma non è obbligatorio) dei relativi millesimi. In questo modo sarà sempre possibile una verifica del rispetto dei quorum deliberativi;
- b)** l'indicazione dei soli condomini contrari laddove dal contesto generale sia possibile desumere i nomi ed i relativi millesimi dei favorevoli. In tal senso, **la Cassazione**, con la sentenza succitata che si conferma, richiamandoli ai propri precedenti in materia, **ha affermato che** *"in tema di deliberazioni 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, nominativam, 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 ed 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."* (sent. 10 agosto 2009 n. 18192).