

# ESEMPIO DI PARERE LEGALE SCRITTO

## **QUESITO:**

*"Nel verbale dell'ultima assemblea del condominio dove abito, non risultano riportati i voti favorevoli ai vari punti dell'ordine del giorno, ma soltanto quelli dei condomini che hanno votato contro o si sono astenuti. E' valida la delibera?"*

## **RISPOSTA:**

Se il verbale riporta l'elenco di tutti i condomini presenti all'assemblea, personalmente o in forza di delega, con l'indicazione dei vari millesimi, la delibera è valida, in quanto è possibile, per sottrazione, verificare il numero dei voti favorevoli per ciascun punto all'ordine del giorno, nonché i relativi millesimi che essi globalmente rappresentano. In tale senso si è espressa anche la recente Giurisprudenza della Suprema Corte con Sentenza n. 18192 del 10/08/2009.

Infatti, l'art. 1136 cod. civ. dispone che le deliberazioni delle assemblee dei condomini, debbono approvarsi, secondo i casi, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza, semplice o qualificata, dei partecipanti al condominio intervenuti alla riunione e del valore dell'edificio, ma non prevede espressamente che, ai fini della validità delle deliberazioni adottate, debbano individuarsi, riproducendoli nel verbale, i nomi dei singoli partecipanti alla votazione, assenzienti e dissenzienti.

Si richiede, pertanto, che siano presenti soltanto quei dati che, mediante una semplice operazione matematica, consentano di individuare con certezza, il numero di voti favorevoli e contrari, con i relativi millesimi, al fine di verificare l'esistenza del quorum richiesto dalla Legge.

## **RIFERIMENTI NORMATIVI:**

Codice Civile

Art. 1136 Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.

## **RIFERIMENTI GIURISPRUDENZIALI:**

Cassazione Civile Sezione II, Sentenza n. 10 agosto 2009, n. 18192:

*"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, "nominativa", 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 cod. civ."*

Cordiali saluti.

Avv. Alessandro Reggiani

[www.avvreggiani.it](http://www.avvreggiani.it)