

Comitato scientifico:

*Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro BOVE (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Roberto MARTINO (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella STILO (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio URICCHIO (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio VALITUTTI (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).*

## Condominio e vizi formali del verbale

*In presenza di vizi formali del verbale, quest'ultimo deve ritenersi valido quando sia redatto in modo da consentire, anche a posteriori, l'esame della regolarità di costituzione dell'assemblea oltre che l'individuazione dei condomini che hanno votato a favore o contro la delibera o che si sono astenuti.*

### Tribunale di Treviso, sezione terza, sentenza del 5.9.2017

*...omissis...*

*Con comparsa in riassunzione ex Artt. 50 c.p.c. e 125 disp. Att. c.p.c., la Signora A.V., ha riassunto il procedimento già incardinato avanti il Giudice di Pace di Treviso (R.G. 1664/14) e definito con sentenza n. 1007/2014 con la quale la competenza per materia veniva rimessa al Tribunale di Treviso.*

*La comparsa riproponeva l'impugnativa della delibera dell'assemblea Condominiale del 22/2/2014, per la carenza degli elementi formali previsti dalla legge e la conseguente invalidità dei bilanci consuntivo 2013 e preventivo*

2014 con essa approvati; per la mancata messa a disposizione delle pezze giustificative delle spese comuni, nonostante le reiterate richieste; per l'omessa indicazione del quorum necessario, nonché per la mancata verbalizzazione delle dichiarazioni rese dal condomino dissenziente.

Il Condominio "R.S." si costituiva ritualmente in giudizio con comparsa di costituzione e risposta del 24.04.2015, contestando i motivi addotti a sostegno dell'impugnazione. All'udienza del 14.05.2015 venivano concessi i termini per il deposito di memorie ex art. 183, VI comma c.p.c..

La causa veniva istruita con le sole prove documentali e all'udienza del 27.09.16 venivano precisate le conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di legge per lo scambio delle memorie di cui all'art. 190 c.p.c.

L'impugnazione della delibera oggetto di causa è fondata ed andrà pertanto accolta per i motivi che si vanno ad esporre.

Il primo motivo dell'impugnazione spiegata da parte attrice attiene la circostanza che il verbale della delibera assembleare del 22 febbraio 2014, fosse carente di alcuni elementi formali che avrebbero determinato l'invalidità della delibera stessa, travolgendo l'approvazione dei bilanci ratificati in quella sede (consuntivo 2013 e preventivo 2014).

Secondo l'impostazione assunta dal Condominio, il processo verbale oggetto di impugnazione sarebbe in realtà una semplice minuta, inviata a mezzo posta elettronica a tutti i condomini in data 16.03.2014, al mero fine di velocizzare il pagamento delle rate condominiali.

Successivamente all'impugnazione, veniva effettuata una nuova comunicazione del processo verbale dell'assemblea del 22.02.2014 e trasfuso nel registro tenuto a cura dell'amministratore che, in pratica, contiene tutti gli elementi di cui l'attrice lamenta la mancanza (doc. 1 fascicolo parte convenuta).

Deve rilevarsi, al riguardo che, nella comunicazione ricevuta dall'attrice, non si faceva alcun riferimento al valore di bozza del verbale trasmesso, né alle specifiche finalità per le quali avveniva tale comunicazione.

La Sig.ra V., pertanto, non poteva che assumere quella comunicazione alla stregua della trasmissione della delibera assembleare assunta in data 22.02.2014.

Per queste ragioni sarà necessario accertare se il processo verbale trasmesso in data 16.03.2014 contenga gli elementi ritenuti indefettibili per la validità della deliberazione stessa.

Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, in presenza di vizi formali del verbale, quest'ultimo deve ritenersi valido quando sia redatto in modo da consentire, anche a posteriori, l'esame della regolarità di costituzione dell'assemblea oltre che l'individuazione dei condomini che hanno votato a favore o contro la delibera o che si sono astenuti (in questo senso: Cass. n. 10754 del 16 maggio 2011, Cass. SS.UU. n. 4806 del 07.03.2005, Cass. n. 810 del 29 gennaio 1999).

In pratica, non è annullabile la delibera il cui verbale che contenga omissioni, se quanto trascritto consente di stabilire con sicurezza che la deliberazione stessa abbia osservato il quorum richiesto dall'art. 1136 c.c.. Un tanto perché "il voto produce effetti rilevanti oltre la deliberazione, essendone consentita l'impugnazione ai condomini dissenzienti ed agli assenti, così che occorre fin dal momento della espressione del voto indicare i partecipanti al condominio

*legittimati ad impugnare la deliberazione" (Cass. n. 18192 del 10 agosto 2009).*

*Nel caso in esame la mancata indicazione delle quote millesimali di ciascun condominio presente all'adunanza del 22.02.2014 e l'omessa verbalizzazione delle deleghe conferite, rendono invalida la deliberazione, perché tali mancanze non consentono un'idonea valutazione sulla corretta costituzione e sulla facoltà di deliberazione dell'assemblea.*

*La delibera assembleare del 22.02.2014 andrà, pertanto, annullata.*

*Restano assorbiti dall'accoglimento del primo motivo di impugnazione gli ulteriori profili di doglianza.*

*Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da separato dispositivo.*

*pqm*

*Il Tribunale di Treviso, in composizione monocratica, nella causa promossa con atto di citazione tra le parti in premessa indicate, definitivamente pronunciando, respinta e disattesa ogni diversa istanza, eccezione e conclusione, così provvede:*

*1) annulla la delibera condominiale del 22.02.2014, oggetto di causa, ed ogni atto ad essa conseguente;*

*2) condanna il Condominio S. a rifondere a parte attrice le spese di lite, che liquida in complessivi Euro 3.745,00 - di cui Euro 545 per anticipazioni esenti, Euro 1.000 per la fase di studio, in Euro 1.200 per la fase introduttiva ed Euro 1.000 per la fase decisoria - oltre spese generali cassa e Iva se dovuti.*

*Così deciso in Treviso, il 22 agosto 2017.*

*Depositata in Cancelleria il 5 settembre 2017.*