



Riunione condominio: ultime sentenze

Autore : Redazione

Data: 21/07/2019

Scopri le ultime sentenze su: riunione condominiale; data fissata per la riunione; partecipanti all'adunanza; diritto alla segretezza della comunicazione; deliberazione condominiale di approvazione del bilancio.

Registrazione dell'assemblea condominiale



Ogni condomino ha diritto di chiedere all'amministratore che la **riunione condominiale** sia registrata senza che il diritto alla segretezza della comunicazione venga compromesso. Difatti il contenuto della registrazione viene legittimamente appreso solo da chi legittimamente vi assiste; nonostante ciò, è espresso il divieto di divulgare a terzi tale contenuto.

Tale fattispecie integra il reato di cui all'art. 167 D.Lgs. 196/2003, salvo il caso in cui si sia ottenuto il consenso alla divulgazione da parte di tutti i **partecipanti all'adunanza** o che la diffusione si renda necessaria per tutelare un proprio diritto.

Tribunale Roma, 03/07/2018, n.13692

Omessa sottoscrizione del verbale dell'assemblea condominiale

L'omessa sottoscrizione del **verbale dell'assemblea condominiale** ad opera del presidente non costituisce causa di annullabilità della delibera, non esistendo - neppure a seguito della novella introdotta dalla l. n. 220 del 2012 - alcuna disposizione che prescriba, a pena di invalidità, tale adempimento, dovendosi presumere che l'organo collegiale agisca sotto la direzione del presidente ed assolvendo la sottoscrizione del verbale unicamente la funzione di imprimere ad esso il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori.

(Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione di merito che, in presenza di una clausola regolamentare impositiva dell'obbligo di **nomina di un presidente dell'assemblea**, aveva ritenuto invalido il verbale della riunione privo della sottoscrizione del presidente nominato, sebbene redatto sotto la direzione del medesimo).

Cassazione civile sez. VI, 16/11/2017, n.27163

Condominio minimo: decisione unanime

Nel **condominio c.d. minimo** (formato, cioè, da due partecipanti con diritti di proprietà paritari sui beni comuni), le regole codicistiche sul funzionamento dell'assemblea si applicano allorché quest'ultima si costituisca regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e deliberi validamente con decisione "unanime", tale dovendosi intendere quella che sia frutto della partecipazione di ambedue i proprietari; ove, invece, non si raggiunga l'unanimità, o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decida in modo contrastante, oppure



perché, come nella specie, alla riunione benché regolarmente convocata - si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, è necessario adire l'**autorità giudiziaria**, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 cod. civ., non potendosi ricorrere al criterio maggioritario.

[Cassazione civile sez. II, 07/07/2017, n.16901](#)

Facoltà del singolo condomino di ottenere l'esibizione dei documenti contabili

In tema di **condominio negli edifici**, le prescrizioni del regolamento aventi natura solo organizzativa, come quelle che disciplinano la facoltà di accesso ai documenti contabili, possono essere interpretate, giusta l'art. 1362, comma 2, c.c., anche alla luce della condotta tenuta dai comproprietari posteriormente alla relativa approvazione ed anche "per facta concludentia", in virtù di comportamento univoco.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione impugnata che, a fronte di una clausola del regolamento che imponeva all'amministratore di trasmettere ad ogni condomino, almeno dieci giorni prima della riunione convocata per la relativa approvazione, copia dei preventivi e dei rendiconti, nonché di tenere a disposizione, per lo stesso periodo, documenti e giustificativi di cassa, ne aveva ritenuto legittima l'interpretazione consistente nella fissazione, nell'**avviso di convocazione**, di un unico giorno per consentire, previo appuntamento, la visione della contabilità, siccome conforme alla prassi tenuta dagli amministratori avvicendatisi nell'ultimo decennio).

Cassazione civile sez. VI, 18/05/2017, n.12579

Condominio minimo: funzionamento dell'assemblea di condominio

Nel condominio cd. minimo (formato, cioè, da due partecipanti con diritti di comproprietà paritari sui beni comuni), le regole codicistiche sul funzionamento dell'assemblea si applicano allorché quest'ultima si costituisca regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e deliberi validamente con decisione "unanime", tale dovendosi intendere quella che sia frutto della partecipazione di ambedue i comproprietari; ove, invece, non si raggiunga l'unanimità, o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decida in modo contrastante, oppure perché, come nella specie, alla riunione - benché regolarmente convocata - si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, è necessario adire l'autorità giudiziaria,



ai sensi degli artt. 1105 e 1139 c.c., non potendosi ricorrere al criterio maggioritario.

[Cassazione civile sez. II, 02/03/2017, n.5329](#)

Avviso di convocazione dell'assemblea

La **convocazione dell'assemblea**, ove non eseguita eccezionalmente dai singoli condomini, è effettuata dall'amministratore, titolare di regola del relativo potere ex art. 66 disp. att. c.c., o anche da un terzo che operi quale suo delegato, secondo il meccanismo della rappresentanza volontaria, sicché va esclusa l'annullabilità della delibera adottata in una riunione il cui avviso di convocazione non proveniva dal soggetto legittimato per il solo fatto che tale avviso risultava firmato dal socio accomandante invece che dal socio accomandatario della società in accomandita semplice che ricopriva la carica di **amministratore del condominio**, stante che la sigla del firmatario era stata apposta sopra la dicitura della suddetta società posta in calce all'avviso, ed emergendo che la persona fisica, che aveva sottoscritto l'avviso, aveva speso il nome della società-amministratrice, sicché a quest'ultima doveva essere giuridicamente imputata la provenienza dell'atto.

[Cassazione civile sez. II, 10/01/2017, n.335](#)

Furto di energia elettrica nel condominio

In tema di **furto di energia elettrica** in un condominio in cui nessun appartamento risultava essere fornito da regolare allaccio per la fornitura non può essere imputato ad un condomino il furto di energia di tutti gli appartamenti solo perché presente alla riunione convocata dall'Amministratore nell'ufficio Enel, non avendo tra l'altro gli accertatori fatto alcun accesso negli appartamenti per verificare l'effettivo consumo di energia elettrica.

Tribunale Napoli Nord sez. I, 26/09/2016, n.1816

Modalità di calcolo del termine per la convocazione dell'assemblea

Il termine di preavviso di cui all'art. 66 disp. att. c.c. va calcolato a ritroso a partire dal primo giorno immediatamente precedente la data per la prima convocazione mentre è controverso se l'avviso debba pervenire all'interessato cinque giorni liberi prima della **data fissata per l'assemblea** e, quindi, se si debba tenere conto o meno del giorno



della ricezione.

Al riguardo si ritiene che, quando la legge per la decorrenza di un termine fa riferimento al dies "ad quem" il giorno finale dal quale il termine decorre all'indietro viene ad assumere il valore di termine iniziale che, ai sensi dell'art. 155 c.p.c., non si computa mentre va computato il giorno finale che funziona da termine, onde l'espressione "almeno" di cui all'art. 66 disp. att. c.c. non ha significato equipollente a quella di "giorni liberi" ma serve solo a precisare che la comunicazione dell'avviso oltre il quinto giorno prima della **data fissata per la riunione** è tardiva.

Tribunale Bari sez. III, 29/06/2016, n.3623

Omessa convocazione dell'assemblea

In sede di **impugnazione** ciascun condomino è legittimato a far valere la omessa convocazione anche di altro condomino avente diritto alla partecipazione. Qualora il condomino agisca per far valere l'invalidità di una delibera assembleare, incombe sul condominio convenuto l'onere di provare che tutti i condomini siano stati tempestivamente avvisati della convocazione, quale presupposto per la regolare costituzione dell'assemblea. Ai sensi dell'art. 1136 co. 6 C.C., infine, l'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Gli ulteriori argomenti discussi e deliberati in assemblea - di seguito a quelli posti all'ordine del giorno - non venivano indicati nell'avviso di convocazione e non possono considerarsi pertinenti rispetto a quest'ultimo atteso che, in alcun modo, la discussione lasciava presagire un suo sviluppo in tal senso.

Tribunale Bari sez. III, 17/11/2015, n.5037

Approvazione del bilancio

La **deliberazione condominiale** di approvazione del bilancio può essere impugnata dal condomino che prima della riunione assembleare abbia chiesto infruttuosamente all'amministratore di prendere visione della documentazione su cui si fonda la rendicontazione; spetterà all'amministratore e, quindi, al condominio dimostrare che la richiesta è stata soddisfatta o che ciò non è stato possibile.

Tribunale Savona, 24/10/2015