

Comunicazione verbale assemblea condominio è obbligatoria?

8 Marzo 2021 | Autore: [Marco Borriello](#)



Le conseguenze legate al mancato invio del deliberato assembleare agli assenti alla riunione.

L'assemblea è l'organo deliberativo del condominio; è in questa sede, infatti, che l'insieme dei proprietari del fabbricato decide l'approvazione del bilancio preventivo delle spese annuali, la realizzazione dei lavori di ristrutturazione della facciata, la nomina dell'amministratore e tanto altro. È importante dimostrare cosa hanno discusso e votato i condomini durante la riunione. Tutto ciò avviene verbalizzando ogni deliberato e annotando nello stesso documento altri elementi importanti come la presenza dei proprietari o dei loro delegati. Al termine dell'assemblea, l'amministratore dovrebbe comunicare agli assenti ciò che è accaduto durante l'adunanza. A tal proposito, in quest'articolo, risponderò alla seguente domanda: «La comunicazione del verbale di assemblea del condominio è obbligatoria?».

Si tratta di un aspetto molto importante. Non sono mancate, infatti, e non mancheranno in futuro, le liti giudiziarie sull'argomento. Ad esempio, alcuni sostengono che un'assemblea condominiale sia annullabile perché il verbale non è mai stato comunicato agli assenti o perché gli è stato inviato con notevole ritardo rispetto alla data della riunione. Per queste ragioni è opportuno sapere in cosa consiste il verbale di assemblea, a quale scopo va comunicato agli assenti e quali conseguenze comporta il suo mancato invio. Non ti resta che proseguire nella lettura per dirimere ogni dubbio.

Indice

- [1 Condominio: quale valore ha il verbale di assemblea?](#)
- [2 Comunicazione verbale assemblea di condominio: perché è importante](#)
- [3 Omessa comunicazione verbale: l'assemblea è valida?](#)

Condominio: quale valore ha il verbale di assemblea?

All'interno del verbale di un'assemblea di condominio viene descritto tutto ciò che è accaduto durante la riunione. In primo luogo, chi ha partecipato (eventualmente anche

per delega) e il valore millesimale degli immobili rappresentati. In seconda istanza, gli argomenti discussi e il risultato delle votazioni. In ultimo, viene descritto l'orario in cui l'assemblea si è chiusa e sono apposte le sottoscrizioni del presidente e del segretario.

A questo punto, appare chiaro che il verbale rappresenti la prova di quanto è stato stabilito dai condomini. Inoltre, esso è l'indispensabile riferimento per eseguire ciò che è stato deciso dalla maggioranza. Infine, si tratta del documento con il quale è possibile controllare la validità della riunione. Quest'ultimo aspetto è, ovviamente, molto importante per gli assenti. Infatti, questi potrebbero essere in disaccordo con le scelte adottate nel corso dell'incontro ed avere, pertanto, particolare interesse a verificare la legittimità dell'assemblea. Ecco perché la comunicazione del verbale è un adempimento decisivo. Bisogna, quindi, capire se un'eventuale dimenticanza possa pregiudicare la validità dell'intera riunione.

Comunicazione verbale assemblea di condominio: perché è importante

Se hai presenziato alla riunione condominiale, anche se hai votato contro le decisioni prese dalla maggioranza, evidentemente sei a conoscenza di quanto è accaduto.

Questa conclusione vale anche per chi ha partecipato all'assemblea delegando il proprio vicino oppure il condomino del piano di sotto.

Il discorso cambia radicalmente nei confronti degli assenti. I proprietari che non sono intervenuti all'incontro hanno il diritto di conoscere il contenuto dei provvedimenti adottati dal condominio. Ciò, ad esempio, è importante per sapere l'ammontare esatto dei lavori straordinari approvati e per ricavare le quote condominiali da versare.

Inoltre, gli assenti devono ricevere il verbale anche per poter, eventualmente, impugnare l'assemblea, qualora dovesse essere riscontrato un vizio nella medesima. La legge [1], infatti, concede agli assenti trenta giorni per ricorrere contro un deliberato condominiale annullabile. Questo termine decorre proprio dalla data in cui il verbale è stato recapitato a chi non ha partecipato alla riunione.

Capirai, quindi, quanto sia importante eseguire la comunicazione in esame. Senza di essa, l'assemblea resterebbe in balia di una potenziale azione giudiziaria di un assente ed essere impugnata anche dopo molto tempo. Perciò, chiarito questo aspetto, resta il dubbio principale: «La comunicazione del verbale di assemblea del condominio è obbligatoria?».

Omessa comunicazione verbale: l'assemblea è valida?

Avrai ormai compreso l'importanza del verbale di una riunione e del suo invio agli assenti. Per queste ragioni potresti pensare che la comunicazione del verbale di assemblea del condominio sia obbligatoria e che la sua omissione possa invalidare l'adunanza, ma in realtà non è così.

Devi sapere, infatti, che il mancato adempimento in esame può al massimo essere indice di una gestione dell'amministratore negligente, visto che si è dimenticato di inviare il deliberato agli aventi diritto. In nessun caso, però, questa dimenticanza, voluta o non voluta, potrà determinare l'invalidità dell'assemblea. L'omissione di cui si parla sarà, evidentemente, decisiva solo ai fini della decorrenza del termine per impugnare l'assemblea. Essa, però, come chiarito dalla giurisprudenza, se è stata legittima in tutti i suoi aspetti, continuerà ad esserlo a prescindere dalla sua mancata divulgazione. In questo senso, quindi, si può concludere che la comunicazione del verbale di assemblea del condominio sia importante ed opportuna, ma non obbligatoria.

note

[1] Art. 1137 cod. civ.

(da www.laleggepertutti.it)