

La costituzione dell'assemblea

Sommario

1 La riunione di condominio. - **2** La costituzione dell'assemblea. - **3** I condòmini presenti per delega. - **4** La procedura. - **5** La partecipazione dell'amministratore ed il conflitto di interessi. - **6** Il conflitto di interessi e la cd. prova di resistenza. - **7** Il diritto di intervento e di voto dell'inquilino. - **8** Il verbale assembleare e il diritto all'informazione.

1 La riunione di condominio

Ai fini della validità della delibera di assemblea condominiale, il *quorum* richiesto deve esistere al momento della costituzione dell'assemblea e nel verbale ad essa relativo devono essere indicati gli elementi indispensabili per il riscontro della validità della costituzione assembleare senza che sia altresì necessaria la dichiarazione di regolarità dell'assemblea in relazione al totale dei millesimi rappresentati dagli intervenuti (1). Per potere verificare ciò è preliminarmente opportuno, ma non necessario, procedere alla nomina del presidente e del segretario. Nel caso della riunione in prima convocazione potrebbe verificarsi, però, che nemmeno un condòmino è presente. Per tale motivo della mancata presenza dei con-

(1) Cass. n. 5073/1983.

dòmini ne dà atto lo stesso amministratore senza procedere nemmeno alla nomina del presidente e del segretario.

Nel momento in cui si riunisce l'assemblea, l'amministratore o uno o più condòmini, a seconda del soggetto che l'ha convocata, dovrà:

- accertare se tutti i presenti sono legittimati ad intervenire;
- se questi hanno diritto al voto;
- il numero dei millesimi presenti alla riunione;
- se tutti i condòmini sono a conoscenza della riunione.

A tale compito in genere è deputata la persona che viene eletta alla carica di presidente dell'assemblea. Sarà suo compito infatti procedere preliminarmente alla verifica della sussistenza di tutte le condizioni perché la stessa assemblea possa dirsi legittimamente costituita.

È bene chiarire che **la nomina del presidente e del segretario** dell'assemblea di condominio non è prescritta da alcuna norma a pena di nullità, *essendo sufficiente, per la validità delle deliberazioni, la maggioranza* richiesta dalla legge. Pertanto, la mancata nomina di un presidente e di un segretario o l'eventuale irregolarità relativa ad essa non comportano invalidità delle delibere assembleari (2).

Il presidente è solitamente uno dei condòmini, mentre l'incarico di segretario può essere affidato anche un esterno al condominio anche se, per consuetudine, di solito è l'amministratore che svolge questo ruolo.

2 La costituzione dell'assemblea

L'art. 1136, primo comma, c.c. stabilisce che in prima convocazione l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio. Il sistema utilizza-

(2) Cass. n. 5709/1987.

to, dunque, è misto, nel senso che alla regolarità della costituzione dell'assemblea concorrono due criteri, quello delle «persone» (i due terzi dei partecipanti al condominio) e quello del «valore» (due terzi del valore dell'intero edificio).

Quanto alla costituzione dell'assemblea in *seconda convocazione*, questa deve ritenersi regolare quando siano presenti tanti condòmini che rappresentino un terzo del valore dell'edificio ed almeno un terzo dei partecipanti al condominio; alla necessità di questi *quorum* in seconda convocazione si giunge, nel silenzio della legge, osservando che tali sono le maggioranze richieste per poter validamente deliberare nell'assemblea di seconda convocazione.

L'art. 1136 c.c. è inderogabile come stabilisce espressamente l'art. 1138, ultimo comma c.c., per cui neanche un regolamento di natura contrattuale potrebbe prevedere diverse maggioranze per la regolarità della costituzione dell'assemblea.

L'amministratore è tenuto a dar conto, nel verbale, della mancata costituzione dell'assemblea in prima convocazione. Ove ciò non avvenisse, nell'assemblea da tenersi in seconda convocazione dovrebbero applicarsi i *quorum* previsti per la prima, a pena di annullabilità delle stesse deliberazioni, ma sul punto la giurisprudenza non è concorde, nel senso che in alcune pronunce non ha ritenuto essenziale né il verbale di mancata costituzione né la mera indicazione di quanto avvenuto nel verbale di seconda convocazione. È, invece, più opportuno, a scanso di impugnative, redigere il verbale di prima convocazione o almeno darne notizia nel verbale di seconda convocazione.

Se l'assemblea in prima convocazione 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 $1/3$ dei partecipanti al condominio e almeno $1/3$ del valore dell'edificio.

È altresì da sottolineare che l'assemblea andata deserta in prima convocazione, sia pure convocata in orario notturno non può essere considerata come inesistente. Pertanto, andranno applicate le ordinarie maggioranze richieste per le assemblee in seconda con-

vocazione (3). Con la stessa sentenza, la Suprema Corte ha affermato che la mancata indicazione dei votanti a favore e contro la delibera approvata invalida la delibera stessa, perché impedisce il controllo sulla sussistenza delle maggioranze richieste.

Riassumendo possiamo quindi affermare che a pena di annullabilità, occorre che l'assemblea sia regolarmente costituita e, cioè, che ad essa partecipi un *numero minimo di condòmini*, determinato nei modi che vedremo, affinché la proprietà nella sua interezza sia validamente rappresentata. Tale numero non coincide con la maggioranza minima indispensabile per deliberare nelle materie ordinarie, quando si tratta di assemblea in prima convocazione, coincide invece per quella in seconda convocazione. In realtà per le assemblee di seconda convocazione non è nemmeno previsto un *quorum* per la validità della costituzione, per tale motivo esso si identifica con quello deliberativo.

Al riguardo v'è anche da dire che non occorre preliminarmente predisporre la tabella millesimale (per il controllo, tra l'altro, della quantità di millesimi necessari in relazione all'intero valore dell'edificio), in quanto la verifica della regolare costituzione può essere fatta anche *a posteriori*, dopo la predisposizione della stessa.

3 I condòmini presenti per delega

Ai sensi dell'art. 67, primo comma, disp. att. c.c., ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante. La norma è dichiarata inderogabile dall'art. 72 disp. att. c.c., per cui non sarebbe valida una clausola regolamentare, anche di natura contrattuale, che disponesse altrimenti. Ciò non toglie, tuttavia, che tale diritto possa essere disciplinato. Così, ad esempio, la giurisprudenza ha affermato che la clausola regolamentare che limita il potere di rappresentanza, nel senso di consentirne l'esercizio solo tramite determinate persone, quali ad esempio parenti o altro condòmino, non contrasta con il disposto dell'art. 67 citato, in quanto

●
(3) Cass. n. 697/2000.

la disciplina posta da tale articolo non osta alla regolamentazione del diritto di farsi rappresentare quanto alle concrete modalità di esercizio (4).

Il regolamento, altresì, può stabilire limiti al numero di deleghe conferite ad un solo condòmino. Qualora un condòmino sia fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito, si configura un vizio nel procedimento di formazione della delibera, che dà luogo non ad un'ipotesi di nullità della delibera stessa, bensì ad un caso di annullabilità *ex art.* 1137 c.c. (5). Al riguardo è bene precisare che, affinché la delibera possa considerarsi viziata, è necessario che i voti invalidi siano proprio quelli che hanno determinato il raggiungimento del numero legale e del *quorum* necessario. Ove ciò non si verifichi, la giurisprudenza, ricorrendo a quella che in diritto processuale amministrativo viene definita «prova di resistenza», tende a considerare ugualmente valida la delibera, sul rilievo dell'assoluta ininfluenza, sul piano sostanziale, della dichiarazione di illegittimità dei voti invalidamente esercitati

Ci si è chiesti se sia possibile farsi rappresentare in assemblea dall'amministratore. La giurisprudenza si è espressa favorevolmente, affermando che un condòmino può legittimamente delegare l'amministratore a partecipare alle assemblee (a maggior ragione nel caso in cui l'amministratore medesimo sia anche condòmino). Occorre tuttavia verificare, nel caso concreto, se si configuri un conflitto, anche solo potenziale, tra amministratore e condominio. Può in caso affermativo essere applicato in via analogica l'art. 2373 c.c., che prevede l'impugnabilità della delibera, previo esperimento della *cd. prova di resistenza* (6).

Ma in quale caso può configurarsi un tale conflitto?

Si ritiene che certamente ci sia un conflitto nelle materie relative alla discussione ed approvazione del bilancio consuntivo e alla nomina o riconferma dell'amministratore. Pertanto ove l'amministratore rappresenti per delega la maggioranza dei presenti all'assemblea, le relative delibere devono considerarsi *annullabili*, in

(4) Cass. n. 4530/1982.

(5) Cass. n. 7402/1986.

(6) Tribunale di Barcellona Pozzo Di Gotto, 5 dicembre 1994, n. 328.

quanto non vi è stata la possibilità di un concreto dibattito su argomenti relativamente ai quali l'amministratore potrebbe avere un interesse personale in contrasto con quello del condominio.

È solo da ricordare che il condòmino che svolge anche la funzione di amministratore non può esercitare il diritto di voto sulla sua gestione e ciò per ovvi motivi.

Quanto, infine, ai rapporti intercorrenti tra rappresentante e rappresentato, questi sono disciplinati dalle regole del mandato, con la conseguenza che il solo delegante è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega (7).

Le *deleghe* che possono essere conferite allo stesso soggetto sono illimitate, a meno che il regolamento di condominio non disponga diversamente. Lo stesso dicasi per quelle conferite all'amministratore. Le deleghe presentate in corso di riunione od alla fine potrebbero non avere alcun valore, dovendo essere note e depositate all'inizio della riunione. Al riguardo sembra più logico, comunque, adottare il principio «utile per inutile non vitiatur» o di conservazione degli atti, il quale ci suggerisce che delle deleghe depositate dopo l'inizio della discussione bisogna tener conto solo per le delibere adottate successivamente alla loro presentazione, che andrà provata con apposito riferimento all'ora ed al momento del deposito nel verbale assembleare. Lo stesso dicasi in caso di partecipanti che sopraggiungano a discussione ormai iniziata: essi potranno votare solo le successive delibere.

In sede di computo delle presenze (calcolo della maggioranza numerica) tutti i condòmini che hanno conferito deleghe vanno considerati come se fossero presenti essi stessi. Per tale motivo la delega ha valore sia per il calcolo delle persone presenti che per i millesimi rappresentati.

La rappresentanza può essere dedotta, oltre che da una **espressa dichiarazione** del soggetto agente, da ogni altro elemento da cui risulti che l'attività di tale soggetto si svolga, appunto, in attuazione di un potere rappresentativo a lui conferito. Il potere rappresentativo conferito dal condominio ad altro soggetto per la partecipazione all'assemblea condominiale, qualora riguardi affari di ordinaria

(7) Cass. n. 3952/1994.

amministrazione, può essere attribuito **anche verbalmente**, e la prova dell'esistenza dell'oggetto e dei limiti del mandato può essere acquisita con ogni mezzo. Non è richiesta la forma scritta per la rappresentanza di un condòmino nell'assemblea, nel caso in cui questa abbia per oggetto l'approvazione delle tabelle millesimali, in quanto tale approvazione quale atto di mera natura valutativa del patrimonio, ai limitati affetti della distribuzione del carico delle spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condòmino, non è idonea ad incidere sulla consistenza dei diritti reali a ciascuno spettanti. Il mandato scritto è invece ritenuto necessario quando si tratta di deliberazioni su rapporti per i quali è prescritto, *ad probationem* o *ad substantiam*, l'atto scritto, dovendo allora anche il mandato avere gli stessi requisiti formali della deliberazione.

Attraverso il rilascio della procura da parte del condòmino al suo rappresentante, il mandato, come previsto dall'art. 1708 c.c., comprende non solo gli atti per il quale è stato conferito, ma anche quelli che sono necessari al loro compimento. Nel caso di conferimento di una procura generale essa può prescindere dal disposto regolamento, atteso che il mandatario con rappresentanza agisce in nome e per conto del mandante per tutti i suoi affari. Le parti possono determinare il tipo di «affari» o di «affare» ed ancora l'oggetto del mandato può riguardare il compimento di un singolo affare, di più affari, ovvero di una serie indeterminata di affari. Possono darsi ipotesi di mandato in cui viene specificato dalle parti tanto il tipo quanto il numero degli atti da compiere, oppure soltanto la natura dell'atto od unicamente la quantità o nel quale non vengano determinate né la natura né il numero degli affari. Vi è distinzione tra mandato generale e speciale, tra mandato conferito per uno o più affari determinati, mandato a tempo determinato e a tempo indeterminato. Il *mandato speciale* concerne uno o più atti singolarmente determinati, mentre quello *generale* investe tutti gli affari che interessano il mandante o tutti gli affari attinenti ad una data sfera di rapporti dello stesso tipo. Il problema nella pratica quotidiana delle assemblee è risolto allegando apposita delega a farsi rappresentare nello stesso avviso di convocazione; ciò non

vieta che essa possa essere conferita *aliunde*, non solo, ma essa può anche essere orale. Infine, vi è da ricordare che in caso di più proprietari dello stesso immobile si presume che in assemblea il delegato rappresenti anche gli altri comproprietari anche se questi ultimi non abbiano rilasciato espressa delega.

Comunque è da precisare che si è ritenuto trattarsi di annullabilità il caso in cui un condòmino abbia presentato un numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento (8), come va ritenuto meramente annullabile ogni altro vizio della delega che avesse a ripercuotersi sulla delibera condominiale.

4 La procedura

Dopo aver detto delle norme di carattere generale che regolano le assemblee condominiali, resta da descrivere brevemente come si svolge un'assemblea.

Innanzitutto viene, a maggioranza, nominato un *presidente*, che chiama uno dei presenti a svolgere le funzioni di *segretario*. Viene poi valutata la regolarità della *convocazione* e di essa se ne fa menzione nel verbale, passando poi a verificare la regolarità della *costituzione*. Solo a questo punto, esaurite le dovute formalità anche in ordine al deposito delle deleghe ed al conteggio delle necessarie maggioranze, si passa alla discussione del primo punto all'ordine del giorno.

Il *verbale di assemblea* va generalmente trascritto in apposito registro, ma la prima stesura può avvenire anche su un diverso supporto. La verbalizzazione del deliberato assembleare ha importanza *ad probationem* e non *ad substantiam*, essa è cioè *consigliabile* ma non *obbligatoria*, fatta eccezione per i casi in cui le deliberazioni incidono sui diritti immobiliari (nel qual caso sarà necessaria l'unanimità dei consensi e la forma scritta riportante la firma di tutti i condòmini). Infatti, la votazione delle delibere va fatta per iscritto in caso di innovazioni o di materie eccedenti la competenza del-

●
(8) Cass. n. 7402/1986.

l'assemblea e quindi di natura contrattuale, mentre può essere anche fatta verbalmente in tutti gli altri casi.

È possibile rimandare l'assemblea al giorno immediatamente seguente, mentre dovrà provvedersi ad una nuova convocazione se l'aggiornamento è ad esso posteriore, salvo diverso accordo tra gli interessati.

Il condòmino che si allontana durante l'assemblea, previa annotazione dell'ora di allontanamento nel verbale stesso, va considerato assente ai fini della votazione e, in quanto tale, gli spetta ricevere copia del deliberato assembleare. L'annotazione di cui sopra è particolarmente importante in caso di discussione su più argomenti posti all'ordine del giorno.

Il compito del presidente consiste nella direzione e conduzione dell'assemblea. Riguardo a tale organo non vi è alcuna menzione nelle norme del codice civile in materia condominiale, solo nell'art. 67 delle disp. att. c.c. è previsto il sorteggio che il presidente deve fare in caso di presenza di più titolari dell'appartamento onde stabilire chi ha il diritto di voto.

Secondo la giurisprudenza (9) l'assemblea è valida anche in mancanza del presidente, a meno che non sia prescritto dal regolamento. Chiunque può essere nominato: un condòmino, un terzo munito di delega. La nomina può avvenire a maggioranza numerica, con sistema misto od a maggioranza millesimale.

Una volta nominato il presidente deve:

- verificare e controllare che tutti i condòmini siano stati convocati;
- verificare e controllare le eventuali deleghe;
- verificare la regolare costituzione e validità dell'assemblea;
- verificare e riportare dell'allontanamento di eventuali condòmini;
- dirigere e disciplinare l'adunanza nonché la proposizione della discussione sull'ordine del giorno, promuovere la votazione sui singoli capi all'ordine del giorno, raccogliere i voti ed indicare i favorevoli, i contrari e gli astenuti ed i loro rispettivi millesimi per ogni votazione dei singoli capi all'ordine del giorno;
- dettare al segretario il contenuto del verbale.

(9) Cass. n. 5709/1987.

Una volta dettato il verbale, questo dovrà essere sottoscritto dal presidente e potrà essere variato da lui stesso solo per errori materiali o di calcolo. La Corte di appello di Milano (10) ebbe ad affermare che ogni eventuale integrazione del verbale da inviarsi a tutti i condòmini deve essere fatta dal presidente in calce al verbale e dallo stesso sottoscritta.

La nomina del presidente e del segretario dell'assemblea dei condòmini non è prevista da alcuna norma a pena di nullità, essendo sufficiente per la validità delle deliberazioni la sussistenza della maggioranza prescritta per legge. Le eventuali irregolarità relative alla nomina del presidente e del segretario non comportano l'invalidità delle delibere dell'assemblea. La mancata nomina di un presidente e di un segretario o l'eventuale irregolarità relativa ad essa non comportano invalidità delle delibere assembleari purché sottoscritte dai condòmini presenti.

Per quanto attiene al segretario l'ultimo comma dell'art. 1136 c.c., nel prescrivere che delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trasciversi nel registro tenuto dall'amministratore, fa desumere che l'ufficio di presidenza dell'assemblea sia composto anche da un segretario. È stato quindi invalso l'uso della scelta del segretario da parte del presidente oppure della sua nomina da parte dell'assemblea.

5 La partecipazione dell'amministratore ed il conflitto di interessi

Si può nominare segretario dell'assemblea anche lo stesso amministratore, in tal caso egli sarà tenuto a dare chiarimenti all'assemblea solo se da questa interpellato tramite il presidente. Sul punto la Suprema Corte (11) si è espressa affermando che tutta l'attività dell'amministratore di un condominio è soggetta al controllo assembleare. Infatti, in sede di rendiconto della gestione annuale,

(10) Sentenza del 4 febbraio 1983.

(11) Cass. n. 864/1969.

previsto dall'art. 1130 c.c., egli è tenuto ad informare l'assemblea sia di quanto abbia compiuto in esecuzione del preventivo già da essa approvato, sia delle ulteriori determinazioni da lui assunte ed attuate nel corso della gestione stessa, specie se esse comportino oneri non contemplati nel preventivo. Da ciò si evince che l'amministratore di condominio deve intervenire all'assemblea per opportunità, per buona regola di comportamento, per consegnare i documenti relativi alla convocazione e per illustrare le necessità del condominio. L'art. 1129 c.c. disciplina la nomina e la revoca dell'amministratore, l'art. 1130 c.c. stabilisce le sue attribuzioni e l'art. 1131 c.c. dispone che è fatto carico all'amministratore di dare notizia senza indugio all'assemblea dei condòmini nel caso l'atto di citazione notificatogli o il provvedimento abbiano un contenuto che esorbita dalle sue attribuzioni. Tutto ciò lascia supporre che l'amministratore non abbia il diritto di intervento nell'assemblea. L'art. 1132 c.c. dispone che il dissenso alla lite debba essere notificato all'amministratore come se la verbalizzazione non lo riguardasse, da ciò si deduce che il legislatore ha operato pensando alla non obbligatoria partecipazione dell'amministratore.

A conferma di tale indirizzo l'art. 1136 c.c. nel parlare della costituzione dell'assemblea impone che il verbale dell'assemblea debba essere trascritto nel registro tenuto dall'amministratore.

In caso di impedimento da parte dell'amministratore a partecipare all'assemblea si possono profilare alcune ipotesi:

- avvertiti in tempo utile i condòmini, l'amministratore rinvia l'assemblea, previa nuova comunicazione;
- l'amministratore incarica *ad hoc* un suo sostituto o un suo ausiliario;
- i condòmini ritengono egualmente di tenere l'assemblea.

In quest'ultimo caso, se i condòmini non ritengono necessaria la partecipazione dell'amministratore, si riuniscono comunque in assemblea. In tal caso l'amministratore dovrà comunque eseguire il deliberato assembleare, potrà invece rifiutarsi di eseguire quanto deciso solo se si è in presenza di una delibera inesistente ovvero una di una delibera che lede i suoi poteri e le sue attribuzioni. Ma

potrà anche convocare nuovamente l'assemblea per puntualizzare situazioni, focalizzare problemi o far approvare certe decisioni che la sua assenza e la mancanza di informazioni hanno impedito ai condòmini di prendere.

Nel caso in cui l'amministratore sia in conflitto di interessi con il condominio e sia portatore di deleghe, egli ha diritto di voto comunque per le persone deleganti le quali è come se fossero presenti di persona sia nel calcolo appunto delle persone presenti che dei millesimi.

Se invece l'amministratore vota o è portatore di deleghe in contrasto con la norma contrattuale regolamentare ovvero si verifica un conflitto di interessi, la delibera può essere tacciata di illegittimità e come tale può essere impugnata, in quanto il diritto di voto non può essere esercitato dal condominio o dal rappresentante che in una delibera assembleare abbia un interesse proprio in potenziale conflitto con quello del condominio (12). Attenzione però che l'art. 2373 c.c. ha stabilito che il socio in conflitto di interessi partecipa comunque nel raggiungimento del *quorum* costitutivo, ma non può partecipare al *quorum* deliberativo, per cui il voto non può essere computato nelle maggioranze richieste per la validità delle deliberazioni. Diversamente opinando, si rischia di paralizzare ogni possibilità deliberativa dell'assemblea quando i millesimi del socio in conflitto siano di un certo rilievo, per cui il congelamento del suo valore finirebbe per impedire ogni riunione.

6 Il conflitto di interessi e la cd. prova di resistenza

Il diritto condominiale ha più volte mutuato concetti, conclusioni e disposizioni dal diritto commerciale e più specificamente dal diritto societario. In questo caso, non parliamo più di un paragone ma di una vera e propria «ingerenza del diritto commerciale nell'ambito del condominio» (13). Ciò nonostante è possibile addentrarci nell'analisi comparativa condominio-società ponendo in evidenza

(12) Principio ribadito anche da Cass. n. 270/1976.

(13) In tal senso si esprime la maggioranza della dottrina.

aspetti più sottili e particolari ma di notevole rilevanza per il professionista del settore.

Per ciò che riguarda il cosiddetto *conflitto di interessi*, anche per le deliberazioni dell'assemblea è applicabile l'art. 2273 c.c. (la cd. *prova di resistenza*). Quindi, è prevista l'impugnabilità della deliberazione quando i voti dei condòmini, che hanno un interesse in conflitto con quello condominiale (*alias* l'interesse comune), sono determinanti ai fini del raggiungimento del *quorum* deliberativo. Non è quindi l'esistenza di un conflitto di interessi in seno all'assemblea a rendere invalidabile una deliberazione adottata con le regolari maggioranze ma solo il peso che può avere il voto o i voti di colui o coloro che si trovano in una posizione conflittuale con il condominio.

In materia di *verbale di assemblea*, il debito del condominialista verso il diritto societario si basa su due norme: quelle dettate dagli artt. 2375 e 2377 c.c. La prima riguarda i soggetti firmatari del verbale di assemblea e la seconda le eventuali richieste dei soci (*rectius* condòmini) di far apporre per iscritto dal segretario ciò che è stato da loro affermato in sede d'assemblea anche se in maniera riassuntiva (un vero e proprio **diritto alla verbalizzazione** di ciò che si è dichiarato in assemblea).

Ai fini contabili, il diritto alla verbalizzazione si spinge fino all'allegazione della documentazione contabile approvata al registro dei verbali. Ciò, come già visto, determina la facile individuazione dei documenti discussi ed approvati dall'assemblea. Tale allegazione è da ritenersi obbligatoria quando non siano inseriti per esteso nel verbale le voci di spesa dei preventivi e dei consuntivi o i «termini essenziali» del rendiconto (14).

(14) Ad esempio, sono «termini essenziali» di un rendiconto il totale delle entrate e delle uscite del conto economico, il totale del passivo o dell'attivo dello stato patrimoniale, i totali dei gruppi di spese etc. La definizione adottata di «termini essenziali» è ripresa da una Sentenza della Corte di Appello di Roma (20 ottobre 1992) la cui massima recita: «Perché una deliberazione di un'assemblea condominiale relativa a preventivi o consuntivi possa essere validamente riferita ad un preventivo o ad un consuntivo determinato è necessario che l'uno e l'altro siano o inseriti per esteso, o quanto meno nei loro *termini essenziali*, nel contesto della deliberazione ovvero che ad essi si faccia nella deliberazione stessa espresso riferimento come ad allegati di essa ed al pari dell'atto principale risultino sottoscritti dal presidente e dal segretario dell'assemblea.