

## ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea del condominio in un edificio, in sede di approvazione del consuntivo di lavori eseguiti su parti comuni del fabbricato e di ripartizione della relativa spesa, ben può riconoscere a posteriori opportunamente e vantaggiosamente realizzati detti lavori, ancorché non previamente deliberati ovvero, a suo tempo, non deliberati validamente, ed approvarne la relativa spesa, restando, in tal caso, la preventiva formale deliberazione dell'opera utilmente surrogata dall'approvazione del consuntivo della spesa e della conseguente ripartizione del relativo importo fra i condomini.

\* Cass. civ., sez. II, 24 febbraio 1995, n. 2133, Cond. di Corso Roma n. 69, di Brindisi c. Tell. Conforme, Cass. civ., 27 dicembre 1963, n. 3226.

Nessuna norma codicistica detta, in tema di approvazione dei bilanci consuntivi del condominio, il principio dell'osservanza di una rigorosa sequenza temporale nell'esame dei vari rendiconti presentati dall'amministratore e relativi ai singoli periodi di esercizio in essi considerati, con la conseguenza che va ritenuta legittima la delibera assembleare che (in assenza di un esplicito divieto pattiziamente convenuto al momento della formazione del regolamento contrattuale) approvi il bilancio consuntivo senza prendere in esame la situazione finanziaria relativa al periodo precedente, atteso che i criteri di semplicità e snellezza che presidiano alle vicende dell'amministrazione condominiale consentono, senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, finanche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti.

\* Cass. civ., sez. II, 30 dicembre 1997, n. 13100, Massa c. Condominio di Via Crispi n. 108 in Palermo, in Arch. loc. e cond. 1998, 192. Nello stesso senso, Cass. civ., sez. II, 13 ottobre 1999, n. 11526.

Il bilancio o meglio, il conto consuntivo della gestione condominiale non deve essere strutturato in base al principio della competenza, bensì a quello di cassa; l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento.

\* Trib. civ. Milano, 20 giugno 1991, n. 5036, in Arch. loc. e cond 1992, 382.

Non costituisce causa di invalidità della delibera di approvazione del consuntivo delle spese relative all'esercizio condominiale, l'assenza materiale in assemblea della documentazione contabile a supporto del conto, laddove nessuno dei partecipanti abbia richiesto di esaminare detta documentazione e non vi sia alcuna prova che l'amministratore ne abbia negato la visione nei giorni precedenti l'assemblea in cui era obbligato a tenere la contabilità a disposizione dei condomini.

\* Trib. civ. Bologna, 25 marzo 1999, n. 596, Boschi c. Condominio Via B. Marcello nn. 2-4/6 in Bologna, in Arch. loc. e cond. 1999, 639.

Non rientrano nella competenza dell'assemblea condominiale le spese fiscali riguardanti parti comuni dell'edificio, quando si tratta di spese afferenti all'acquisto del diritto sui beni comuni e non alla gestione di essi. Come gli atti di trasferimento intercorrono tra i terzi ed i singoli condomini, del pari i rapporti tributari si instaurano tra l'Amministrazione finanziaria ed i singoli partecipanti al condominio, l'assemblea quindi non può deliberare e ripartire tra i condomini i tributi dovuti dai singoli per l'acquisto di beni destinati al servizio comune, anche se detti beni appartengono in comune a tutti i condomini.

\* Cass. civ., sez. II, 19 maggio 2004, n. 9463, Cond. via Fratelli Ciocca 10 in Avellino c. Colantuono.

L'accertamento dell'avvenuta approvazione da parte dell'assemblea condominiale degli stati di ripartizione delle spese comuni, posti a base del procedimento monitorio promosso contro

un condomino, costituisce un giudizio di fatto riservato al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da adeguata motivazione e riferito a specifiche deliberazioni assembleari.

\* Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 1980, n. 901, Gallo c. Alovisi.

In tema di ripartizione delle spese condominiali, le attribuzioni dell'assemblea ex art. 1135, n. 2, cod. civ., sono circoscritte alla verifica e all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge, e non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri medesimi, atteso che tali deroghe, venendo indirettamente ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino, possono conseguire soltanto ad una convenzione cui egli aderisca. Pertanto la delibera condominiale che modifichi i suddetti criteri di spesa (nella specie, spese di manutenzione delle scale) è inefficace nei confronti del condomino dissenziente per nullità assoluta, deducibile senza limitazione di tempo, e non meramente annullabile con impugnazione da proporsi entro 30 giorni ex art. 1137, secondo e terzo comma, cod. civ.

\* Cass. civ., sez. II, 21 maggio 1987, n. 4627, Cond. Cso Manus c. Bazzano.

Con riguardo alle delibere dell'assemblea di condominio aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, occorre distinguere quelle con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione, ai sensi dell'art. 1123 cod. civ., ovvero sono modificati i criteri fissati in precedenza, per le quali è necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condomini, da quelle con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135, nn. 2 e 3 cod. civ., vengono in concreto ripartite le spese medesime, atteso che soltanto queste ultime, ove adottate in violazione dei criteri già stabiliti, devono considerarsi annullabili e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza (trenta giorni) previsto dall'art. 1137, ultimo comma, cod. civ.

\* Cass. civ., sez. II, 5 agosto 1988, n. 4851, Cond. Sesto Fio. c. Salvini.

Le deliberazioni con le quali vengono in concreto ripartite le spese condominiali, pur se siano adottate in violazione dei criteri legali o convenzionali prescritti, rappresentano esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135 c.c.; anche se viziate, tali deliberazioni devono considerarsi annullabili e non nulle, poiché danno luogo all'ipotesi delle deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, rispetto a cui l'impugnazione deve essere proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. Il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla deliberazione, ma deve solo stabilire se la delibera sia o non il risultato del legittimo esercizio dei poteri discrezionali dell'assemblea, la quale incontra un limite nell'esercizio delle sue attribuzioni, poiché non può perseguire interessi extracondominiali in contrasto con l'interesse comune.

\* Trib. civ. Milano, sez. VIII, 25 luglio 1996, n. 7925, Gallo ed altri c. Condominio di via S. Siro n. 31 in Milano, in Arch. loc. e cond. 1997, 460.

In tema di condominio negli edifici, la validità dell'approvazione, da parte dell'assemblea dei condomini, del rendiconto di un determinato esercizio e del bilancio preventivo dell'esercizio successivo, nonché dei relativi riparti, non postula che detta contabilità sia stata redatta dall'amministratore con rigorose forme, analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, purché essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, anche con riferimento alla specificità delle partite, atteso che quest'ultimo requisito – come si desume dagli artt. 263 e 264 cod. proc. civ. (disciplinanti la procedura di rendiconto ed applicabili anche al rendiconto sostanziale) – costituisce il presupposto indispensabile per la sussistenza dell'onere del destinatario del conto d'indicare specificamente le partite che intende contestare.

\* Cass. civ., sez. II, 6 febbraio 1984, n. 896, Cond. Ses. Gen. c. De Luca.

Non è causa di invalidità della deliberazione assembleare condominiale, di approvazione del rendiconto presentato dall'amministratore, la circostanza che in essa si ometta di provvedere all'impiego degli eventuali residui attivi di gestione, essendo sufficiente che questi possano, anche solo implicitamente, desumersi dal rendiconto, ai fini della loro rilevabilità nei conti individuali dei singoli condomini e della conseguente riduzione per compensazione, delle quote di anticipazione dovute dagli stessi condomini per l'anno successivo.

\* Cass. civ., sez. II, 25 novembre 1975, n. 3936.

Per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c. la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137, terzo comma, c.c. non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità, restando esclusa una diversa forma di invalidazione ex art. 1418 c.c., non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera.

\* Cass. civ., sez. II, 20 aprile 1994, n. 3747, Papone c. Cond. Via Pirinoli.

In tema di condominio, l'approvazione del preventivo delle spese e della ripartizione delle stesse, nonché l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministrazione rientrano tra le attribuzioni dell'assemblea dei condomini, le cui deliberazioni se non impugunate tempestivamente, con riguardo a pretesi vizi che ne causino l'annullabilità, sono obbligatorie per tutti i condomini, con la conseguenza che il condomino dissenziente non può, in mancanza di formale impugnazione a termini dell'art. 1137 cod. civ. – alla quale non può essere equiparata una contestazione scritta – sottrarsi al pagamento di quanto da lui dovuto in base alla ripartizione approvata.

\* Cass. civ., sez. II, 14 luglio 1989, n. 3291, Soc. Ici c. Eredi Strada.

È nulla per contrarietà alla legge la deliberazione dell'assemblea di un condominio che abbia approvato il rendiconto annuale includendovi le spese legali sostenute in proprio dagli amministratori in una procedura promossa nei loro confronti, attesa la non ineranza delle spese anzidette alla gestione condominiale. Tale delibera può essere impugnata in parte dai condomini dissenzienti, ancorché le loro quote di spesa siano state successivamente assunte a loro carico dagli amministratori, scaturendo l'interesse all'impugnazione, nonostante la rinuncia al rimborso, dal carattere vincolante per tutti i condomini della deliberazione, che conserva immutata la propria efficacia esecutiva.

\* Cass. civ., sez. II, 11 dicembre 1992, n. 13111, Cond. Lara di Curno c. Pennacchio e altri.

Mentre un rendiconto non veritiero è affetto da nullità assoluta, che si trasmette necessariamente alla deliberazione della assemblea che lo approva, un rendiconto semplicemente mal redatto, secondo i più rigorosi criteri contabili, qualora approvato dall'assemblea è, al più, annullabile, se impugnato nel breve termine di decadenza previsto dalla legge.

\* Corte app. civ. Milano, 20 maggio 1992, n. 949, in Arch. loc. e cond. 1992, n. 4.

I rendiconti e la ripartizione delle spese predisposti dall'amministratore del condominio ed approvati validamente dall'assemblea divengono operative in caso di mancata impugnazione della deliberazione di approvazione da parte dei singoli condomini assenti o dissenzienti nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'ultimo comma dell'art. 1137 cod. civ., salve le ipotesi di nullità per violazione di norme inderogabili o per menomazione dei diritti di ciascun condomino derivanti dall'atto d'acquisto o dalle convenzioni che possono essere fatte valere ai sensi dell'art. 1418 cod. civ.

\* Cass. civ., sez. II, 31 maggio 1988, n. 3701, Torre c. Cond. V. Canevari.

In tema di condominio di edifici l'approvazione assembleare dell'operato dell'amministratore e la mancata impugnativa delle relative delibere preclude l'azione di responsabilità al singolo condomino leso dall'attività e dalle iniziative arbitrarie dello stesso soltanto per le attività di gestione dei beni e dei servizi condominiali, per le quali il potere di approvazione compete esclusivamente all'assemblea a norma dell'art. 1135 n. 3 c.c. La delibera assembleare di approvazione non esclude invece l'anzidetta responsabilità nel caso di mancata tempestiva informazione da parte dell'amministratore di atti che hanno incidenza diretta sul patrimonio del singolo condomino, come nel caso di mancato riferimento di perizie relative a controversie con altri soggetti.

\* Cass. civ., sez. II, 2 ottobre 1992, n. 10838, Loiudice c. Menichetti.

È soggetta ad annullamento la deliberazione dell'assemblea dei condomini con la quale sia approvato il rendiconto annuale, presentato dall'amministratore, privo di specificazione in ordine alla voce concernente le spese generali, sia pure per grandi linee e per raggruppamenti omogenei.

\* Cass. civ., sez. II, 6 febbraio 1984, n. 896, Condominio via Sessanta n. 10/12, Genova c. De Luca.

Non può ricondursi alla volontà dell'assemblea condominiale e perciò avere effetti pratici il bilancio preventivo, redatto su foglio separato rispetto al verbale, che, pur essendo stato genericamente approvato nel titolo, non porti le firme del presidente, del segretario dell'assemblea e quella eventuale dell'amministratore.

\* Giud. conc. Roma, 14 maggio 1988, Cataldi c. Condominio di via G.A. Pasquale, 21, Roma, in Arch. loc. e cond. 1990, 395.

L'assemblea dei condomini può ratificare, con l'approvazione del rendiconto, un impegno particolare di spesa, ancorché non autorizzato, eccedente i poteri di gestione ordinaria dell'amministratore.

\* Trib. civ. Genova, 25 febbraio 1994, n. 731, in Arch. loc. e cond. 1994, 342.

La delibera assembleare di approvazione del rendiconto non preclude la contestazione in sede di proposizione di azione risarcitoria da parte del Condominio contro l'ex amministratore, sia per il carattere dichiarativo e confessorio dell'atto di approvazione del conto, revocabile o modificabile in caso di dolo o colpa grave del mandatario (ex art. 1713 c.c.), sia perché l'assemblea (ex artt. 1130 n. 3 e 1135 c.c.) può approvare e autorizzare pagamenti soltanto ove si riferiscano a spese effettivamente erogate per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, onde tale presupposto manca quando l'amministratore richieda il rimborso di somme esposte come erogate nell'interesse della collettività condominiale, ma invece trattenute con indebita appropriazione (con inopponibilità della preclusione derivante dal decorso del termine ex art. 1137 ult. comma c.c., potendosi profilare la nullità della delibera di approvazione del rendiconto).

\* Trib. civ. Milano, sez. VIII, 27 giugno 2005, n. 7460, Condominio via Bramante, 15 in Milano c. Minci, in Arch. loc. e cond. 2006, 439.

Con riguardo alle spese di manutenzione ordinaria o straordinaria delle cose comuni, che l'amministratore del condominio abbia effettuato senza preventiva approvazione del relativo progetto, deve ritenersi consentito all'assemblea di approvare successivamente le spese medesime, disponendone il rimborso, trattandosi di delibera riconducibile fra le attribuzioni conferitale dall'art. 1135, c.c.

\* Cass. civ., sez. II, 4 giugno 1992, n. 6896.

Con riguardo alle spese di manutenzione ordinaria o straordinaria delle cose comuni, che pure si assumono effettuate dall'amministratore condominiale senza preventiva approvazione

del relativo progetto, deve ritenersi consentito all'assemblea di approvare successivamente le spese medesime, disponendone il rimborso, trattandosi di delibera riconducibile fra le attribuzioni conferite dall'art. 1135 c.c.

\* Trib. civ. Nocera Inferiore, sez. II, 19 aprile 2001, n. 282, Pagano c. Condominio Primo Palazzo Palumbo di Via Nuova Ponte 44, in Arch. loc. e cond. 2002, 63.

L'assemblea dei condomini oltre ad avere il potere di delegare l'amministratore a concludere un determinato contratto, fissando i limiti precisi dell'attività negoziale da svolgere, ha anche il potere di prestare direttamente il proprio consenso alla conclusione di un contratto, non essendo previsto alcun divieto al riguardo nella disciplina del condominio e non sussistendo alcun impedimento tecnico-giuridico per un'efficace manifestazione di volontà negoziale da parte dell'assemblea.

\* Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1980, n. 1994, Palomba c. Cond. V. Fontana.

La deliberazione dell'assemblea di un condominio di edificio, la quale, a fronte di opere edilizie eseguite dal singolo condomino con pregiudizio del decoro architettonico del fabbricato, dia incarico all'amministratore di sollecitare l'intervento dell'autorità amministrativa, od eventualmente del giudice penale, non esorbita dai poteri e dalle attribuzioni dell'assemblea e dell'amministratore medesimi in tema di difesa e conservazione delle parti comuni dell'edificio, implicando tali poteri la facoltà di ricorrere non soltanto all'azione civile, ma ad ogni altro mezzo di tutela consentito dall'ordinamento.

\* Cass. civ., sez. II, 5 febbraio 1985, n. 805, Tonini c. Cond. C. So. Porta.

La valutazione della scelta delle modalità di esecuzione di lavori urgenti di straordinaria manutenzione all'interno del condominio non rientra nei poteri di controllo dell'Autorità Giudiziaria, posto che la scelta dell'installazione di ponteggi fissi (anziché mobili) è rimessa alla discrezionalità dell'assemblea condominiale, potendosi ravvisare «eccesso di potere» solo quando la causa della deliberazione sia deviata falsamente dal suo modo d'essere.

\* Trib. civ. Roma, sez. V, 18 maggio 2005, n. 15821, Beninati F. ed altri c. Cond. Via Jenner, 94 in Roma, in Arch. loc. e cond. 2005.

Il principio secondo cui l'atto compiuto benché irregolarmente dall'amministratore (di società) resta valido nei confronti dei terzi che hanno ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dell'amministratore medesimo non può trovare applicazione in materia di condominio di edifici con riguardo a lavori od opere di manutenzione straordinari eseguiti da terzi su disposizione dell'amministratore senza previa delibera dell'assemblea di condomini, atteso che i rispettivi poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dalle disposizioni del codice civile, (artt. 1130, 1135) limitando le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione e riservando all'assemblea dei condomini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria (salvo i lavori di carattere urgente).

\* Cass. civ., sez. II, 7 maggio 1987, n. 4232, Eurotermica CA c. Cond. G1 G2 G3.

Qualunque decisione sulle opere di manutenzione straordinaria dell'immobile condominiale spetta in via esclusiva, a norma dell'art. 1135, n. 4 cod. civ. alla competenza dell'assemblea, sicché è illegittima la delega conferita ad una commissione composta da alcuni soltanto dei condomini su provvedimenti e scelte tecnico-economiche inerenti lavori urgenti e di straordinaria amministrazione interessanti l'edificio condominiale.

\* Trib. civ. Napoli, sez. X, 14 luglio 1987, n. 7388, Paolucci c. Condominio di via Mario Ruta 43, Napoli, in Arch. loc. e cond. 1988, 131.

L'amministratore non deve rispondere per la mancata esecuzione di opere di straordinaria manutenzione, le quali a norma dell'art. 1135 c.c. possono essere autorizzate unicamente dall'assemblea.

\* Pret. civ. Milano, 24 gennaio 1994, n. 340, in Dossier cond. 1996, 7.

È vietato all'assemblea dei condomini a maggioranza di voti delegare (nella specie, senza obbligo di rendiconto) ad una commissione ristretta scelte di gestione ed opere indeterminate di manutenzione straordinaria. (Nella specie è stato ritenuto che la delibera comporta un illegittimo esautoramento della minoranza dei partecipanti al condominio, nel cui interesse sono stabilite regole inderogabili a favore della competenza istituzionale dell'organo collettivo, con la precisazione che l'investitura di una commissione ad hoc è configurabile solo per la decisione su questioni tecniche minute e marginali conseguenti a scelte fatte dall'assemblea almeno in linea di massima ma sempre specificamente enunciate, con l'indicazione della copertura finanziaria e delle regole programmatiche, sia pur generali, di condotta della commissione).

\* Trib. civ. Napoli, 30 ottobre 1990, in Giur. it. 1991, I, 2, 498.

### **RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE**

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice *La Tribuna*.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

**[Banche dati CONFEDILIZIA.](#)**