

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

In tema di condominio di edificio, in caso di alienazione di un piano o di porzione di un piano, dal momento in cui il trasferimento venga reso noto al condominio, lo status di condomino appartiene all'acquirente, e pertanto soltanto quest'ultimo è legittimato a partecipare alle assemblee e a impugnarne le deliberazioni, mentre il venditore, che non è più legittimato a partecipare direttamente alle assemblee condominiali, può far valere le sue ragioni connesse al pagamento dei contributi (relativi all'anno in corso e a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.) attraverso l'acquirente che gli è subentrato, e per il quale, anche in relazione al vincolo di solidarietà, si configura una gestione di affari non rappresentativa che importa obbligazioni analoghe a quelle derivanti da un mandato, e fra queste quella di partecipare alle assemblee condominiali e far valere in merito anche le ragioni del suo dante causa.

* *Cass. civ., sez. II, 10 gennaio 1990, n. 9, Condominio Via della Farnesina, 347, di Roma c. Necci.*

Nell'ipotesi di alienazione di una porzione di edificio condominiale ad un nuovo soggetto, affinché questi si legittimi di fronte al condominio quale nuovo titolare interessato a partecipare alle assemblee, occorre almeno, pur nel silenzio della legge al riguardo, una qualche iniziativa, esclusiva dell'acquirente o concorrente con quella dell'alienante, che, in forma adeguata, renda noto al condominio detto mutamento di titolarità, senza di che, e fin quando ciò non avvenga, resta legittimato a partecipare alle delibere assembleari l'alienante. Pertanto è legittima la disposizione del regolamento del condominio che prevede a tal fine a carico dell'alienante l'onere di comunicare all'amministratore del condominio gli estremi di trasferimento e i dati personali dell'acquirente, con la conseguenza che, in caso di inosservanza, ritualmente l'avviso di convocazione della assemblea dei condomini viene indirizzata all'alienante.

* *Cass. civ., sez. II, 14 marzo 1987, n. 2658, Soulet c. Martinotti.*

L'amministratore non ha il dovere di convocare per l'assemblea il presunto acquirente di un locale condominiale fintantoché quest'ultimo non abbia assolto all'onere di notificare, o quantomeno di comunicare formalmente, l'avvenuto passaggio di proprietà.

* *Trib. civ. Genova, 25 gennaio 1999, Bertagnon c. Condominio Largo dei Mille 6 in Recco, in Arch. loc. e cond. 1999, 107.*

L'acquirente di un appartamento di un edificio condominiale non può pretendere di essere considerato tale dal condominio ed impugnare una deliberazione condominiale per non essere stato invitato a partecipare all'assemblea finché non abbia notificato – o, almeno, comunicato – l'avvenuto passaggio di proprietà.

* *Cass. civ., sez. II, 18 febbraio 1980, n. 1176, Palmieri c. Cond. V. Torriani.*

Tutti i condomini hanno diritto di esser convocati per partecipare alle delibere dell'assemblea, pur se, in mancanza di attribuzioni di quote millesimali alle unità immobiliari di cui sono titolari, non sussiste il loro obbligo nella ripartizione delle spese per la conservazione e il godimento di beni comuni, ma è onere dell'acquirente dell'unità assumere iniziative, magari anche con l'alienante, per far conoscere all'amministratore di esser il nuovo proprietario, non avendo questi l'obbligo di verificare i registri immobiliari.

* *Cass. civ., sez. II, 4 febbraio 1999, n. 985, Rossetto c. Condominio di Via Catilina 2, Anzio.*

In tema di condominio di edifici, qualora le tabelle millesimali allegare al regolamento condominiale contrattuale non abbiano formato oggetto di modifica con il consenso unanime di tutti i condomini ovvero con sentenza del giudice ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., nonostante le variazioni di consistenza delle singole unità immobiliari per mutate condizioni dell'edificio, hanno la qualità di condomino e sono titolari dei conseguenti diritti, ivi compreso quello di essere convocato per la validità dell'assemblea e delle conseguenti delibere, solo i proprietari di unità immobiliari contemplate nelle tabelle in questione.

* *Cass. civ., sez. II, 2 giugno 1999, n. 5399, Rossetto c. Cond. Via Catilina 2, Anzio.*

L'acquirente di un appartamento di un edificio in condominio non può dolersi di non essere stato invitato a partecipare all'assemblea che ha deliberato in merito alle spese condominiali, finché non abbia notificato o almeno comunicato, essendo il relativo onere a suo carico, l'avvenuto passaggio di proprietà.

* *Cass. civ., sez. II, 29 maggio 1998, n. 5307, Vitalone c. Soc. Nazionale Edile Vittoria ed altro, in Arch. loc. e cond. 1998, 699.*

In tema di condominio di edifici, la nullità della delibera assembleare per omessa comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea può essere fatta valere da ciascun condomino, trattandosi di nullità assoluta, ma quando il condomino nei cui confronti la comunicazione è stata omessa è presente in assemblea si presume che ne abbia avuto comunque notizia, rimanendo l'eventuale irregolarità della sua convocazione conseguentemente sanata.

* Cass. civ., sez. II, 27 marzo 2003, n. 4531, *Bredice c. Condominio via Vicenza 30-32 in Roma*, in Arch. loc. e cond. 2003, 638.

La mancata comunicazione, agli aventi diritto, dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini prescritto dall'art. 1136, sesto comma, c.c., comporta la nullità assoluta ed insanabile della deliberazione, opponibile anche dai condomini che hanno ricevuto la comunicazione e partecipato all'assemblea.

* Cass. civ., sez. II, 27 giugno 1992, n. 8074.

La mancata comunicazione anche ad uno solo dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta la nullità radicale e non l'annullabilità della deliberazione. L'onere di provare che tutti i condomini sono stati tempestivamente avvisati incombe sul condominio convenuto con l'azione di nullità.

* Cass. civ., sez. II, 12 giugno 1997, n. 5267, *Cond. Via Rucellai c. Principi*.

La mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale ad un condomino, in quanto vizio del procedimento collegiale, comporta non già la nullità, ma l'annullabilità della delibera che, ove non impugnata nel termine di trenta giorni (dalla comunicazione per i condomini assenti e dalla approvazione per quelli dissenzienti), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

* Cass. civ., sez. II, 5 febbraio 2000, n. 1292, *Condominio Palazzo Riganello e Bianchi c. Gerace*.

È a carico del condominio – o supercondominio – convenuto dal condomino per la declaratoria di nullità, assoluta e insanabile, della delibera perché adottata senza convocarlo, l'onere di dimostrare, anche mediante presunzioni, che invece tutti i condomini sono stati tempestivamente avvisati, ai sensi degli artt. 1105, terzo comma, e 1136, penultimo comma, c.c.

* Cass. civ., sez. II, 19 agosto 1998, n. 8199, *Valcamonica c. Condominio di via Verga n. 1, Novate Milanese ed altro*, in Arch. loc. e cond. 1998, 670.

Ai fini della validità dell'assemblea condominiale è sufficiente che l'invito all'assemblea, indipendentemente dalla sua effettiva conoscenza, sia stato regolarmente fatto ad ogni condomino.

* Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1982, n. 6863, *Mancini c. Germani*.

L'amministratore di condominio, al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, è tenuto a svolgere le indagini suggerite dall'ordinaria diligenza per rintracciare i condomini non più presenti al precedente recapito onde poter comunicare a tutti l'avviso di convocazione.

* Cass. civ., sez. II, 28 novembre 2000, n. 15283, *IM-INVEST c. Tomoko*.

La comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini può essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo e può essere provata anche da univoci elementi dai quali risulti che il condomino ha, in concreto, ricevuta la notizia. (Nella specie, si è ritenuta sufficiente la prova desumibile da un foglio nel quale risultava apposta la firma dei condomini per «ricevuta convocazione assemblea condominiale del 25-26 febbraio 1988»).

* Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 1995, n. 1033, *Cecchetti c. Condominio Via Carmelio Lisenna*.

Nel caso in cui l'avviso di convocazione dell'adunanza condominiale non sia stato comunicato anche ad uno solo dei condomini, ancorché detto condomino sia titolare di una quota millesimale ininfluyente ai fini del raggiungimento della maggioranza prescritta dalla legge, la deliberazione adottata è affetta da nullità assoluta, che può essere fatta valere da qualsiasi condomino anche presente in assemblea.

* Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1993, n. 1780, *Loiudice c. Cond. Via Bartolini*.

In tema di condominio degli edifici, qualora ad uno dei partecipanti non sia stato dato avviso della convocazione dell'assemblea, le decisioni dalla medesima adottate sono affette da nullità assoluta, per difettosa costituzione del corpo deliberante, ancorché il voto di quel partecipante non avrebbe avuto incidenza sul raggiungimento delle prescritte maggioranze. L'interesse a far valere detta nullità va riconosciuto a ciascun condomino, e non viene meno nel caso in cui la deliberazione viziata sia stata seguita da altra presa sullo stesso oggetto da assemblea ritualmente convocata.

* Cass. civ., sez. II, 15 novembre 1977, n. 4984.

Chiestasi in citazione la declaratoria di nullità parziale di una delibera di assemblea condominiale, nella parte concernente un argomento non posto all'ordine del giorno, costituisce domanda nuova, che immuta l'iniziale causa petendi e introduce nel processo un tema di indagine nuovo, la domanda di dichiarazione di nullità della intera deliberazione per non essere stato dato, o non essere stato dato tempestivamente, ad alcuni condomini l'avviso della convocazione dell'assemblea.

* Cass. civ., sez. II, 7 luglio 1978, n. 3406.

La comunicazione a tutti i condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale costituisce presupposto di validità della costituzione dell'assemblea stessa a norma dell'art. 1136, comma sesto, c.c. Di conseguenza le deliberazioni adottate senza il rispetto della predetta formalità sono radicalmente nulle e tale nullità può essere fatta valere da qualsiasi condomino, anche se presente all'assemblea. Nell'ipotesi di decesso di un condomino, ove l'avente causa non indichi e non dimostri all'amministratore del condominio la sua qualità di nuovo condomino, l'amministratore adempie l'obbligo della comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea indirizzando l'avviso all'ultimo domicilio del condomino defunto, a nome di lui, e dimostrando l'avvenuta ricezione dell'avviso da parte di persona addetta al domicilio medesimo.

* *Cass. civ., sez. II, 29 luglio 1978, n. 3798.*

La convocazione di tutti i condomini per l'assemblea, ai sensi dell'art. 1136, sesto comma, cod. civ., non essendo prescritte particolari formalità, può essere compiuta in qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo, con possibilità, per chi ne ha l'onere, di provare con qualsiasi mezzo, e quindi anche con presunzioni, il possesso del condomino delle informazioni sufficienti a renderlo edotto della riunione ed a metterlo in condizione di parteciparvi. Pertanto, ove il relativo invito sia stato fatto per iscritto, l'omissione in esso del luogo, giorno od ora dell'assemblea, non è di per sé decisiva ai fini della validità o meno della delibera assembleare, dovendo invece accertarsi dal giudice di merito (con valutazione incensurabile in sede di legittimità ove congruamente motivata) se il condomino ne abbia avuto notizia aliunde ma in tempo utile rispetto alla consegna dell'avviso, con la conseguenza della validità (ed efficacia) di detta delibera e, in caso negativo, della sua radicale nullità, che è deducibile senza l'osservanza del termine di decadenza di cui all'art. 1137, terzo comma, cod. civ. e, data l'imprescrittibilità ex art. 1422 successivo, può essere fatta valere in ogni tempo.

* *Cass. civ., sez. II, 15 dicembre 1982, n. 6919, Borelli c. Gaiotti.*

Poiché l'art. 1136 c.c. non prescrive particolari modalità di notifica ai condomini per l'avviso di convocazione per la regolarità delle relative assemblee, si deve ritenere che la disposizione di legge sia stata osservata quando risulta provato, anche a mezzo di presunzioni, che i condomini abbiano, in qualunque modo, avuto notizia della convocazione.

* *Cass. civ., sez. II, 15 marzo 1994, n. 2450, Rotondano c. Condominio Via Onorio 2, Roma.*

L'intempestiva comunicazione al condomino della data fissata per l'assemblea implica un'ipotesi di contrarietà alla legge, ai sensi dell'art. 1137 c.c., della deliberazione assembleare, comportante l'annullamento della medesima a prescindere dal suo contenuto decisionale o meramente preparatorio o programmatico, risultandone viziato il processo formativo per violazione del diritto di intervento e di voto del condomino. Né l'interesse del condomino pretermesso a proporre l'impugnazione viene meno per il fatto che la delibera sia stata seguita da altra presa sullo stesso oggetto da assemblea ritualmente convocata.

* *Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1993, n. 5084, Di Giuseppe c. Bernabei Cariglia.*

L'avviso di convocazione dell'assemblea del condominio di un edificio, affisso nell'atrio dello stabile, con, all'ordine del giorno, la comunicazione che un condomino era «indiziato di reità» in seguito a denuncia dell'amministratore, costituisce comunicazione a più persone ed integra il delitto di diffamazione; poiché anche persone estranee al condominio avrebbero potuto essere informate della condizione di «indiziato di reità» assunta dal condomino.

* *Cass. pen., sez. V, 2 aprile 1973, n. 430, Vari.*

Al fine della valida costituzione dell'assemblea del condominio di edificio, la norma dell'art. 1136 sesto comma cod. civ., secondo la quale l'invito alla riunione dei condomini non richiede l'atto scritto od altre particolari formalità, ma può essere effettuato con qualsiasi forma o modalità idonea a portarlo a conoscenza del destinatario, comporta che la valida convocazione di uno dei comproprietari "pro indiviso" di piano o porzione di piano può evincersi anche dall'avviso dato all'altro comproprietario, qualora ricorrano circostanze presuntive, affidate alla valutazione del giudice del merito, tali da far ritenere che il secondo comproprietario abbia reso edotto il primo della convocazione medesima (nella specie, trattavasi di coniugi conviventi e non in contrasto di interessi). Questo principio manifestamente non pone la citata norma in contrasto con gli artt. 3 e 24 della Costituzione, in quanto essa, in un sistema di libertà di mezzi per la notizia della convocazione dell'assemblea, non introduce alcuna discriminazione in danno dei comproprietari della stessa unità immobiliare.

* *Cass. civ., sez. II, 25 maggio 1984, n. 3231, Colaci c. Cond. V. Casil. 387.*

La presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c. degli atti recettizi in forma scritta giunti all'indirizzo del destinatario, opera per il solo fatto oggettivo dell'arrivo dell'atto nel luogo indicato dalla norma. L'onere di provare l'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario, è a carico del mittente, salva la prova da parte del destinatario medesimo dell'impossibilità di acquisire in concreto l'anzidetta conoscenza per un evento

estraneo alla sua volontà. (Fattispecie in tema di comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea di un condominio).

* *Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1999, n. 4352, Condominio Residenza Pietralunga c. Fanchini.*

Al fine della valida costituzione dell'assemblea dei condomini di un edificio, la prova che l'avviso di convocazione sia stato effettivamente consegnato al singolo condomino può essere acquisita anche con presunzioni, aventi i requisiti di gravità, precisione e concordanza stabiliti dall'art. 2729 cod. civ. (Nella specie, il giudice del merito aveva considerato raggiunta detta prova, rilevando che l'avviso di convocazione era stato da questi consegnato alla moglie del portiere, con funzioni di sostituta, presso lo stabile in cui si trovava il destinatario. La S.C., premesso il principio di cui sopra, ha ritenuto corretta la statuizione).

* *Cass. civ., sez. II, 19 gennaio 1985, n. 140, Giordano c. Cond. P. Circumves.*

L'onere di provare che tutti i condomini sono stati tempestivamente convocati fa carico al condominio. Tale prova non può essere offerta con la dimostrazione della consegna dell'avviso a soggetti ai quali non è stato conferito uno stabile potere di rappresentanza nei confronti del condominio.

* *Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1999, n. 2837, Euroservice Spa c. Giannoni.*

In tema di condominio negli edifici, la disposizione del sesto comma dell'art. 1136 cod. civ. – secondo cui l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione – implica che ogni condomino ha il diritto d'intervenire all'assemblea, e deve quindi essere messo in condizione di poterlo fare, con la conseguente necessità che l'avviso di convocazione previsto dall'ultimo comma dell'art. 66 disp. att. e trans. cod. civ. sia non solo inviato ma anche ricevuto nel termine (almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza) ivi previsto.

* *Cass. civ., sez. II, 22 novembre 1985, n. 5769, Bernabei c. Cond. V. Scadoto.*

La sanzione della nullità della delibera dell'assemblea condominiale presidia esclusivamente l'esigenza che tutti i condomini siano preventivamente informati della convocazione della assemblea, così da poter essere partecipi del procedimento di formazione della delibera medesima. Pertanto, salvaguardata tale esigenza, le lacune e le irregolarità del procedimento di convocazione e di informazione dei condomini, compresa la stessa eventuale convocazione dell'assemblea ad opera di persona non qualificata, non possono che dar luogo a deliberazioni contrarie alla legge, espressamente soggette, come tali, all'impugnazione per annullamento, da proporsi nel termine di cui all'art. 1137 cod. civ.

* *Cass. civ., sez. II, 28 febbraio 1987, n. 2148, Radaelli c. Musso.*

Costituisce requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione assembleare la preventiva convocazione di tutti i condomini di un edificio all'adunanza; onde la mancata prova della avvenuta comunicazione o della certa conoscenza, per altra via, dell'avviso di convocazione da parte degli aventi diritto a partecipare all'adunanza comporta la nullità assoluta ed insanabile della deliberazione.

* *Cass. civ., sez. II, 9 dicembre 1987, n. 9109, Cond. V. Con. Mon. c. Armano.*

In tema di convocazione dell'assemblea condominiale, le modalità per il relativo avviso (art. 1105 cod. civ.), che siano prescritte dal regolamento di condominio allo scopo di rafforzare la garanzia della preventiva convocazione di tutti i condomini, devono essere osservate al pari della disciplina legale nei confronti di ciascun condomino, con la conseguenza, in caso di violazione, dell'annullabilità delle deliberazioni così viziate.

* *Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1988, n. 1515, Catalano c. Lo Piccolo.*

Affinché la delibera di un organo collegiale (nella specie assemblea di condominio) sia valida è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificatamente gli argomenti da trattare, in modo da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione, diretta o indiretta, alla deliberazione.

* *Cass. civ., sez. II, 19 febbraio 1997, n. 1511, Gaddi ed altro c. Condominio Lungotevere dei Mellini n. 17 in Roma, in Arch. loc. e cond. 1997, 414.*

Al fine di assicurare la convocazione di tutti i condomini, presupposto indispensabile per la validità dell'assemblea condominiale, gli artt. 1135 e 1136 cod. civ. non prescrivono particolari modalità di notifica, sicché l'esigenza che tutti i condomini siano stati preventivamente informati deve ritenersi soddisfatta quando risulti, secondo l'incensurabile accertamento del giudice del merito, che i condomini ne abbiano avuto notizia.

* *Cass. civ., sez. II, 5 agosto 1988, n. 4846, De Gioannis c. Cond. Il Parnas.*

Poiché l'art. 1136 c.c. non prescrive particolari modalità di notifica ai condomini dell'avviso di convocazione per la regolarità delle relative assemblee, la comunicazione può essere data con qualsiasi forma idonea al

raggiungimento dello scopo, e può essere provata da univoci elementi dai quali risulti, anche in via presuntiva, che il condomino ha, in concreto, ricevuta la notizia della convocazione. (Nella specie, il giudice del merito – la cui decisione è stata confermata dalla Suprema Corte in base all'enunciato principio – aveva considerato raggiunta detta prova alla stregua della dimostrata spedizione della raccomandata contenente l'avviso di convocazione attraverso il tempestivo inserimento del relativo avviso nella casella intestata al condomino destinatario, integrata dalla presunzione che lo stesso destinatario controllasse assiduamente la presenza al suo interno di corrispondenza a lui diretta).

* *Cass. civ., sez. II, 3 febbraio 1999, n. 875, Tonelli c. Cond. via Barbarasa 23, Terni.*

Ai fini della regolare convocazione dell'assemblea non è sufficiente che la spedizione dell'avviso sia fatta dall'amministratore nel termine di legge, ma occorre che l'avviso sia effettivamente ricevuto da tutti i singoli condomini entro il termine minimo prescritto dalla legge.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 17 aprile 1989, Terrana c. Condominio di via Carlo Porta 5, Pessano Con Bornago, in Arch. loc. e cond. 1989, 507.*

La disposizione di cui all'art. 1136 sesto comma c.c., secondo cui l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione, implica che ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea, e deve quindi essere messo in condizione di poterlo fare, con la conseguente necessità che l'avviso di convocazione previsto dall'art. 66 ultimo comma att. c.c. sia non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine di almeno 5 giorni prima della data fissata per l'adunanza.

* *Trib. civ. Bologna, sez. I, 29 luglio 1996, n. 1414, Stanzani c. Condominio di via Petrarca n. 12 in Casalecchio di Reno, in Arch. loc. e cond. 1997, 459.*

La mancata informazione preventiva del condomino in ordine alla convocazione di assemblea condominiale incide direttamente sulla valida costituzione dell'assemblea medesima, rendendone nulle le deliberazioni indipendentemente dal fatto che il condomino non notiziato abbia o meno interesse ad essere presente, ovvero il suo voto abbia incidenza o meno sul raggiungimento delle prescritte maggioranze.

* *Trib. civ. Chiavari, 14 marzo 1990, n. 122, in Arch. loc. e cond. 1991, 149.*

In tema di condominio di edifici, la mancanza dell'invito anche di uno solo dei condomini rende la deliberazione dell'assemblea non semplicemente annullabile, con la necessità che la relativa impugnazione deve essere proposta a pena di decadenza nel termine di cui all'art. 1137 comma terzo c.c., ma affetta radicalmente da nullità, con la conseguenza che l'impugnazione non è soggetta a detto termine di decadenza ma essendo imprescrittibile può esser fatta valere in ogni tempo, senza che il relativo interesse che va riconosciuto a ciascun condomino possa venire meno neppure nel caso in cui la mancata partecipazione del condomino non abbia influito sulla formazione della maggioranza.

* *Cass. civ., 15 dicembre 1990, n. 11947.*

L'invito di tutti i condomini alla riunione, presupposto indispensabile per la valida costituzione dell'assemblea del condominio di edifici (art. 1136, sesto comma, c.c.), non è soggetto a particolari formalità e, pertanto, è sufficiente che ciascuno dei partecipanti abbia avuto, in qualsiasi modo, notizia della convocazione. Allorché tutti i condomini di un edificio abbiano avuto tempestiva comunicazione della convocazione dell'assemblea e degli argomenti all'ordine del giorno, non ha rilevanza, al fine della validità delle delibere adottate, l'esattezza o meno dell'indicazione dell'assemblea, nell'avviso di convocazione, come ordinaria o straordinaria; tale distinzione, infatti, non ha altra giustificazione che quella di stabilire l'annualità ed obbligatorietà della prima, per la retta amministrazione del condominio, e l'eventualità e non periodicità della seconda, ma non attribuisce all'una od all'altra alcuna particolare natura o funzione. Da ciò consegue, con riferimento all'assemblea obbligatoria annuale, che nessun effetto invalidante può avere la convocazione di essa come «ordinaria», ancorché in epoca diversa da quella prescritta dal regolamento di condominio per l'assemblea ordinaria.

* *Cass. civ., sez. II, 23 maggio 1975, n. 2050.*

La legge non prescrive alcuna formalità per la convocazione dei condomini all'assemblea di condominio ed è irrilevante che un condomino, respingendo la raccomandata pervenutagli nei termini, si sia posto in condizione di non poter conoscere la data di convocazione.

* *Cass. civ., sez. II, 29 gennaio 1970, n. 195.*

In tema di condominio di edifici, l'istituto della prorogatio imperii – che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore – è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, secondo comma, c.c., o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina. Ne consegue che in presenza di fabbricato formato da due scale, ciascuna, con un proprio condominio, l'assemblea per la costituzione di un unico condominio dell'intero fabbricato va a tale stregua, nelle more della nomina del

relativo amministratore, considerata correttamente convocata dagli amministratori dei due preesistenti condominii, nonostante l'illegittimità della relativa nomina discenda direttamente ed automaticamente dall'illegittima costituzione dell'assemblea che li ha nominati, per illegittimità della costituzione di separati condomini per le due scale di un medesimo fabbricato; né osta al riguardo il dettato di cui all'art. 66, secondo comma, c.c., in quanto il potere di convocare l'assemblea da tale norma attribuito a ciascun condomino presuppone la mancanza dell'amministratore, che è ipotesi diversa da quella che si verifica nei casi di cessazione per qualsivoglia causa del mandato dell'amministratore o di illegittimità della sua nomina.

* *Cass. civ., sez. II, 27 marzo 2003, n. 4531, Bredice c. Cond. Via Vicenza n. 30-32, Roma.*

Dovendosi ritenere valida la procedura di convocazione dei condomini in vista dell'assemblea in tutti i casi in cui il relativo avviso sia tempestivamente entrato nella sfera di conoscibilità di ciascuno di essi poiché collocato in un luogo protetto, specificamente destinato allo scopo della ricezione di missive e periodicamente visitato dalla diligenza dei destinatari, è validamente costituita l'assemblea convocata con l'unico sistema delle raccomandate a mano, alcune delle quali consegnate dalla portinaia ai condomini, che abbiano firmato per ricevuta, ed altre inserite nelle rispettive caselle postali.

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 19 marzo 1996, n. 801, Corti e Cond. di via Casoretto n. 32, Milano, in Arch. loc. e cond. 1996, 928.*

È da ritenere legittima la prassi invalsa in un condominio di diramare gli avvisi di convocazione delle assemblee a mezzo del telefono.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 25 gennaio 1993, n. 956, Luzzani c. Cond. di via Bellaria n. 27, Limbiate, in Arch. loc. e cond. 1994, 133.*

Ai fini della regolare convocazione dell'assemblea condominiale non è necessario che l'avviso sia stato materialmente consegnato a mani del singolo condomino (né occorre che questi lo abbia letto), ma è sufficiente che esso sia stato recapitato nella sua sfera di conoscibilità, cioè sia effettivamente pervenuto presso persone che per ragioni dei loro rapporti con il destinatario o per causa di ufficio siano tenute a farne consegna, ovvero sia stato depositato in luogo normalmente destinato a tale scopo, e che di ciò il condomino destinatario, impiegando l'ordinaria diligenza, abbia o possa avere notizia.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 2 aprile 1992, D'Aniello e altra c. Condominio Le Torrette, in Arch. loc. e cond. 1993, 794.*

Deve ritenersi legittimo il rifiuto apposto da un condomino alla ricezione dell'avviso di convocazione dell'assemblea, qualora l'avviso suddetto sia consegnato a mani, e non – così come previsto dal regolamento di condominio – tramite raccomandata.

* *Trib. civ. Monza, 6 febbraio 1997, n. 352, Minuto e Biella c. Colombo e Forcucci, in Arch. loc. e cond. 1997, 451.*

La prova della valida convocazione di uno dei proprietari pro indiviso ad una assemblea condominiale può desumersi anche dall'avviso dato ad uno degli altri, qualora ricorrano circostanze presuntive idonee a far ritenere che egli abbia reso edotto l'altro (o gli altri) comproprietari della convocazione medesima.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 26 marzo 1992.*

È da escludere che possa tenersi conto, ai fini della tempestività della comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea, dell'affissione nei locali della portineria e negli ingressi dello stabile condominiale, di un avviso contenente la comunicazione dell'esistenza delle lettere raccomandate presso la portiera e l'invito ai condomini a ritirarle.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 27 giugno 1991.*

È valido l'invito a partecipare ad un'assemblea condominiale comunicato a due coniugi conviventi, effettuato con un unico biglietto e con l'indicazione del solo cognome maritale.

* *Trib. civ. Roma, 4 luglio 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 619.*

Ferma restando l'unicità del voto nell'ipotesi di comproprietà, tutti i condomini hanno diritto di essere convocati e di intervenire all'assemblea; pertanto, l'omessa comunicazione anche a uno soltanto dei condomini incide sulla regolare costituzione dell'assemblea e determina la nullità delle delibere dalla stessa adottate.

* *Trib. civ. Bologna, 18 dicembre 1990, n. 2672.*

È da ritenersi lecito l'invito contenuto nell'avviso di convocazione di un'assemblea condominiale in cui «si pregano» i condomini ad intervenire all'assemblea in seconda convocazione, in quanto non comportante la volontà di impedire lo svolgimento dell'assemblea stessa in prima convocazione.

* Trib. civ. Bologna, sez. I, 8 gennaio 1992, n. 22, Franchini c. Condominio di Via Avesella n. 16, Bologna, in Arch. loc. e cond. 1993, 333.

Nell'ipotesi di alienazione di una porzione di edificio condominiale ad un nuovo soggetto, occorre almeno una qualche iniziativa esclusiva dell'acquirente o concorrente con quella dell'alienante, che renda in modo adeguato noto al condominio detto mutamento di titolarità; fino a quando ciò non avvenga, l'avviso di convocazione all'assemblea va inviato all'alienante, il quale resta legittimato a partecipare alle delibere assembleari.

* Pret. civ. Pisa, 31 dicembre 1993, n. 286, Rossi c. Soc. Tecnopisa, in Arch. loc. e cond. 1995, n. 2.

Mentre la mancata tempestiva convocazione anche di uno solo dei condomini determina l'invalidità della deliberazione, senza che possa addursi in contrario che il voto dell'assente non sarebbe stato in alcun modo determinante, nell'ipotesi in cui tale diritto di voto non avrebbe potuto nemmeno essere espresso il principio suesposto non può essere applicato.

* Trib. civ. Genova, sez. III, 18 giugno 1992, n. 2055, Bettanini c. Cond. di via Montevideo n. 4, Genova, in Arch. loc. e cond. 1993, 117.

Presupposto indispensabile per la valida costituzione dell'assemblea del condominio di edifici è che l'invito alla riunione assembleare sia ricevuto da tutti i condomini, e tale avviso non è soggetto a particolari formalità essendo sufficiente che ciascuno dei partecipanti abbia avuto, anche per altra via, sicura notizia della convocazione.

* Trib. civ. Perugia, 18 giugno 1991, n. 617, in Arch. civ. 1991, 777.

In caso di successione nella proprietà di un'unità condominiale, resta onere dell'avente causa dell'unità stessa assumere le iniziative per far conoscere (notificando o, almeno, comunicando) all'amministratore di essere il nuovo proprietario, non avendo questi l'obbligo di verificare i registri immobiliari. Conseguentemente, deve ritenersi assolto l'obbligo di comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea, laddove l'avviso stesso sia stato dall'amministratore indirizzato all'ultimo domicilio del condomino defunto, a nome di lui, poco importando se poi la persona che ha ritirato la convocazione presso il domicilio del de cuius non l'abbia fatta pervenire all'abitazione degli eredi.

* Trib. civ. Nocera Inferiore, 7 maggio 2003, n. 449, Tortora L. ed altro c. Cond. Bifora Catalana in Angri.

Affinché uno dei comproprietari pro indiviso di un piano o porzione di piano possa ritenersi ritualmente convocato a partecipare all'assemblea condominiale, nonché validamente rappresentato nella medesima da altro comproprietario della stessa unità immobiliare, non si richiedono particolari formalità, essendo sufficiente che risulti provato – nella ricorrenza di circostanze presuntive affidate alla valutazione del giudice del merito – che, dato l'avviso ad uno dei comproprietari, quest'ultimo abbia reso edotti gli altri della convocazione. In particolare, l'esigenza che tutti i comproprietari siano preventivamente informati della convocazione dell'assemblea condominiale può ritenersi soddisfatta quando risulti, secondo l'incensurabile accertamento del giudice del merito, che in qualunque modo i detti comproprietari ne abbiano avuto notizia.

* Cass. civ., sez. II, 18 febbraio 2000, n. 1830, Rossetto c. Condominio Via Catilina 2, Anzio.

Affinché uno dei comproprietari pro indiviso di un piano o di una porzione di piano possa ritenersi ritualmente convocato a partecipare all'assemblea del condominio, nonché validamente rappresentato nella medesima, con riguardo ad affari di ordinaria amministrazione, dall'altro comproprietario della stessa unità immobiliare, non si richiedono particolari formalità, essendo sufficiente che risulti provato, anche per presunzioni, che il primo dei predetti comproprietari abbia ricevuto effettiva notizia della convocazione dell'assemblea, ed abbia conferito, sia pure verbalmente, il potere di rappresentanza.

* Cass. civ., sez. II, 27 luglio 1999, n. 8116, Rossetto c. Cond. V. Catilina 2, Anzio.

In tema di assemblea di condominio, l'art. 67 att. c.c. – il quale dispone che qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante – non autorizza a ritenere che per la valida costituzione dell'assemblea sia sufficiente la convocazione di uno solo dei comproprietari pro indiviso, essendo invece necessario che essi siano tutti avvertiti al fine di indicare quale di essi li rappresenterà nell'assemblea; la prova della valida convocazione di uno dei proprietari pro indiviso – in considerazione del fatto che ai sensi dell'art. 1136, sesto comma c.c. l'invito a partecipare all'assemblea non richiede l'atto scritto ma può essere effettuato con qualsiasi forma o modalità idonea a portarlo a conoscenza del destinatario – può evincersi anche dall'avviso dato ad uno degli altri comproprietari, qualora ricorrano circostanze presuntive, affidate alla valutazione del giudice del merito, tali da far ritenere che quest'ultimo abbia reso edotto l'altro (o gli altri) comproprietari della convocazione medesima, specie quando trattasi di coniugi conviventi non in contrasto di interessi tra di loro.

* Cass. civ., sez. II, 28 luglio 1990, n. 7630, Armenia c. Cilia.

La validità della convocazione per la riunione dell'assemblea condominiale di uno dei comproprietari pro indiviso di piano o di porzioni di piano di un condominio può evincersi anche dall'avviso dato all'altro comproprietario, qualora ricorrano circostanze presuntive tali da far ritenere che il secondo comproprietario abbia reso edotto il primo della convocazione stessa (nella specie, trattandosi di coniugi comproprietari di un appartamento, conviventi in pieno accordo e senza contrasto di interessi tra loro, è stato ritenuto presumibile che l'invito notificato ad uno di essi per l'assemblea condominiale fosse stato portato a conoscenza anche dell'altro).

* *Cass. civ., sez. II, 16 febbraio 1996, n. 1206, Giusti ed altro c. Cond. via dei Durantini 2, Roma.*

Al fine della valida costituzione dell'assemblea del condominio di edificio, la norma dell'art. 1136, sesto comma, c.c. secondo la quale l'invito alla riunione dei condomini non richiede l'atto scritto o altre particolari formalità, ma può essere effettuata con qualsiasi forma o modalità idonea a portarlo a conoscenza del destinatario, comporta che la valida convocazione di uno dei comproprietari pro indiviso di piani o porzioni di piano può evincersi anche dall'avviso dato all'altro comproprietario, qualora ricorrano circostanze presuntive, affidate alla valutazione del giudice del merito, tali da far ritenere che il secondo comproprietario abbia reso edotto il primo della convocazione.

* *Cass. civ., sez. II, 5 novembre 1990, n. 10611, Renza c. Pierri.*

Affinché uno dei comproprietari pro indiviso di un piano o porzione di piano possa ritenersi ritualmente convocato a partecipare all'assemblea del condominio, nonché validamente rappresentato nella medesima, con riguardo ad affari di ordinaria amministrazione, dall'altro comproprietario della stessa unità immobiliare, non si richiedono particolari formalità, essendo sufficiente che risulti provato, anche per presunzioni, che il primo dei predetti comproprietari abbia ricevuto effettiva notizia della convocazione dell'assemblea ed abbia conferito, sia pure verbalmente, il potere di rappresentanza.

* *Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1992, n. 12119, Gallegari c. Condominio Via G. Prato. Nello stesso senso, confronta, Cass. civ., 12 gennaio 1978, n. 124.*

La valida convocazione di uno dei comproprietari pro indiviso di un piano o porzione di piano ad una assemblea condominiale può evincersi anche dall'avviso dato all'altro comproprietario soltanto qualora ricorrano circostanze presuntive tali da far ritenere che il secondo abbia reso edotto il primo della convocazione; pertanto, in caso di coniuge legalmente separato e non abitante più nell'edificio condominiale, non sussistono ragioni che – per la natura dei rapporti familiari e di convivenza – possano far presumere che egli sia stato informato dell'avviso di convocazione comunicato alla sola moglie.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 18 ottobre 1993, Gardin c. Cond. di via Papa Giovanni XXIII n. 6, Arese, in Arch. loc. e cond. 1994, 599.*

Nel caso di comproprietari pro indiviso di un piano o porzione di piano compreso in un edificio condominiale, è sufficiente che risulti provato, anche per presunzioni (con conseguente inversione dell'onere di provare la fallacia delle stesse), che il primo dei predetti comproprietari abbia ricevuto effettiva notizia della convocazione dell'assemblea ed abbia conferito, sia pure verbalmente, il potere di rappresentanza al secondo comproprietario. (Nel caso specifico trattavasi di marito e moglie conviventi, che svolgevano, presso lo stesso studio, professione legale).

* *Trib. civ. Torino, 4 marzo 1985, in Giur. it. 1987, I, II, 151.*

L'avviso di convocazione ad un'assemblea, nel caso di più comproprietari, può essere validamente spedito anche ad uno solo di questi, presso l'abitazione comune.

* *Trib. civ. Milano, 25 maggio 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, 609.*

La valida convocazione di uno dei comproprietari pro indiviso di piano o di porzione di piano può far presumere che l'altro comproprietario, soprattutto ove si tratti di coniuge convivente, sia venuto a conoscenza della convocazione medesima.

* *Giud. pace Pordenone, 10 giugno 1996, Bernardi ed altro c. Antonini, in Arch. loc. e cond. 1997, 298.*

Alla convocazione dell'assemblea della comunione (avente per oggetto viali e spazi comuni a due edifici) non sono applicabili neppure in via analogica i più rigidi criteri previsti dall'art. 66 disp. att. cod. civ. per il condominio di edifici. Il calcolo della maggioranza, inoltre, deve essere fatto in riferimento non all'art. 1136 cod. civ., bensì agli artt. 1101 e 1105, secondo comma, e cioè in base al valore delle quote dei singoli partecipanti alla comunione.

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, 29 gennaio 1987, n. 840, Terribile e altri c. Condominio «Parco del Pino» di San Giorgio a Cremano, in Arch. loc. e cond. 1987, 348.*

Qualora sia prevedibile che l'esame di argomenti particolarmente impegnativi posti all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale non possa esaurirsi in una sola riunione, l'amministratore, ove non sia

diversamente previsto dal regolamento condominiale, ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, e così provvedere alla convocazione delle relative assemblee successive con un unico avviso senza la necessità di ulteriori convocazioni formali che potrebbero provocare ritardi e disguidi.

* *Cass. civ., sez. II, 5 agosto 1988, n. 4846, De Gioannis c. Cond. Il Parnas.*

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa di convocare l'assemblea soltanto nel caso di mancanza e non anche in quello di impedimento dell'amministratore. La deliberazione dall'assemblea, convocata su iniziativa di un condomino nel caso di impedimento dell'amministratore, è annullabile.

* *Cass. civ., sez. II, 21 novembre 1973, n. 3139.*

La sanzione della nullità della deliberazione assembleare presidia l'esigenza che tutti i condomini siano preventivamente informati della convocazione dell'assemblea.

Assicurata questa esigenza, le lacune e le irregolarità del procedimento di convocazione e di informazione – in particolare, le irregolarità attinenti alla osservanza dei termini e all'iniziativa della convocazione – non possono dar luogo a deliberazioni contrarie alla legge, soggette, come tali, all'impugnazione per annullamento da proporsi entro il termine di legge.

* *Cass. civ., sez. II, 12 giugno 1975, n. 2346.*

L'irregolarità del procedimento di convocazione dell'assemblea dei condomini determina l'annullabilità, e non già l'inesistenza o la nullità, delle deliberazioni adottate.

* *Cass. civ., sez. II, 29 gennaio 1974, n. 237.*

È nulla – e perciò è impugnabile anche dai condomini che vi hanno partecipato – la delibera condominiale se la convocazione non indica il luogo di riunione ed esso è assolutamente incerto per la legittima aspettativa dei medesimi in un luogo diverso dal solito stante l'assoluta inidoneità di quest'ultimo. Infatti, in mancanza di indicazione nel regolamento condominiale della sede per le riunioni assembleari, l'amministratore ha il potere di scegliere quella più opportuna, ma con il duplice limite che essa sia nei confini della città ove è ubicato l'edificio e che il luogo sia idoneo, fisicamente e moralmente, a consentire a tutti i condomini di esser presenti e di partecipare ordinatamente alla discussione. (Nella specie la Suprema Corte ha ritenuto congrua la motivazione del giudice di merito sull'assoluta incertezza del luogo, non indicato nell'avviso di convocazione, e sull'inidoneità di quello solitamente adibito a sede assembleare, normalmente destinato alla raccolta dei rifiuti).

* *Cass. civ., sez. II, 22 dicembre 1999, n. 14461, Cond. Il tetto, via U. La Malfa, 24, Velletri c. Capitani ed altri.*

L'accertamento della sussistenza della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale è demandato all'apprezzamento del giudice del merito insindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato.

* *Cass. civ., sez. II, 13 ottobre 1999, n. 11526, Tempesta c. Cond. Via Piero Aloisi n. 29.*

Non vi è alcun obbligo in capo all'amministratore condominiale di tenere le assemblee in un determinato luogo; unico limite è quello che il luogo di riunione non sia inidoneo perché insalubre o troppo angusto o situato in località difficilmente raggiungibile.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 25 gennaio 1993, n. 956, Luzzani c. Cond. di via Bellaria n. 27, Limbiate, in Arch. loc. e cond. 1994, 133.*

La violazione del diritto di ciascun condomino di esaminare a sua richiesta secondo adeguate modalità di tempo e di luogo la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale, determina l'annullabilità delle delibere ivi approvate riguardanti la suddetta documentazione, in quanto la lesione del diritto alla informazione sopra richiamata incide sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari.

* *Cass. civ., sez. II, 11 settembre 2003, n. 13350, Oliva c. Cond. via Curtatone, 6 in Genova.*

In tema di condominio degli edifici, e con riguardo all'assemblea dei condomini, l'incompletezza dell'ordine del giorno contenuto nell'atto di convocazione della assemblea determina non la nullità assoluta ma l'annullabilità della deliberazione dell'assemblea dei condomini, con la conseguenza che la stessa deve essere impugnata nel termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 23 maggio 1992, n. 6212.*

L'incompletezza dell'ordine del giorno determina la semplice annullabilità e non già la nullità assoluta della deliberazione dell'assemblea dei condomini, la quale, perciò, deve essere impugnata nel termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 cod. civ.

* Cass. civ., sez. II, 9 luglio 1980, n. 4377, *Porcaro c. Condominio di Via Sammartino 128, Palermo*.

L'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato, all'ordine del giorno, non può esser rilevata dal condomino dissenziente nel merito, ma che non ha eccepito l'irregolarità della convocazione.

* Cass. civ., sez. II, 24 agosto 1998, n. 8344, *Sacchi c. Cond. viale Beatrice D'Este 18/a, Milano*.

Affinché la delibera di un organo collegiale (nella specie assemblea di condominio) sia valida è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificatamente gli argomenti da trattare, in modo da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione, diretta o indiretta, alla deliberazione.

* Cass. civ., sez. II, 19 febbraio 1997, n. 1511, *Gaddi ed altro c. Condominio Lungotevere dei Mellini n. 17 in Roma, in Arch. loc. e cond. 1997, 414*.

Affinché la delibera di un'assemblea condominiale sia valida è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificamente gli argomenti da trattare sì da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione alla deliberazione. In particolare la disposizione dell'art. 1105, terzo comma, c.c. – applicabile anche in materia di condominio di edifici – la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare, non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea. L'accertamento della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale – nonché della pertinenza della deliberazione dell'assemblea al tema in discussione indicato nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione – è poi demandato all'apprezzamento del giudice del merito insindacabile in sede di legittimità se adeguatamente motivato.

* Cass. civ., sez. II, 27 marzo 2000, n. 3634, *Laserra c. Cond. Via Crispi 105, Napoli*.

L'incompletezza dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale dà luogo ad annullabilità della deliberazione, da far valere nei termini di cui all'art. 1137 c.c. L'accertamento della sussistenza o non di tale incompletezza costituisce indagine di fatto, il cui risultato è insindacabile in Cassazione, salvo che sotto il profilo dell'adeguatezza della motivazione.

* Cass. civ., sez. II, 4 settembre 1970, n. 1188.

L'accertamento della sussistenza della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale è demandato all'apprezzamento del giudice del merito, insindacabile in sede di legittimità, se congruamente motivato.

* Cass. civ., sez. II, 19 febbraio 1997, n. 1511, *Gaddi ed altro c. Condominio Lungotevere dei Mellini n. 17 in Roma, in Arch. loc. e cond. 1997, 414. Conforme, Cass. 13 ottobre 1999, n. 11526*.

La disposizione dell'art. 1105 comma terzo c.c., applicabile anche in materia di condominio di edifici, la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato il risultato dell'esame del punto da parte dell'assemblea, della discussione conseguente e dello sviluppo di questa. Pertanto, deve ritenersi compresa nell'ordine del giorno dell'assemblea convocata per l'approvazione dei lavori di sostituzione dell'impianto di riscaldamento, la decisione di accertare previamente la indispensabilità o meno dell'esecuzione dei lavori, l'idoneità di quelli preventivati, nonché la congruità dei relativi costi, incaricando all'uopo un esperto di redigere un parere tecnico su tali questioni.

* Cass. civ., sez. II, 25 novembre 1993, n. 11677.

L'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato, nell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale non può essere rilevata dal condomino dissenziente nel merito, se non ha preliminarmente eccepito in quella sede l'irregolarità della convocazione.

* Cass. civ., sez. II, 20 aprile 2001, n. 5889, *De Barbieri c. Cond. Corso Firenze 8, Genova*.

Quando viene posto in discussione un argomento (nella specie criterio di ripartizione di spese comuni) che abbia già formato oggetto di una precedente delibera condominiale, l'effetto revocatorio determinato da una diversa manifestazione di volontà, validamente espressa dall'assemblea con la deliberazione successiva, non è condizionato al formale inserimento della questione revocatoria tra gli argomenti inseriti nell'ordine del giorno. Infatti la riproposizione dell'oggetto della prima delibera sottende la finalità, da qualunque condomino

individuabile, di sollecitare una nuova manifestazione di volontà dell'assemblea allo scopo di revocare, modificare, rinnovare o confermare le precedenti determinazioni prese al riguardo.

* *Trib. civ. Monza, 2 ottobre 1984, Cereda e altri c. Cond. via S. Gerardo 5 e 7, Monza, in Arch. loc. e cond. 1984, 626.*

In tema di validità delle delibere dell'assemblea condominiale, è nulla la deliberazione il cui oggetto non sia stato inserito nell'ordine del giorno, diramato per i soggetti convocati all'assemblea.

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, 14 ottobre 1987, n. 10251, Rubino c. Condominio di Via Cupa Angara, n. 5, Napoli, in Arch. loc. e cond. 1988, 440.*

In tema di deliberazioni assembleari, la mancata informazione circa la materia di discussione, rappresentando un vizio involgente la valida costituzione dell'assemblea, configura un motivo di nullità assoluta della deliberazione assunta. (Nella fattispecie il Collegio ha escluso che la generica dizione «gestione» inserita nell'ordine del giorno fosse idonea ad informare compiutamente i condomini circa la nomina di un nuovo amministratore).

* *Trib. civ. Bologna, 14 gennaio 1998, n. 79, Roveri c. Condominio via Piave n. 37, Bologna, in Arch. loc. e cond. 1998, 883.*

In tema di validità delle delibere dell'assemblea condominiale, ai fini dell'accertamento del difetto di preventiva informazione riguardo agli argomenti all'ordine del giorno, non occorre che essi siano esposti in modo analitico, essendo bensì sufficiente una pur ampia coincidenza tra gli argomenti proposti e quelli successivamente trattati nell'assemblea.

* *Trib. civ. Roma, sez. II, 21 ottobre 1986, n. 14373, in Arch. loc. e cond. 1987, 135.*

È nulla la delibera assunta sotto la voce «varie ed eventuali», poiché detta formula, stante la sua assoluta genericità ed insignificanza, non è idonea a conseguire l'obiettivo della preventiva informazione dei condomini, richiesta ex art. 1105 c.c. (richiamato dall'art. 1139 c.c.) per la validità delle deliberazioni della maggioranza.

* *Trib. civ. Prato, 15 settembre 1994, n. 592, Pastacaldi c. Condominio di Via Alberaccio n. 230, Prato, in Arch. loc. e cond. 1996, 252.*

I condomini devono essere preventivamente informati della materia in discussione nella seduta condominiale convocata dall'amministratore; pertanto è da ritenersi insufficiente la circoscritta indicazione nell'ordine del giorno di «lavori urgenti ed indispensabili» per deliberare legittimamente sui lavori di attintatura generale del fabbricato e di rifazione degli intonaci.

* *Trib. civ. Napoli, 17 dicembre 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 606.*

Prevista all'ordine del giorno di un'assemblea condominiale l'approvazione di una spesa, l'omessa indicazione dei criteri di ripartizione della medesima, ancorché quelli adottati divergano da quelli disposti dal codice civile o dal regolamento – nella specie tabelle millesimali, in proporzione all'uso del bene per il quale la spesa è stata affrontata – non determina la nullità della delibera, bensì l'annullabilità, da far valere nei termini stabiliti dall'art. 1137 c.c., trattandosi di lacuna formale, incidente sul procedimento di convocazione e informazione dei condomini, mentre la sanzione di nullità è comminata se non tutti i condomini sono informati della convocazione; se la delibera è priva degli elementi essenziali; se ha un oggetto impossibile o illecito.

* *Cass. civ., sez. II, 1 ottobre 1999, n. 10886, Condominio di Via Centocelle n. 620, Roma c. Impresa di Costruzioni eredi Apolloni.*

Affinché la partecipazione all'assemblea serva effettivamente alla determinazione del contenuto delle deliberazioni, occorre che con l'avviso di convocazione sia data a tutti i condomini una completa informazione dell'oggetto su cui deliberare, violandosi, altrimenti il diritto di informazione che è alla base di una corretta partecipazione del condomino all'amministrazione delle cose comuni; ne consegue la nullità della delibera presa senza la partecipazione del condomino non precedentemente informato dall'ordine del giorno sull'oggetto della deliberazione.

* *Trib. civ. Milano, 4 marzo 1991, n. 1753, in Giust. a Mil. 1991, n. 5.*

L'ordine del giorno dell'assemblea già spedito può essere integrato successivamente.

* *Trib. civ. Milano, 21 maggio 1990, in L'Amministratore 1990, n. 7/8.*

Nel caso di delega di rappresentanza in assemblea, è invalida, e perciò impugnabile dal singolo condomino, la deliberazione presa in materia non elencata nell'ordine del giorno di cui all'avviso di convocazione.

* *Trib. civ. Torino, 30 novembre 1988, in Foro it. 1989, I, 2612.*

Se nell'ordine del giorno di convocazione dell'assemblea è indicata la «discussione» di un argomento, i condomini sono validamente chiamati, non solo a discutere, ma anche a deliberare su tale argomento.

* *Trib. civ. Parma, 9 dicembre 1991, n. 1150, in Arch. loc. e cond. 1992, 128.*

Per la partecipazione informata dei condomini ad un'assemblea condominiale al fine della conseguente validità della delibera adottata (artt. 1139 e 1105, terzo comma, c.c.), è sufficiente che nell'avviso di convocazione della medesima gli argomenti da trattare siano indicati nell'ordine del giorno nei termini essenziali per esser comprensibili, secondo un apprezzamento di fatto rimesso al giudice del merito, insindacabile in Cassazione se congruamente motivato.

* *Cass. civ., sez. II, 22 luglio 2004, n. 13763, Cerniglia c. Condominio via E. Duse, 7, Roma.*

In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti. (Nell'enunciare il principio di cui in massima, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, la quale aveva escluso che la delibera adottata dall'assemblea, che impegnava il condominio per l'esecuzione di opere definitive per un ammontare pari a oltre 247 milioni di lire, potesse oggettivamente riconnettersi ad un ordine del giorno che indicava come oggetto di discussione l'esecuzione di diverse e specifiche opere provvisorie urgenti, per un importo inferiore a 10 milioni di lire, ovvero, in alternativa, di opere più rilevanti, ma per un importo di 55 milioni di lire).

* *Cass. civ., sez. II, 30 luglio 2004, n. 14560, Condominio Via Pozzuoli 106 in Napoli c. Rinaldi, in Arch. loc. e cond. 2004, 685.*

La sanzione della nullità della delibera dell'assemblea condominiale presidia esclusivamente l'esigenza che tutti i condomini siano preventivamente informati della convocazione della assemblea, così da poter essere partecipi del procedimento di formazione della delibera medesima. Pertanto, salvaguardata tale esigenza, le lacune e le irregolarità del procedimento di convocazione e di informazione dei condomini, compresa la stessa eventuale convocazione dell'assemblea ad opera di persona non qualificata, non possono che dar luogo a deliberazioni contrarie alla legge, espressamente soggette, come tali, all'impugnazione per annullamento, da proporsi nel termine di cui all'art. 1137 cod. civ.

* *Cass. civ., sez. II, 28 febbraio 1987, n. 2148, Radaelli c. Musso.*

In tema di convocazione dell'assemblea condominiale deve essere convocato solo il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo, difettando nei rapporti tra il condominio (nella specie, l'amministratore) ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi in buona fede.

* *Cass. civ., Sez. II, 11 giugno 2001, n. 7849, Donati c. Cond. alberghiero hotel Splendor.*

È viziata da nullità assoluta, rilevabile anche se non vi sia stata impugnazione ai sensi dell'art. 1137 c.c., la delibera adottata dall'assemblea dei condomini con il voto determinante di un soggetto non avente diritto a partecipare all'assemblea con diritto di voto, perché non avente la qualità di condomino (nella specie si trattava di una delibera di conferma dell'amministratore del condominio, cui aveva partecipato anche il proprietario di un fondo confinante con l'edificio condominiale in questione, avente in comune con questo alcune parti e servizi la cui amministrazione era stata convenzionalmente demandata all'amministratore del condominio).

* *Pret. civ. Milano, ord. 28 marzo 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 643.*

La convocazione dell'assemblea dei condomini ad opera di un soggetto non qualificato, dà luogo a deliberazioni non nulle o inesistenti, ma semplicemente annullabili per violazione di legge, da dedursi con impugnazione proponibile entro trenta giorni dalla delibera.

* *Pret. civ. Pisa, 31 dicembre 1993, n. 286, Rossi c. Soc. Tecnopisa.*

Anche nell'ipotesi di cosiddetto piccolo condominio, composto di due soli partecipanti, per la convocazione dell'assemblea dei condomini, come della comunione in generale, non sono prescritte particolari formalità, ma è pur sempre necessario che tutti i partecipanti siano stati posti in grado di conoscere l'argomento della deliberazione, per cui la preventiva convocazione costituisce requisito essenziale per la sua validità. Detta rituale convocazione non può essere sostituita dall'avvertimento o mera comunicazione della necessità di procedere a determinati lavori richiesti dall'autorità amministrativa.

* *Cass. civ., sez. II, 25 giugno 1991, n. 7126, Nutini c. Stellini.*

Se l'assemblea condominiale è legittimamente costituita la posizione dell'amministratore che l'ha convocata (la cui nomina venga dichiarata successivamente nulla) non può più esercitare alcuna influenza sulle decisioni da essa assunte.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 18 maggio 1992, n. 5537, Vercesi c. Cond. di via Sarpi, 11, Milano, in Arch. loc. e cond. 1993, 119.*

Per le deliberazioni dell'assemblea in seconda convocazione concernenti le materie indicate dall'art. 1136, quarto comma, c.c., tra le quali la nomina dell'amministratore, il richiamo alle maggioranze stabilite dall'art. 1136, secondo comma, c.c., non vale ad estendere il quorum costitutivo dell'assemblea in prima convocazione, ma importa che per la costituzione dell'assemblea, come per l'approvazione di esse, è richiesta una maggioranza che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio e che sia costituita dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno un terzo dei partecipanti al condominio.

* *Cass. civ., sez. II, 26 aprile 1994, n. 3952, Safier c. Cond. di via Livorno n. 85, Roma. Nello stesso senso, Cass. civ., 9 febbraio 1980, n. 901.*

La norma dell'art. 1136 c.c., secondo la quale tra la prima e la seconda assemblea deve passare almeno un giorno, va intesa non nel senso che debbano trascorrere 24 ore, ma che la seconda assemblea deve essere tenuta, come minimo, nel giorno successivo.

* *Cass. civ., sez. II, 29 gennaio 1970, n. 196.*

In mancanza di una norma che disponga il contrario, non esistono limiti di orario alla convocazione di un'assemblea condominiale; né la fissazione dell'assemblea in ora notturna può ritenersi completamente preclusiva della possibilità di parteciparvi. Ne consegue che non sono applicabili, ai fini della verifica della regolare costituzione dell'assemblea e della validità delle delibere adottate in seconda convocazione, allorché, in prima, l'assemblea stessa sia andata deserta a causa dell'orario notturno, le maggioranze richieste dall'art. 1136 c.c. con riferimento alla validità delle deliberazioni adottate in prima convocazione.

* *Cass. civ., sez. II, 22 gennaio 2000, n. 697, Quinto c. Cond. Via Orti di Trastevere 34/36, Roma.*

L'accordo con il quale tutti i condomini di un edificio stabiliscono, ai fini del calcolo della maggioranza, di considerare l'assemblea da tenersi in una data determinata come riunita in seconda convocazione, premettendo la prima, è valido non incidendo su materia sottratta alla disponibilità delle parti.

* *Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 1977, n. 563.*

L'assemblea condominiale riunita in seconda convocazione ai sensi del terzo comma dell'art. 1136 cod. civ. può, con la prescritta maggioranza, aggiornarsi ad altra data per completare l'esame degli argomenti posti all'ordine del giorno, ma – non prevedendo la legge, per alcuna ragione, una convocazione successiva alla seconda – tale aggiornamento va considerato alla stregua della convocazione di una nuova assemblea che, di conseguenza, non può validamente deliberare se non consti che tutti i condomini siano stati tempestivamente invitati a parteciparvi, integrando la preventiva convocazione un requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione.

* *Cass. civ., sez. II, 16 luglio 1981, n. 4648, Calmanovici c. Condominio via Valmarana nn. 40-46, Roma.*

Quando i condomini partecipanti all'assemblea riunita in prima convocazione provvedono a deliberare, malgrado la mancanza del numero dei partecipanti e del requisito di valore richiesti per la valida costituzione dell'assemblea, è preclusa la possibilità della riunione dell'assemblea stessa in seconda convocazione (salva l'ipotesi in cui vi intervengano tutti i condomini, compresi quelli che avevano preso parte alla riunione in prima convocazione). Ne consegue che al fine della revoca della deliberazione adottata nella prima riunione, si deve procedere alla riconvocazione dell'assemblea con le forme e le modalità prescritte dall'art. 66 delle disp. att. cod. civ.

* *Cass. civ., sez. II, 29 marzo 1982, n. 1930, Palomba c. Magliulo.*

In tema di assemblea condominiale, la sua seconda convocazione è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia per completa assenza dei condomini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero ed al valore delle quote. La verifica di tale condizione va espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condomini, che o sono stati assenti alla prima convocazione, o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni. Pertanto, una volta accertata la regolare convocazione dell'assemblea, l'omessa redazione del verbale che consacra la mancata riunione dell'assemblea in prima convocazione non impedisce che si tenga l'assemblea in seconda convocazione, né la rende invalida.

* *Cass. civ., sez. II, 24 aprile 1996, n. 3862, De Sisto c. Condominio di via Bravetta n. 664, Roma, in Arch. loc. e cond. 1996, 499.*

Per la validità di costituzione dell'assemblea in seconda convocazione si richiede soltanto che l'assemblea in prima convocazione sia andata deserta, senza necessità di redigere il verbale o tantomeno di comunicarlo agli assenti. Di tale circostanza potrà darsi atto, nel verbale di assemblea di seconda convocazione, esplicitamente affermandosi che in prima convocazione l'assemblea non ha potuto deliberare per mancanza del numero legale e rendendo quindi necessaria la seconda convocazione, o implicitamente, dandosi atto che l'assemblea, in seconda convocazione, accertata la propria regolare costituzione, passa all'esame dell'ordine del giorno.

* *Trib. civ. Genova, sez. III, 12 maggio 1977, Olmeda c. Cond. via Borgoratti 30, in Arch. loc. e cond. 1980, 61.*

È ben vero che, a norma di legge, la seconda convocazione è strettamente condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia che ciò derivi dal completo assenteismo dei condomini, sia dalla insufficiente partecipazione (per numero e per valore delle loro quote individuali) degli interessati (art. 1136 cod. civ.); onde ben può dirsi che la prima infruttuosa convocazione è, come tale, condizione di legittimità della convocabilità della seconda. Parimenti ben si comprende l'assoluta necessità giuridica della verifica della condizione medesima: la sede propria di accertamento di essa è l'assemblea successiva alla cui convocabilità e, quindi, legittimazione, è preordinata. In concreto, sarà sufficiente una informativa verbale da parte dell'amministratore, che ha disposto gli avvisi di convocazione, tanto nel caso di completa diserzione dalla prima convocazione, quanto nel caso di insufficiente partecipazione (per numero di intervenuti e per valore delle loro quote condominiali); che se nella seconda ipotesi, si sia preferito verbalizzare la situazione, basterà farla poi constatare nella successiva convocazione, allegandone lo scritto agli atti.

* *Corte app. civ. Genova, sez. II, 5 ottobre 1979, Olmeda c. Cond. via Borgoratti 30, in Arch. loc. e cond. 1980, 61.*

Nell'assemblea di seconda convocazione affinché la deliberazione possa ritenersi approvata è necessario che questa riporti il voto favorevole di un terzo dei partecipanti al condominio calcolato per teste e per quote ed è insieme indispensabile che i condomini dissenzienti siano in numero inferiore al terzo ovvero che i presenti e votanti in assemblea siano pari al terzo dei partecipanti. La mancanza della maggioranza richiesta dalla legge rende la deliberazione nulla.

* *Trib. civ. Milano, sez. IV, 27 maggio 1996, n. 5020, Mazzoleni ed altra c. Condominio di via Sigieri n. 10, Milano, in Arch. loc. e cond. 1997, 272.*

È del tutto lecita la convocazione di un'assemblea di comunisti in seconda convocazione, anche se, ai fini della validità delle delibere relative, la maggioranza necessaria sarà sempre quella, pro quota, prevista per l'assemblea di prima convocazione.

* *Trib. civ. Monza, 9 ottobre 1986, De Bortoli c. Viganò, in Arch. loc. e cond. 1986, 666.*

Ai fini della legittimità della delibera adottata dall'assemblea condominiale convocata in seconda riunione, una volta accertata la regolarità della convocazione non è necessario che venga verbalizzato l'esperimento a vuoto della riunione in prima convocazione, poiché la verbalizzazione della sola seconda convocazione alla data prevista rende evidente che la prima è andata deserta.

* *Corte app. civ. Napoli, sez. II, 17 settembre 1987, n. 1349, Faiella c. Condominio di via Teresa degli Scalzi 148, Napoli, in Arch. loc. e cond. 1987, 709.*

Allorquando un'assemblea condominiale operante in seconda convocazione sia rinviata per il prosieguo ad altra data sugli stessi argomenti all'ordine del giorno, con il debito accordo degli intervenuti e previo tempestivo avviso della data fissata a coloro che risultavano assenti, tale assemblea non può considerarsi di prima convocazione (con l'obbligo delle relative maggioranze per le delibere) risultando soltanto la legittima continuazione dell'assemblea in seconda convocazione.

* *Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1988, n. 1516, Falcone c. Cond. V. S. Giaco.*

Nel caso in cui l'assemblea dei condomini si riunisca in seconda convocazione nello stesso giorno stabilito per la prima è configurabile un vizio di natura formale che produce non la nullità ma la semplice annullabilità della delibera; di conseguenza, qualora tale delibera non venga impugnata nel termine di cui all'art. 1137 del codice civile, la irregolarità dalla quale era affetta deve ritenersi sanata. Inoltre, il partecipante alla suddetta irregolare assemblea che non abbia mosso alcuna obiezione al riguardo in sede di delibera, non può impugnare la deliberazione presa, ponendo a fondamento della impugnazione la predetta irregolarità, perché con il suo comportamento ha aderito all'attuazione del procedimento irregolare di convocazione.

* *Trib. civ. Napoli, sez. V, 9 novembre 1988, n. 10244, Mensa Vescovile di Pozzuoli c. Condominio Parco Dardano scala C e D in Napoli, in Arch. loc. e cond. 1989, 95.*

È nulla la delibera assunta nel corso di un'assemblea condominiale convocata in prima e seconda convocazione in ore diverse della medesima giornata, anziché in giorni distinti.

* *Trib. civ. Milano, 5 aprile 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 338.*

L'art. 66, terzo comma, att. c.c. dettato in tema di condominio di edifici, il quale fissa in cinque giorni il termine minimo per la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea ai partecipanti, non è applicabile analogicamente alla convocazione dell'assemblea della comunione, che è disciplinata dall'art. 1105 c.c. il quale non prevede un termine di convocazione, e, quindi, demanda al giudice la valutazione della congruità del termine in concreto concesso.

* *Cass. civ., sez. II, 5 agosto 1992, n. 9291, Marchi c. Zambelli ed altri.*

Il mancato rispetto del termine di 5 giorni previsto dall'art. 66 disp. att. cod. civ., per la regolarità della convocazione della assemblea dei condomini comporta l'annullabilità della deliberazione adottata con la conseguenza che, non essendo stata la stessa tempestivamente impugnata, il vizio dal quale la stessa è affetta deve ritenersi sanato.

* *Trib. civ. Napoli, sez. V, 9 novembre 1988, n. 10244, Mensa Vescovile di Pozzuoli c. Condominio Parco Dardano scala C e D in Napoli, in Arch. loc. e cond. 1989, 95.*

Ai fini della regolare convocazione dell'assemblea non è sufficiente che la spedizione dell'avviso sia fatta dall'amministratore nel termine di legge, ma occorre che l'avviso sia effettivamente ricevuto da tutti i singoli condomini entro il termine minimo prescritto dalla legge.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 17 aprile 1989, Terrana c. Condominio di via Carlo Porta 5, Pessano Con Bornago, in Arch. loc. e cond. 1989, 507.*

Il termine minimo di convocazione dell'assemblea dei condomini - sia esso quello di gg. 5 fissato dall'art. 66 delle disp. att., c.c. o quello di maggior ampiezza stabilito dal regolamento di condominio - deve essere osservato a pena di nullità per assicurare ai condomini il tempo necessario per prepararsi convenientemente alla discussione.

* *Trib. civ. Napoli, 13 maggio 1991, n. 6888, in Arch. loc. e cond. 1992, 149.*

Per calcolare il termine di cui all'art. 66 delle disp. att., c.c. (che decorre non dalla data di spedizione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, ma dalla data di ricezione) è necessario sottrarre il dies a quo, che è solo quello della convocazione e non quello del ricevimento dell'avviso.

* *Trib. civ. Napoli, 13 maggio 1991, n. 6888, in Arch. loc. e cond. 1992, 149.*

Nel computo dei termini a giorni di cui all'art. 66, terzo comma, att. c.c., si deve escludere il giorno iniziale, mentre si calcola quello finale; pertanto il termine di cinque giorni prima dell'adunanza stabilito per la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea di condominio deve essere calcolato a ritroso, partendo dal giorno immediatamente precedente a quello della riunione, e si riferisce a giorni non liberi.

* *Trib. civ. Milano, 7 maggio 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, 814.*

Premesso che il termine di cinque giorni previsto dall'art. 66 att. c.c. per la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, deve essere computato a ritroso rispetto al giorno fissato per la convocazione, con esclusione di detto giorno, e considerata la possibilità per l'assemblea medesima di poter deliberare in seconda convocazione in presenza delle condizioni stabilite dall'art. 1136, terzo comma, c.c. e sul presupposto della regolare convocazione di tutti i condomini alla prima convocazione, ne consegue che l'invito contenente l'indicazione di entrambe le date di convocazione, prima e seconda, deve pervenire ai partecipanti entro il termine di cui all'art. 66 att. c.c. in relazione alla prima data di convocazione. (Fattispecie nella quale il ricevimento dell'invito quattro giorni prima della data di prima convocazione ha determinato la nullità della riunione medesima per tardività dell'avviso, con conseguente nullità della seconda convocazione e di tutte le delibere ivi assunte).

* *Trib. civ. Bologna, 5 gennaio 1998, n. 4, Cremonini C. ed altro c. Condominio di Via Galliera n. 34, Bologna, in Arch. loc. e cond. 1999, 120.*

Il termine di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'assemblea dei condomini, stabilito dall'art. 66, att. c.c., si riferisce alla data indicata per la prima convocazione, a nulla rilevando che l'amministratore del condominio de quo fissi per questa un'ora insolita, implicitamente invitando i condomini a disertarla. La regolarità, in relazione ai termini che per legge vanno osservati, della prima convocazione costituisce infatti condizione della regolarità della seconda convocazione.

* *Corte app. civ. Genova, 26 aprile 1996, n. 380, B. c. Condominio X di Genova, in Arch. loc. e cond. 1996, 544.*

Il termine di cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza dei condomini, entro il quale deve essere comunicato a quest'ultimo l'avviso di convocazione dell'assemblea, si computa a partire dal primo giorno immediatamente precedente la data fissata per l'adunanza stessa e cioè a giorni non liberi.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 1 luglio 1985, n. 6235, Associazione Culturale Minerva c. Condominio Villette Quartiere Forlanini, in Arch. loc. e cond. 1986, 111.*

Il termine dei cinque giorni ex art. 66, terzo comma, disp. att. cod. civ. decorre dalla data di ricezione dell'avviso di convocazione dell'assemblea.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 1 luglio 1985, n. 6235, Associazione Culturale Minerva c. Condominio Villette Quartiere Forlanini, in Arch. loc. e cond. 1986, 111.*

L'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale che pervenga al condomino in data posteriore a quella fissata per la seduta dà luogo a una situazione del tutto equivalente a quella derivante dalla inesistenza della convocazione stessa e, conseguentemente, integra un'ipotesi di nullità della deliberazione.

* *Trib. civ. Monza, 11 febbraio 1986, Soc. Selecrom c. Condominio di Viale Romagna 15/A, Cologno Monzese, in Arch. loc. e cond. 1986, 292.*

Nel caso in cui faccia parte del condominio un piano o appartamento oggetto di usufrutto, il nudo proprietario deve essere chiamato a partecipare alle assemblee condominiali indette per deliberare sulle innovazioni o sulle opere di manutenzione straordinaria. Se invece si tratta di affari di ordinaria amministrazione deve esserne dato avviso all'usufruttuario il quale non può dare il suo voto nelle materie riservate al nudo proprietario.

* *Cass. civ., sez. II, 5 novembre 1990, n. 10611, Renza c. Pierri.*

Nel caso in cui faccia parte del condominio un piano o appartamento oggetto di usufrutto, a norma dell'art. 67 disp. att. c.c., il nudo proprietario deve essere chiamato a partecipare alle assemblee condominiali indette per deliberare su innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria se, invece, si tratta di affari di ordinaria amministrazione o di godimento delle cose e dei servizi comuni, deve essere dato avviso all'usufruttuario, il quale, quindi, non può dare validamente il suo voto su materia riservata al nudo proprietario. Tale criterio, che si fonda sulla natura delle opere da deliberare, non è contrario alla disciplina delle spese dettata dalle norme specifiche dell'usufrutto (artt. 1004 e 1005 c.c.) ed, in particolare, l'art. 67 disp. att. c.c. non contrasta con l'art. 1005 c.c., benché nell'uno si parli di manutenzione straordinaria e nell'altro di riparazioni straordinarie. Poiché per riparazione si intende l'opera che rimedia ad un'alterazione già verificatasi nello stato delle cose in conseguenza dell'uso o per cause naturali, e per manutenzione si intende l'opera che previene l'alterazione, è da ritenersi che non interessa la maggiore o minore attualità del danno da riparare, ma rileva l'essenza e la natura dell'opera, il suo carattere di ordinarietà o straordinarietà, poiché solo tale caratterizzazione incide sul diritto di cui l'uno o l'altro dei due soggetti sono titolari; spettando all'usufruttuario l'uso e il godimento della cosa, salva *rerum substantia*, necessariamente si deve a lui lasciare la responsabilità e l'onere di provvedere a tutto ciò che riguarda la conservazione e il godimento della cosa nella sua sostanza materiale e nella sua attitudine produttiva; si devono, invece, riservare al nudo proprietario le opere che incidono sulla struttura, la sostanza e la destinazione della cosa, perché afferiscono alla nuda proprietà. La qualificazione delle opere, e l'attribuzione all'una o all'altra categoria, spettano al giudice di merito, involgendo anche indagini di fatto, ed il relativo apprezzamento si sottrae a censura in sede di legittimità, se sia sorretto da esatti criteri normativi e sia adeguatamente motivato.

* *Cass. civ., 4 gennaio 1969, n. 10.*

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.](#)