

DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Per le delibere delle assemblee di condominio aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni occorre distinguere quelle con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione (ovvero sono modificati per il futuro 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 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 di 30 giorni.

** Corte app. civ. Lecce, sez. dist. Taranto, 27 agosto 2004, n. 288, Bruccoli c. Cond. via Madonna di Pompei, 98, Grottaglie, in Arch. loc. e cond. 2005.*

In tema di condominio negli edifici, la regola posta dall'art. 1136, comma terzo, c.c., secondo la quale la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio, va intesa nel senso che coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore, atteso che l'intero art. 1136 c.c. privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali. (In applicazione di tale principio, la Corte ha cassato la sentenza del giudice del merito che aveva ritenuto sufficiente il raggiungimento di una maggioranza di voti favorevoli, pari ad un terzo dei presenti, unitamente alla condizione che essi rappresentassero almeno un terzo della proprietà, ritenendo del tutto irrilevante che la parte contraria alla delibera detenesse un valore della proprietà superiore a quello della maggioranza del voto personale).

** Cass. civ., sez. II, 5 aprile 2004, n. 6625, Chierichetti ed altri c. Cond. Via Diego Simonetti, 54, Ostia Lido.*

La validità delle deliberazioni dell'assemblea condominiale non è condizionata ad una preventiva costituzione legale del condominio, ovvero alla preventiva approvazione del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali. Invero, il condominio sorge pleno jure con la costruzione su suolo comune, ovvero con il frazionamento, da parte dell'unico proprietario o di più comproprietari pro indiviso, di un edificio, i cui piani o porzioni di piano vengano attribuiti a due o più soggetti in proprietà esclusiva; la formazione del regolamento condominiale si inserisce, a sua volta, senza alcun carattere di preliminarità nel novero delle attribuzioni demandate al potere deliberante dell'assemblea; del pari non è preliminare l'approvazione delle tabelle millesimali, poiché il criterio di identificazione della quota di partecipazione del condomino al condominio, esiste indipendentemente dalla formazione di tali tabelle e consente di valutare anche a posteriori, se i quorum richiesti per la validità dell'assemblea e delle relative deliberazioni, siano stati, o meno, raggiunti.

** Cass. civ., sez. II, 3 gennaio 1977, n. 1.*

Riguardo alle delibere aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni occorre distinguere quelle con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione ai sensi dell'articolo 1123 codice civile, ovvero sono modificati i criteri fissati in precedenza, per le quali è necessario, a pena di nullità, il consenso unanime dei condòmini, da quelle con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'articolo 1135, numero 3, codice civile, l'assemblea in concreto ripartisce 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 previsto dall'articolo 1137, ultimo comma, codice civile.

** Cass. civ., sez. II, 16 febbraio 2001, n. 2301, Parenti c. Condominio via S. Spirito, 29, Firenze, in Arch. loc. e cond. 2001, 215.*

In tema di assemblee condominiali, è valida la delibera adottata con votazione svoltasi in maniera anche irregolare, o atipica qualora risultino essere stati comunque osservati i quorum richiesti per la costituzione dell'assemblea e per il tipo di deliberazione approvata (nell'affermare il suindicato principio, la Suprema Corte ha ritenuto legittima l'approvazione del bilancio consuntivo complessivo da parte delle assemblee di due distinti condomini, anziché dell'assemblea dell'unico condominio tra di essi costituendo, poiché in base alla somma del valore dei millesimi, risultavano essere stati rispettati i due quorum nel caso richiesti).

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

La maggioranza assembleare di un condominio posto all'interno della Repubblica Italiana (Trentino Alto Adige) può validamente deliberare che il verbale (in quanto atto privato e non pubblico) sia redatto in una lingua diversa dall'italiano (nella specie il tedesco).

* *Trib. civ. Rovereto, 25 luglio 2005, n. 277, Fariello ed altro c. Cond. Residence Due Laghi in Tenno, in Arch. loc. e cond. 2006, 682.*

Poiché l'ordinamento, pur non riconoscendo una personalità giuridica, sia pure limitata, al condominio, attribuisce, tuttavia, ad esso potestà e poteri sostanziali e processuali, come risulta dalla sua struttura e dai suoi organi regolati da norme particolari, è applicabile, nel computo della maggioranza dell'assemblea del condominio, la norma dettata in materia di società per il conflitto d'interessi (art. 2373), e pertanto: il diritto di voto non può essere esercitato dal condomino che in una deliberazione assembleare abbia un interesse proprio in potenziale conflitto con quello del condominio. (Nella specie trattavasi di deliberazione avente ad oggetto la locazione di un locale condominiale).

* *Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 1976, n. 270.*

L'ordinamento giusciviltistico, pur non riconoscendo al condominio una sia pur limitata personalità giuridica, attribuisce, purtuttavia, ad esso potestà e poteri di carattere sostanziale e processuale, desumibili dalla disciplina della sua struttura e dai suoi organi, così che deve ritenersi applicabile, quanto al computo della maggioranza della relativa assemblea, la norma dettata, in materia di società, per il conflitto di interessi, con conseguente esclusione dal diritto di voto di tutti quei condòmini che, rispetto ad una deliberazione assembleare, si pongano come portatori di interessi propri, in potenziale conflitto con quello del condominio. Ai fini della invalidità della delibera assembleare, peraltro, tale conflitto non è configurabile qualora non sia possibile identificare, in concreto, una sicura divergenza tra ragioni personali che potrebbero concorrere a determinare la volontà dei soci di maggioranza ed interesse istituzionale del condominio. (Nella specie, uno dei condòmini aveva partecipato all'assemblea convocata per la nomina del nuovo amministratore nella triplice veste di condomino pro se, di amministratore uscente e di condomino delegato, votando nella sola qualità di delegato degli altri condòmini. La S.C., ritenendo che, in tal caso, non potessero dirsi identificati, in concreto, due interessi in contrasto tra loro – l'uno facente capo personalmente al condomino votante, l'altro al condominio inteso come gruppo – ha confermato la sentenza del giudice di merito, che aveva escluso ogni profilo di invalidità della delibera assembleare sotto l'aspetto della violazione del principio dettato in tema di conflitto di interessi).

* *Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1997, n. 11254, Borzani c. Cond. Passirana Residence.*

In materia di condominio, ai fini dell'invalidità della delibera assembleare, non è configurabile un conflitto d'interessi tra il singolo condomino ed il condominio qualora venga dedotta una mera ipotesi astratta e non sia possibile identificare, in concreto, una sicura divergenza tra le ragioni personali del condomino e l'interesse istituzionale comune. (Nella specie, la S.C. ha escluso che potesse in concreto configurarsi un conflitto tra un singolo condomino e l'interesse collettivo degli altri per il solo fatto che il predetto condomino godeva di una disciplina di ripartizione delle spese comuni in misura diversa a quella proporzionale alla sua proprietà individuale).

* *Cass. civ., sez. II, 18 marzo 2002, n. 3944, Felicetti c. Cond. Via Archimede, 40, Roma.*

In tema di computo delle maggioranze assembleari condominiali, l'esistenza di un conflitto di interessi, reale o potenziale, tra il singolo condomino titolare del diritto di voto e il condominio stesso comporta la esclusione, dal calcolo dei millesimi, delle relative carature attribuite al condomino confliggente, così estensivamente interpretata la norma dettata, in tema di società per azioni, dall'art. 2373 c.c. (che inibisce il diritto di voto al socio in conflitto di interesse con la società), ricorrendo in entrambe le fattispecie la medesima ratio, consistente nell'attribuire carattere di priorità all'interesse collettivo rispetto a quello individuale. Ove, tuttavia, il condomino confliggente sia stato delegato all'espressione del voto di altro condomino, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile al rappresentato aprioristicamente, ma soltanto allorché si accerti in concreto che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante abbia, nel conferire il mandato, valutato anche il proprio interesse – non personale, ma in quanto componente della collettività – e l'abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato; né è applicabile, al riguardo, l'art. 1394 c.c., che prevede la legittimazione del solo rappresentato a dedurre il conflitto, giacché quest'ultimo non verte, nella specie, tra l'interesse personale del rappresentato e quello, pure personale, del rappresentante, ma tra quest'ultimo e quello della collettività, onde ogni partecipe di questa è legittimato a farlo valere nel comune interesse.

* Cass. civ., sez. II, 22 luglio 2002, n. 10683, *Cond. via Guerra ed altro c. Cortese*.

Anche i condòmini che versano in situazione di conflitto di interessi con il condominio hanno diritto di partecipare all'assemblea, pur dovendo poi astenersi al momento della votazione.

* Corte app. civ. Milano, sez. I, 5 maggio 1998, n. 1178, *Bonino c. Cond. Via Mecenate, 3/1, Milano, in Arch. loc. e cond. 1999, 439*.

In caso di conflitto di interessi fra un condomino e il condominio, qualora il condomino confliggente sia stato delegato da altro condomino ad esprimere il voto in assemblea, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile aprioristicamente al rappresentato, ma soltanto allorché si accerti in concreto che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante, nel conferire il mandato, abbia valutato anche il proprio interesse – non personale ma quale componente della collettività – e l'abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che, senza compiere in proposito alcuna specifica indagine, aveva esteso in maniera automatica la situazione di conflitto in cui versava il condomino-amministratore, a quella dei condòmini che avevano delegato il primo ad esprimere la loro volontà in ordine alla nomina dell'amministratore).

* Cass. civ., sez. II, 25 novembre 2004, n. 22234, *Cond. Villa Italia in Napoli c. Silvestri, in Arch. loc. e cond. 2005, 293*.

A ciascun partecipante all'assemblea di un condominio di edificio deve riconoscersi il diritto di manifestare la propria volontà non soltanto mediante l'espressione conclusiva del voto, con assenso o dissenso sulla proposta contenuta nell'ordine del giorno, ma anche mediante l'intervento nella discussione, al fine di portare a conoscenza degli altri presenti le ragioni del proprio voto. Peraltro, la lesione di tale diritto spiega effetti invalidanti non sulla costituzione dell'assemblea, non essendo equiparabile al mancato invito di quel partecipante all'assemblea medesima, ma sulla deliberazione adottata, la quale resta impugnabile a norma dell'art. 1137 cod. civ.

* Cass. civ., sez. II, 11 maggio 1984, n. 2893, *Cond. V. Petrarca c. Menichini*.

Nella ipotesi di convocazione di un'unica assemblea condominiale allo scopo di decidere su di una serie di questioni, alcune delle quali riguardanti solo singoli condòmini – convocazione sicuramente valida, in quanto non vietata da alcuna norma – i condòmini eventualmente non legittimati a votare

su di un determinato argomento che non li riguardi non possono, attraverso la partecipazione alla discussione che precede quella votazione, influire sull'esito della stessa.

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

Per avere titolo ad intervenire all'assemblea condominiale non è necessario che l'atto di acquisto sia stato trascritto nei registri immobiliari.

* *Trib. civ. Milano, 14 maggio 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 621.*

La obbligatorietà della delibera dell'assemblea per tutti i condòmini, espressamente prevista dal primo comma dell'art. 1137 c.c., comporta l'automatica operatività della stessa fino all'eventuale sospensione del provvedimento nel giudizio di impugnazione, ai sensi del secondo comma del citato articolo. Ne deriva che, in difetto di sospensione, l'esecuzione di una delibera assembleare non dà luogo a spossessamento in danno di taluno dei condòmini, in quanto a venire in considerazione è la nuova situazione di fatto e non quella modificata dalla delibera.

* *Cass. civ., sez. II, 13 febbraio 1996, n. 1093, Turbacci ed altro c. Bruno ed altri, in Arch. loc. e cond. 1996, 515.*

L'osservanza, da parte della minoranza dissenziente, della deliberazione legittimamente adottata dall'assemblea dei condòmini dell'edificio ai fini del regolamento interno della ripartizione delle spese per il godimento di parti comuni (nella specie, ripartizione delle spese di esercizio e manutenzione dell'impianto di riscaldamento), essendo esclusivamente dovuta alla efficacia vincolante dell'atto collettivo anche nei confronti dei dissenzienti, non esprime una volontà negoziale di tacita adesione e non può, pertanto, trasformare la delibera condominiale in regolamento contrattuale non più modificabile senza il consenso unanime delle parti.

* *Cass. civ., sez. II, 3 luglio 1993, n. 7297, Cond. S. Elena di Venezia c. Sambo e altri e Pezzè.*

L'efficacia obbligatoria delle deliberazioni assembleari non riguarda soltanto chi, alla data della deliberazione, possiede la qualità di condòmino, ma anche gli aventi causa dagli originari condòmini, che restano vincolati dalle deliberazioni assembleari legittimamente prese a suo tempo in ordine agli interessi comuni del condominio.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 23 giugno 1986, n. 5515, Frascini c. Cond. di viale Liguria, 46/48, Milano, in Arch. loc. e cond. 1986, 479.*

In tema di condominio negli edifici, la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 c.c., senz'altro applicabile quando si tratti di parti dello stesso edificio, può ritenersi applicabile in via analogica anche quando si tratti non di parti comuni di uno stesso edificio, bensì di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi, purchè si tratti di beni oggettivamente e stabilmente destinati all'uso od al godimento degli stessi, come nel caso di cortile esistente tra più edifici appartenenti a proprietari diversi, ove lo stesso sia strutturalmente destinato a dare aria, luce ed accesso a tutti i fabbricati che lo circondano.

* *Cass. civ., sez. II, 30 luglio 2004, n. 14559, Giunta Si. c. Giunta Sa.*

Posta la natura cautelare del provvedimento pronunciato dal giudice istruttore sull'istanza di sospensione dell'esecutività di delibera assembleare proposta ex art. 1137, comma 2, c.c., deve ritenersi che avverso lo stesso sia esperibile reclamo ex art. 669 terdecies c.p.c. nel termine di dieci giorni dalla notificazione del provvedimento a cura della parte.

* *Trib. civ. Padova, ord. 11 luglio 2003, Soc. Sebastian c. Cond. Palazzo Giusti.*

In tema di condominio negli edifici, dalla esecuzione di una deliberazione adottata con la prescritta maggioranza nell'ambito riservato alla competenza e discrezionalità di valutazione della assemblea in relazione alle parti comuni dell'edificio, non può normalmente derivare alcuna

responsabilità per fatto illecito o contrattuale a carico della maggioranza che ha approvato la deliberazione nei confronti della minoranza dissenziente.

* *Cass. civ., sez. II, 3 agosto 1990, n. 7831, Lattanzio c. Cond. Miram. Arm.*

È inammissibile il ricorso alla tutela urgente innominata di cui all'art. 700 c.p.c. al fine di ottenere la sospensione ante causam dell'esecuzione di una delibera assembleare di un condominio, stante l'esistenza del rimedio cautelare tipico di cui al comma 2 dell'art. 1137 c.c.

* *Trib. civ. Nocera Inferiore, ord. 2 febbraio 2001, Rosati c. Condominio Palazzo Elisabetta di via Cucci 57, Nocera Inferiore, in Arch. loc. e cond. 2001, 450.*

La deliberazione dell'assemblea condominiale deve risultare in forma documentale, la quale è richiesta ad substantiam quando la delibera incida su diritti immobiliari, e ad probationem in tutti gli altri casi.

* *Cass. civ., sez. II, 30 maggio 1978, n. 2747.*

L'obbligo dei condòmini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse e non a seguito della successiva delibera di ripartizione, volta soltanto a rendere liquido un debito preesistente, e che può anche mancare ove esistano tabelle millesimali, per cui l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condòmini sia il frutto di una semplice operazione matematica.

* *Cass. civ., sez. II, 21 luglio 2005, n. 15288, Condominio Via Fienaroli 10/A in Roma c. Miciaccia, in Arch. loc. e cond. 2006, 656.*

In tema di assemblea, l'erronea indicazione a verbale della presenza di un condòmino invece assente, non costituisce vizio invalidante della delibera (posto che non ne preclude l'impugnazione), tanto più laddove – anche detraendo la presenza del suddetto condòmino – non vengano meno né il quorum costitutivo, né quello deliberativo.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 19 ottobre 2004, n. 11896, Pisano c. Condominio Via Aquileia, 12 in Baranzate di Bollate, in Arch. loc. e cond. 2005, 338.*

La violazione del diritto del singolo condòmino di esaminare in via preventiva la documentazione contabile concernente l'esercizio di gestione da approvare in una futura assemblea, non costituisce un vizio della convocazione. Qualora, poi, tale documentazione sia presentata ai condòmini nel corso dell'adunanza assembleare, è rimessa alla volontà della maggioranza la decisione di approvare il rendiconto in tale sede o, eventualmente, di non approvarlo fino all'effettuazione di un migliore esame. Tale scelta attiene al merito delle decisioni rimesse all'assemblea, e non è censurabile con l'impugnazione della deliberazione, a meno di non ravvisare un eccesso di potere, configurabile laddove si dimostri che l'assemblea ha fatto un cattivo uso del potere discrezionale ad essa spettante (ad esempio, omettendo completamente l'esame della documentazione).

* *Trib. civ. Genova, sez. III, 4 giugno 2003, Saba c. Condominio via Vernazza, 6, Genova.*

Una deliberazione condominiale – l'interpretazione della cui portata è riservata al giudice del merito – può avere rilevanza di atto di natura negoziale e, in particolare, di atto di ricognizione di debito da parte del condominio nei confronti di un terzo (nella specie, fornitore del combustibile per l'impianto di riscaldamento).

* *Cass. civ., sez. III, 25 ottobre 1980, n. 5759, Cond. Via Giaqu. c. Valentino.*

Se una delibera di condominio è assunta all'unanimità – circostanza normativamente non prevista, incidente soltanto sulla comunicazione e impugnazione, non essendovi né assenti, né dissenzienti – non perciò è assimilabile ad un negozio, stante la diversa efficacia, ma può esprimere, indipendentemente dall'indicazione all'ordine del giorno, la volontà negoziale dei partecipanti –

censurabile in cassazione soltanto per vizi di motivazione o violazione di norme ermeneutiche (art. 1362 e segg. c.c.) e non impugnabile secondo la disciplina delle delibere assembleari (art. 1137 c.c.) – con la conseguente possibilità, da un lato, del successivo perfezionamento di essa (artt. 1326 e segg. c.c.); dall'altro della costituzione, modifica, estinzione di un rapporto giuridico, anche attraverso un delegato verbale, essendo normalmente libera la forma dell'atto giuridico – con il solo limite della sua riconoscibilità, come nel caso di dismissione dell'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento e consenso ad installare impianti autonomi negli appartamenti, che non implica né la rinuncia, né l'alienazione dell'impianto comune.

* *Cass. civ., sez. II, 2 febbraio 1998, n. 982, Descalzo Dongo c. Cond. Caseggiato Corso Firenze, 11, Genova.*

A norma dell'art. 2377, ultimo comma, c.c., che, avendo carattere generale, è applicabile anche alle assemblee dei condomini di edifici, l'annullamento di una deliberazione condominiale non può aver luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa «in conformità della legge», e ciò significa che deve trattarsi di una decisione «validamente » deliberata sugli stessi argomenti della deliberazione impugnata.

* *Corte app. civ. Lecce, sez. dist. Taranto, 7 settembre 1998, n. 257, Condominio Via Rintone, 59 e Via Polibio, 20, Taranto c. Marturano, in Arch. loc. e cond. 2001, 437.*

Perché l'espressione della volontà collettiva dei partecipanti possa assumere la qualificazione di deliberazione non è sufficiente che essa abbia la forma di un pronunciato dell'assemblea dei condòmini, ma è anche necessario che essa corrisponda ad una manifestazione di volontà destinata a vincolare tutti i partecipanti e dotata di una naturale ed essenziale efficacia esecutiva idonea ad incidere sui rapporti interni fra i condòmini.

* *Trib. civ. Milano, 4 marzo 1991, n. 1753, in Arch. loc. e cond. 1991, 787.*

Perché l'opinione espressa dai singoli partecipanti riuniti in assemblea possa qualificarsi una deliberazione è indispensabile che vi sia una enunciazione volitiva idonea ad incidere sui rapporti giuridici che intercorrono fra i singoli partecipanti riguardo all'uso e al godimento delle parti comuni e dei servizi di interesse comune e l'osservanza del regolamento.

* *Trib. civ. Milano, 3 gennaio 1991.*

In tema di condominio, la trasformazione in tutto o in parte di un bene comune (nella specie, locali destinati a portineria ed alloggio del portiere), in bene di proprietà esclusiva di uno dei condòmini può essere validamente deliberata – in mancanza di un valido titolo contrario alla presunzione di titolarità condominiale ex art.1117 c.c. – soltanto all'unanimità, ossia mediante una decisione che, nella sostanza, assuma valore contrattuale.

* *Cass. civ., sez. II, 30 agosto 2004, n. 17397, Fonte G. c. Cond. Via Grotte Bianche, 150, Catania.*

Se la delibera condominiale esprime la volontà negoziale dell'assemblea, va interpretata secondo i criteri di ermeneutica previsti dagli artt. 1362 e ss. c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 8 marzo 1997, n. 2101, Condominio di Via De Cesare, 15, Napoli c. Peduto, in Arch. loc. e cond. 1997, 640.*

Le deliberazioni condominiali vanno interpretate secondo i criteri ermeneutici previsti dagli artt. 1362 ss. c.c. ed il relativo compito è assegnato al giudice del merito; poiché tale valutazione costituisce apprezzamento di fatto, è insindacabile in sede di legittimità, purché sorretto da congrua motivazione immune da vizi logici e giuridici.

* *Cass. civ., sez. II, 27 agosto 2002, n. 12556, Rinaldi c. Cond. Viale Trentino 80 Taranto.*

In tema di assemblee condominiali, il legislatore non ha imposto particolari formalità in ordine alle modalità della votazione, sicché ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c.

deve tenersi conto del voto espresso dal condomino intervenuto tardivamente, purché non oltre la chiusura del processo verbale di cui all'art. 1136 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 28 agosto 1993, n. 9130, Tancredi c. Cond. Pollice Termoli.*

Ai fini della validità della delibera di assemblea condominiale, il quorum richiesto deve esistere al momento della costituzione dell'assemblea, e nel verbale ad essa relativo devono essere indicati gli elementi indispensabili per il riscontro della validità della costituzione assembleare senza che sia altresì necessaria la dichiarazione di regolarità dell'assemblea in relazione al totale dei millesimi rappresentati dagli intervenuti.

* *Cass. civ., sez. II, 23 luglio 1983, n. 5073, Ferraris c. Con. V. Germanaso.*

In tema di condominio di edifici, al fine del calcolo delle maggioranze prescritte dalla norma dell'art. 1136 cod. civ. per l'approvazione delle delibere assembleari, non si può tenere conto del voto del condomino che, inizialmente intervenuto, si sia successivamente allontanato dichiarando di accettare quanto avrebbe deciso la maggioranza, perché soltanto nel momento della votazione le manifestazioni di voto espresse dai singoli condomini confluiscono per la formazione della volontà dell'assemblea.

* *Cass. civ., sez. II, 18 luglio 1985, n. 4225, Massimo c. Cond. Pogg. Mari.*

In tema di condominio di edifici, ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c. per l'approvazione delle delibere assembleari, non si può tenere conto della adesione espressa dal condomino che si sia allontanato prima della votazione dichiarando di accettare le decisioni della maggioranza, perché solo il momento della votazione determina la fusione delle volontà dei singoli condomini creativa dell'atto collegiale. Né la eventuale conferma della adesione alla deliberazione, data dal condomino successivamente alla adozione della stessa, può valere, nella predetta ipotesi, come sanatoria della eventuale invalidità della delibera, dovuta al venir meno, per le predette ragioni, del richiesto quorum deliberativo, potendo, se mai, tale conferma avere solo il valore di rinuncia a dedurre la invalidità, senza che sia, peraltro, preclusa agli altri condomini la possibilità di impugnazione.

* *Cass. civ., sez. II, 13 febbraio 1999, n. 1208, Crocenzi c. Condominio Via Nazionale, 243, Roma.*

La validità delle deliberazioni dell'assemblea condominiale, sotto il profilo della maggioranza necessaria alla loro approvazione, deve essere valutata con riguardo al loro specifico oggetto, essendo del tutto irrilevante che, nella stessa adunanza in cui esse sono state prese, sia venuto in discussione anche un argomento che richieda una maggioranza più elevata (quale, nell'ipotesi, la nomina dell'amministratore); con la conseguenza che uno o più capi della delibera, adottata in una medesima riunione, possono essere validi, in quanto richiedenti maggioranze inferiori, ed uno o più capi possono essere invalidi giacché richiedenti maggioranze superiori a quelle raggiunte.

* *Cass. civ., sez. II, 28 marzo 1995, n. 3680, Fabiani c. Condominio Via Canova n. 15, Pescara.*

Il voto di un partecipante ad un'assemblea condominiale, allontanatosi prima della trattazione e discussione sui punti all'ordine del giorno, non può esser conteggiato per la formazione della maggioranza prescritta per l'assunzione della delibera perché questa è una sintesi, non una somma algebrica, delle volontà dei singoli, sì che l'opinione di ciascuno deve precedere la determinazione di essi.

* *Cass. civ., sez. II, 23 febbraio 1999, n. 1510, Bottani c. Soc. Mascherpa ed altri.*

In tema di delibere assembleari di un condominio, non sono da considerarsi atti eccedenti l'ordinaria amministrazione quelli relativi alla riparazione dell'impianto idrico dell'edificio, all'autorizzazione a resistere ad un atto di citazione proposto contro il condominio ed all'aggiornamento dell'assicurazione dell'immobile, con la conseguenza che per la validità della

delibera in ordine agli atti suddetti è sufficiente che, in seconda convocazione, sia rappresentato un terzo del valore dell'immobile.

** Cass. civ., sez. II, 8 novembre 1989, n. 4691, Renza c. Cond. Via De Ce.*

Per le deliberazioni dell'assemblea condominiale, in seconda convocazione, concernenti le materie indicate nel quarto comma dell'art. 1136 cod. civ., tra cui la nomina dell'amministratore, il richiamo alla maggioranza stabilita nel secondo comma di detto articolo, non vale ad estendere il quorum costitutivo dell'assemblea in prima convocazione, ma importa che 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 interventi e da almeno un terzo dei partecipanti al condominio.

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

In tema di computo delle maggioranze assembleari condominiali (art. 1136, comma quarto, c.c.), la esistenza di un conflitto di interessi, reale o virtuale, tra il singolo condomino titolare del diritto di voto ed il condominio stesso importa la esclusione, dal preventivo calcolo complessivo dei millesimi, delle relative carature attribuite al condomino confliggente, così estensivamente interpretata la norma dettata, in tema di società per azioni, dall'art. 2373 c.c. (che inibisce l'esercizio del diritto di voto al socio in conflitto di interessi con la società), risultando, in entrambe le fattispecie, indubitabile la ricorrenza di una eadem ratio, costituita dalla esigenza di attribuire carattere di priorità all'interesse collettivo rispetto a quello individuale assicurando la formazione di una volontà maggioritaria non condizionata, in radice, dall'incidenza di una singola posizione necessariamente disomogenea.

** Cass. civ., sez. II, 6 agosto 1997, n. 7226, Trevisani c. Coop. Edil Torres Srl.*

Il principio per cui la validità delle deliberazioni dell'assemblea condominiale sotto il profilo della maggioranza necessaria alla loro approvazione deve essere valutata con riguardo al loro specifico oggetto, comporta che quando l'assemblea è chiamata ad assumere anche deliberazioni per le quali è prevista una maggioranza qualificata, la mancanza di tale maggioranza al momento in cui l'assemblea ha inizio non condiziona la validità delle deliberazioni il cui oggetto richiede una maggioranza semplice, non essendo previsto all'art. 1136 c.c., quando si tratti di assemblea di seconda convocazione, un quorum costitutivo ma solo le maggioranze con le quali le varie deliberazioni a seconda del loro oggetto debbono essere assunte.

** Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 1997, n. 850, Fabiani c. Cond. Via Canova, 15.*

L'ordinamento giusciviltistico, pur riconoscendo al condominio una sia pur limitata personalità giuridica, attribuisce pur tuttavia ad esso potestà e poteri di carattere sostanziale e processuale, desumibili dalla disciplina della sua struttura e dai suoi organi, così che deve ritenersi applicabile, quanto al computo della maggioranza della relativa assemblea, la norma dettata in materia di società, per il conflitto di interessi, con conseguente esclusione dal diritto di voto di tutti quei condòmini che, rispetto ad una deliberazione assembleare, si pongano come portatori di interessi propri, in potenziale conflitto con quello del condominio. Ai fini della invalidità della delibera assembleare, peraltro, tale conflitto non è configurabile qualora non sia possibile identificare, in concreto, una sicura divergenza tra ragioni personali che potrebbero concorrere a determinare la volontà dei soci di maggioranza ed interesse istituzionale del condominio.

** Cass. civ., sez. II, 18 maggio 2001, n. 6853, Di Canto c. Cond. Via Matteucci, 41, Roma.*

Nell'ipotesi di un condominio costituito da soli due condòmini (cosiddetti condominii minimi) non si applica la disciplina dettata dall'art. 1136 c.c., la quale richiede per la regolare costituzione dell'assemblea e per la validità delle relative delibere maggioranze qualificate con riferimento al numero dei partecipanti al condominio ed in rapporto al valore dell'edificio condominiale; ma, in forza della norma di rinvio contenuta nell'art. 1139 c.c., le deliberazioni di detto condominio, ivi comprese quelle attinenti la nomina dell'amministratore, sono soggette alla regolamentazione

prevista dagli artt. 1105 e 1106 c.c. per l'amministrazione della comunione legale, di cui il condominio di edifici costituisce una specie.

* *Cass. civ., sez. II, 30 marzo 2001, n. 4721, Condominio via Peschiera, 15, Genova c. Oliva, in Arch. loc. e cond. 2001, 530.*

Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolamentazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo registrato, l'assemblea condominiale decide con il solo voto favorevole della maggioranza dei presenti, senza alcun riferimento alle quote millesimali.

* *Trib. civ. Roma, sez. V, 11 dicembre 2000, n. 39236, Sagnotti c. Condominio Via Poggioli 9, Roma, in Arch. loc. e cond. 2001, 696.*

Il sistema di votazione adottato dalla legge per l'approvazione delle deliberazioni assembleari prevede il ricorso ai criteri concorrenti della maggioranza per persone o per teste, e di quella per valore, ed è basato sull'abbinamento di un determinato numero di partecipanti al condominio ad un determinato valore dell'edificio che le loro quote rappresentano.

* *Trib. civ. Milano, 4 giugno 1992.*

Poiché non sono derogabili dal regolamento condominiale, anche se di natura contrattuale, le disposizioni concernenti la composizione e il funzionamento dell'assemblea, è nulla per contrarietà a norme imperative (artt. 1136 e 1138 c.c.) la clausola che, inserita in tutti i contratti di acquisto dall'originario unico proprietario costruttore e, quindi, parificabile al regolamento contrattuale, preveda una maggioranza di 2/3 delle quote condominiali per la deliberazione di opere di manutenzione straordinaria. Conseguentemente, devono trovare applicazione le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c.

* *Trib. civ. Lecco, 12 aprile 1999, n. 189, Invernizzi c. Condominio Casa del Vecchio di Ballabio, in Arch. loc. e cond. 2000, 286.*

Costituisce una normale azione di accertamento quella promossa dal condòmino per far dichiarare la validità di una delibera condominiale allorché la mancata formazione della maggioranza sia stata erroneamente proclamata dal presidente dell'assemblea per aver inesattamente verificato, su mandato di quest'ultima, le deleghe esibite dagli intervenuti

* *Trib. civ. Monza, 10 aprile 1986, Gorini c. Cond. Milanino Residence n.c., in Arch. loc. e cond. 1986, 283.*

Deve ritenersi nulla, nell'ipotesi di assemblea condominiale di seconda convocazione, la delibera approvata col rispetto delle maggioranze previste dall'art. 1136, terzo comma, cod. civ. allorché il voto espresso dai dissenzienti, pur inferiore per numero, risulti superiore secondo il criterio della quota.

* *Trib. civ. Monza, 23 ottobre 1984, Colombo c. Cond. via Rivolta, Monza, in Arch. loc. e cond. 1984, 621.*

In caso di godimento separato di servizi comuni all'interno di un unico condòmino, ai fini della validità delle delibere assembleari è configurabile una maggioranza limitata ai soli condòmini della parte di edificio alla quale è destinato il servizio in separato godimento. (Fattispecie in tema di installazione di un ascensore).

* *Trib. civ. Milano, 12 aprile 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 336.*

In caso di godimento separato di servizi comuni all'interno di un unico condominio, ai fini della validità delle delibere assembleari, è configurabile una maggioranza limitata ai soli condòmini della parte di edificio alla quale è destinato il servizio in separato godimento.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 26 aprile 1993, n. 4466, Sciutti c. Cond. di Via Goldoni, Milano, in Arch. loc. e cond. 1994, 130.*

La disposizione di cui al terzo comma dell'art. 1136 c.c., va intesa nel senso che il quorum deliberativo in seconda convocazione deve rappresentare la maggioranza degli intervenuti per numero e per valore (e non solo per numero o solo per valore).

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

La mancata indicazione nominativa dei condòmini favorevoli e di quelli sfavorevoli (con le quote millesimali rispettivamente rappresentate) e l'omessa verbalizzazione del quorum raggiunto, non pregiudicano la validità della delibera assembleare assunta, laddove, da un'analisi complessiva della stessa e dei suoi allegati (di cui, uno, recante l'elenco dei presenti e degli assenti con l'indicazione dei millesimi di pertinenza e, l'altro, l'elenco delle deleghe), sia comunque possibile desumere il raggiungimento della maggioranza richiesta, mediante una semplice sottrazione aritmetica dei millesimi facenti capo ai condòmini dissenzienti analiticamente indicati, e in assenza di astenuti.

* *Trib. civ. Verona, sez. III, 22 giugno 2004, n. 1818, Stevan ed altri c. Condominio Colleaperto, Verona, in Arch. loc. e cond. 2005.*

L'approvazione delle tabelle millesimali richiede il consenso di tutti i condòmini, che può manifestarsi anche per fatti concludenti. Tale ultima ipotesi non può – tuttavia – desumersi dalla mera sottoscrizione dell'elaborato del tecnico incaricato dal condominio e finalizzato alla sola effettuazione di opere urgenti di manutenzione straordinaria imposti dal Comune, tanto più ove il condominio abbia già espresso dissenso avverso l'applicazione delle tabelle in questione.

* *Trib. civ. Salerno, sez. feriale, ord. 30 luglio 2004, Condominio di Via Mercanti, 111, Salerno c. Santanicola M. ed altre, in Arch. loc. e cond. 2005, 202.*

In tema di condominio degli edifici, l'esistenza della tabella millesimale non costituisce requisito di validità delle deliberazioni dell'assemblea, dato che il criterio per determinare le singole quote preesiste ed è indipendente dalla formazione di tale tabella, derivando dal rapporto tra il valore della proprietà singola e quello dell'intero edificio. Pertanto, la legittimità della deliberazione assembleare, che, in difetto di tabella millesimale, sia stata resa con una maggioranza riferita al numero delle camere degli appartamenti di proprietà individuale, ovvero abbia deciso sulla ripartizione delle spese alla stregua del medesimo parametro, non può essere contestata dal singolo condomino per il solo fatto della mancanza di detta tabella, ove non risulti che il citato criterio, in concreto adottato, diverga da quello del rapporto fra gli indicati valori.

* *Cass. civ., sez. II, 5 ottobre 1983, n. 5794, Ferraris c. Cond. Vesp. 53.*

In materia di condominio negli edifici, ai fini dell'adozione della delibera assembleare avente ad oggetto la ricognizione della vigenza e vincolatività di una disposizione del regolamento condominiale non è richiesta l'unanimità dei consensi.

* *Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 2004, n. 1558, Bonifacio c. Cond. Via Picenna 17 - Parco Teledip - San Giorgio a Cremano.*

In materia di condominio le deliberazioni assembleari non sono di regola mai irrevocabili e possono, perciò essere modificate o revocate da un valida deliberazione successiva; le nuove deliberazioni, infatti, purché approvate nei modi e con le formalità di legge o di regolamento, sono perfettamente valide e sono obbligatorie per tutti i condomini, anche se, eventualmente, quelle anteriori, revocate o modificate, siano state prese all'unanimità e le seconde con la maggioranza minima prevista in ordine all'oggetto di ciascuna deliberazione ed al tipo di assemblea.

* *Cass. civ., sez. II, 12 aprile 1976, n. 1281.*

La semplice modifica dei criteri di esecuzione di lavori già deliberati dal condominio (nella fattispecie, la costruzione di autorimesse interrato) rientra nelle facoltà e nei poteri dell'assemblea, costituendo un minus rispetto all'originaria deliberazione dei lavori medesimi.

* *Trib. civ. Piacenza, 13 gennaio 1997, n. 15, Motti ed altra c. Condominio di Via Giordani, 7/9, in Arch. loc. e cond. 1998, 582.*

Quando la deliberazione assembleare impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge, l'annullamento della prima deliberazione non produce alcun effetto favorevole per i condomini dissenzienti, perché, in caso di deliberazione confermativa, la stessa materia resterebbe comunque sottoposta alla nuova regolamentazione successivamente adottata dalla maggioranza.

* *Trib. civ. Milano, 7 maggio 1992.*

Anche una deliberazione approvata all'unanimità può essere successivamente modificata da un'altra delibera, approvata solo a maggioranza, sempre che quest'ultima sia quella prescritta dalla legge in relazione all'oggetto della deliberazione medesima ed al tipo di assemblea.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 9 settembre 1991.*

La legittimazione generale prevista dall'art. 1421 c.c. all'azione di nullità non esime l'attore dall'onere di dimostrare il proprio, concreto interesse ad agire, e perciò, se oggetto dell'impugnazione è una delibera condominiale, essa non può essere impugnata per nullità da un terzo estraneo al condominio, bensì per l'esperibilità di detta azione è necessaria la qualità di condomino – presente o assente, consenziente o dissenziente che sia stato all'approvazione della delibera impugnata – la quale costituisce requisito essenziale per la configurabilità del suo interesse ad agire per la nullità della delibera medesima.

* *Cass. civ., sez. II, 28 aprile 2004, n. 8135, De Giorgio c. Cond. Villaggio Losio.*

La delibera assembleare che – in contrasto con la clausola contrattuale del regolamento che vieti l'uso a parcheggio del cortile comune – costituisca in favore di alcuni condòmini diritti esclusivi di parcheggio, è nulla ove non sia materialmente sottoscritta da tutti i condòmini, non essendo sufficiente ad integrare la forma scritta richiesta ad substantiam per gli atti costitutivi di diritti reali il verbale che riporta il consenso unanime dei partecipanti all'assemblea, sottoscritto dal solo presidente e dal segretario.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 2 aprile 2003, n. 4774, Vandrash ed altri c. Cond. via Settembrini, 26 ed altri.*

Analogamente alle deliberazioni societarie, le deliberazioni assembleari condominiali possono essere nulle o annullabili. Appartengono alla prima categoria quelle caratterizzate da un oggetto impossibile o illecito, ossia quelle con cui l'assemblea condominiale abbia statuito su materie che non rientrano nella sua competenza, ovvero violando diritti individuali sui quali la legge non consente a essa di incidere. Sono, per contro, annullabili le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio.

* *Cass. civ., sez. II, 22 novembre 2002, n. 16485, Avenoso c. Condominio Via Ravasio, 97 Genova Sestri Ponente, in Arch. loc. e cond. 2003, 194.*

La sanzione della nullità della delibera dell'assemblea condominiale presidia esclusivamente l'esigenza che tutti i condomini siano preventivamente informati della convocazione dell'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 (in esse compresa l'eventuale incompletezza dell'ordine del giorno) 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 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 21 settembre 1977, n. 4035.*

Le disposizioni del regolamento condominiale e la relativa delibera assembleare, adottate non all'unanimità ma a maggioranza, le quali pregiudichino i diritti di un condominio risultanti dall'atto originario del suo acquisto sono radicalmente nulle e l'azione giudiziaria per far valere tale nullità non è soggetta al termine di decadenza di cui all'ultimo comma dell'art. 1137 cod. civ. (Nella specie, alla stregua del citato principio, la Suprema Corte ha confermato la pronuncia del giudice del merito di nullità di una delibera dell'assemblea dei condòmini che a maggioranza aveva consentito la sosta dei veicoli su uno spazio condominiale destinato, per una clausola del contratto di acquisto, al libero accesso del pubblico).

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

In tema di condominio negli edifici, ove la nullità di una delibera assembleare sia stata dichiarata con sentenza passata in giudicato, rimane irrilevante indagare sulla possibilità o meno di una successiva convalida, da parte dell'assemblea, della delibera medesima, poiché quella pronuncia, avendo natura di pronuncia di accertamento, ha efficacia retroattiva e, pertanto, l'eventuale soluzione affermativa di detta questione non potrebbe comunque portare a riconoscere operatività ad un atto di convalida, ostandovi ormai la cosa giudicata.

* *Cass. civ., sez. II, 5 novembre 1977, n. 4706.*

Il condomino il quale abbia partecipato all'assemblea, anche se abbia espresso voto conforme alla deliberazione che si assume nulla, è legittimato a far valere la nullità sol che alleghi e dimostri di avervi interesse e cioè che la deliberazione, se non annullata, gli arrechi un qualche apprezzabile pregiudizio, in quanto da una parte il principio di cui all'art. 1421 cod. civ., secondo cui la nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse, salvo diverse disposizioni di legge, non risulta derogato dalle norme in tema di comunione o di condominio e dall'altra la regola per la quale chi ha dato causa ad una nullità non può farla valere (art. 157 cod. proc. civ.) è propria della materia processuale, ma è estranea alla materia sostanziale, dove l'azione è concessa anche a chi abbia partecipato alla stipulazione di un atto nullo. (Nella specie era stata fatta valere la nullità di deliberazione concernente innovazioni di cui all'art. 1120, primo comma, adottate con un numero di voti che non rappresentava i due terzi del valore dell'edificio).

* *Cass. civ., sez. II, 27 maggio 1982, n. 3232, D'Angelosante c. Cond. Pescara.*

Le delibere condominiali, analogamente a quelle societarie, sono nulle soltanto se hanno un oggetto impossibile o illecito, ovvero che non rientra nella competenza dell'assemblea, o se incidono su diritti individuali inviolabili per legge. Sono invece annullabili, nei termini previsti dall'art. 1137 c.c., le altre delibere "contrarie alla legge o al regolamento di condominio", tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento, come ad esempio per la convocazione dei partecipanti, o che richiedono qualificate maggioranze per formare la volontà dell'organo collegiale, in relazione all'oggetto della delibera da approvare.

* *Cass. civ., sez. II, 2 ottobre 2000, n. 13013, Cond. Corso Vittorio Emanuele, 84, Salerno c. De Luise ed altro.*

L'art. 1137 c.c., che riconosce al singolo condomino il diritto di impugnare le deliberazioni dell'assemblea solo se dissenziente o assente, si riferisce alle azioni di annullamento e non a quelle di nullità, che, ai sensi dell'art. 1421 c.c., possono essere proposte da chiunque vi abbia interesse ed anche dal condomino, quindi, che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione della delibera impugnata.

* *Cass. civ., sez. II, 16 novembre 1992, n. 12281, Cond. di via Dante Alighieri, 47, Battipaglia c. Viccione.*

L'art. 1137 cod. civ. che riconosce ad ogni condomino dissenziente il diritto di impugnare le deliberazioni dell'assemblea si riferisce alle deliberazioni annullabili, mentre per quelle nulle provvede l'art. 1421 cod. civ. secondo cui la nullità può essere fatta valere da chiunque vi ha interesse. Pertanto il condomino che abbia partecipato all'assemblea e abbia espresso voto conforme alla deliberazione che si assume nulla non è escluso dal diritto di far valere tale nullità sol che alleghi e dimostri di avervi interesse. (Nella specie la Corte Suprema ha confermato la decisione del merito che con riguardo alla richiesta dichiarazione di nullità della deliberazione, presa non all'unanimità ma a maggioranza, concernente la ripartizione delle spese di installazione di una nuova caldaia dell'impianto di riscaldamento in parti uguali anziché in misura proporzionale ai valori della proprietà di ciascun condominio – art. 1123 cod. civ. – aveva ravvisato l'interesse ad agire nella violazione del diritto del condomino di concorrere nelle spese per le cose comuni dell'edificio condominiale in misura non superiore a quelle dovute per legge).

* *Cass. civ., sez. II, 6 maggio 1987, n. 4197, Cond. Via Batt. c. Calefato.*

È affetta da nullità – e quindi sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c. – la deliberazione dell'assemblea condominiale che incida sui diritti individuali di un condomino, come quella che ponga a suo totale carico le spese del legale del condominio per una procedura iniziata contro di lui, in mancanza di una sentenza che ne sancisca la soccombenza, e detta nullità, a norma dell'art. 1421 c.c., può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ancorché abbia espresso voto favorevole alla deliberazione, ove con tale voto non si esprima l'assunzione o il riconoscimento di una sua obbligazione.

* *Cass. civ., sez. II, 26 aprile 1994, n. 3946, Condominio di via Isimbardi, 2, Bresso c. Lamanna, in Arch. loc. e cond. 1994, 513.*

Sono affette da nullità assoluta, rilevabile in ogni tempo, la delibera dell'assemblea di un condominio di esecuzione di opere, nell'interesse comune, anche sulle proprietà esclusive dei condòmini senza il loro consenso – e pur se i lavori sono urgenti e necessari, perché, se vi è contestazione, è il giudice che deve decidere – e la conseguente delibera di ripartizione delle spese derivatene.

* *Cass. civ., sez. II, 30 dicembre 1997, n. 13116, Marocchi c. Condominio Terminillo residence Excelsior, in Arch. loc. e cond. 1998, 191.*

La nullità di una delibera condominiale è disciplinata dall'art. 1421 c.c., a norma del quale chiunque vi ha interesse può farla valere e quindi anche il condomino che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione di detta delibera, salvo che con tale voto egli si sia assunto o abbia riconosciuto una sua personale obbligazione.

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

Il condomino è legittimato ad impugnare con l'azione di nullità ex art. 1421 c.c. una deliberazione assembleare come esorbitante i poteri che competono all'assemblea purché deduca e dimostri di avere interesse all'accertamento della nullità, e cioè che la deliberazione impugnata gli arrechi un apprezzabile pregiudizio. (Nella specie un condomino avente l'uso esclusivo di una parte del lastrico solare aveva fatto valere la nullità della deliberazione assembleare che aveva deciso il rifacimento della pavimentazione per tutta la superficie del lastrico medesimo sostituendo altro tipo di mattonato a quello preesistente, senza indicare quale concreto pregiudizio era a lui derivato dall'anzidetta sostituzione).

* *Cass. civ., sez. II, 5 novembre 1990, n. 10602, Pieragnoli c. Cond. V. Coppo.*

In tema di condominio di edifici, è nulla (e non soltanto annullabile) la deliberazione dell'assemblea presa a maggioranza che approvi una utilizzazione particolare da parte di un singolo condomino di

un bene comune, qualora tale diversa utilizzazione – senza che sia dato distinguere tra parti principali e secondarie dell'edificio condominiale – rechi pregiudizievoli invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti altrui, quali asservimenti, immissioni, o molestie lesivi del diritto degli altri condomini alle cose e servizi comuni o su quelle di proprietà esclusiva di ognuno di essi. (Nella specie la C.S. ha annullato la decisione del merito che aveva ritenuto la validità della deliberazione presa a maggioranza che aveva autorizzato un condomino ad appoggiare sul muro perimetrale comune una canna fumaria destinata a smaltire le esalazioni prodotte dal forno di un esercizio commerciale ubicato a piano terra, collocata nella parte terminale a breve distanza dalle finestre di altro condomino).

* *Cass. civ., sez. II, 28 agosto 1993, n. 9130, Tancredi c. Cond. Pollice Termoli.*

Le delibere condominiali, analogamente a quelle societarie, sono nulle soltanto se hanno un oggetto impossibile o illecito, ovvero che non rientra nella competenza dell'assemblea, o se incidono su diritti individuali inviolabili per legge. Sono invece annullabili, nei termini previsti dall'art. 1137 c.c., le altre delibere «contrarie alla legge o al regolamento di condominio», tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento, come ad esempio per la convocazione dei partecipanti, o che richiedono qualificate maggioranze per formare la volontà dell'organo collegiale, in relazione all'oggetto della delibera da approvare.

* *Cass. civ., sez. II, 2 ottobre 2000, n. 13013, Condominio Corso Vittorio Emanuele, 84, Salerno ed altro c. De Luise ed altro, in Arch. loc. e cond. 2001, 234.*

La richiesta della declaratoria di nullità di una delibera dell'assemblea dei condòmini per un motivo diverso da quello inizialmente dedotto nell'atto introduttivo del giudizio è inammissibile, atteso che ogni motivo di impugnazione della delibera condominiale si risolve in un titolo autonomo e, quindi, in un'autonoma domanda, come tale da proporre nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137, ultimo comma, c.c.

* *Trib. Busto Arsizio, 16 ottobre 2000, n. 1315, in Arch. loc. e cond. 2001, n. 1.*

Laddove non approvata dall'unanimità dei condòmini, è nulla la delibera con la quale l'assemblea autorizzi l'amministratore a stipulare con una società telefonica un contratto di locazione di parte del lastrico solare comune, al fine dell'installazione – dietro un canone convenuto – di una stazione radio base per telefonia mobile, integrando tale opera una innovazione vietata ex art. 1120, comma 2, c.c.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 23 ottobre 2002, n. 12663, Losi ed altro c. Condominio Viale Lunigiana, 46, Milano, in Arch. loc. e cond. 2003, n. 1.*

È nulla la deliberazione assembleare adottata a maggioranza delle quote millesimali (anziché con il consenso unanime di tutti i condòmini), con la quale si prevede la sostituzione della terrazza comune con un tetto, in quanto, restando immutata la funzione di copertura del fabbricato, risultano compromesse le facoltà accessorie di godimento consentite dalla terrazza, quali l'accessibilità, l'affaccio e la permanenza, senza che il danno sia compensato da alcun vantaggio.

* *Trib. civ. Nocera Inferiore, sez. II, 8 ottobre 2002, n. 961, Astarita ed altri c. Condominio Palazzo Cannarota, in Arch. loc. e cond. 2003, n. 1.*

Le deliberazioni non attinenti i modi di organizzazione e di funzionamento della vita condominiale, ma incidenti sul diritto soggettivo di ogni singolo partecipante, ove siano ritenute ingiustamente lesive di tale diritto sono da considerare nulle e non semplicemente annullabili.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 21 dicembre 1989.*

Non rinuncia alla propria potestà deliberatoria l'assemblea condominiale che, con la richiesta maggioranza, faccia propria la «proposta di delibera» formulata da un condomino.

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

Perché una deliberazione di un'assemblea condominiale relativa a preventivi o consuntivi possa essere validamente riferita ad un preventivo o ad un consuntivo determinato è necessario che l'uno e l'altro siano o inseriti per esteso, o quanto meno nei loro termini essenziali, nel contesto della deliberazione ovvero che ad essi si faccia nella deliberazione stessa espresso riferimento come ad allegati di essa ed al pari dell'atto principale risultino sottoscritti dal presidente e dal segretario dell'assemblea.

** Corte app. civ. Roma, sez. II, 20 ottobre 1992, n. 2853, Soc. De Cesaris c. Cond. di via Astura, 2, Roma, in Arch. loc. e cond. 1993, 105.*

La deliberazione assembleare di un condominio presa all'unanimità, ancorché invalida in quanto esorbitante le attribuzioni dell'assemblea, può assumere rilevanza contrattuale nei reciproci rapporti tra i condomini impegnandoli, quindi, validamente ad osservare il contenuto della delibera stessa, ove non difetti dei requisiti di sostanza e di forma.

** Cass. civ., sez. II, 21 maggio 1976, n. 1830.*

L'assemblea condominiale non può rimettere al parere espresso da singoli condòmini la propria potestà deliberatoria e la formazione della maggioranza di legge, con la conseguenza che, ove ciò avvenga, la relativa deliberazione è affetta da nullità, deducibile da chiunque dei condòmini, nonostante la partecipazione all'assemblea. (Nella specie, il S.C., enunciando il surriportato principio, ha escluso che la decisione sulla conclusione di un contratto riguardante il condominio possa essere rimessa dall'assemblea alla volontà manifestata dai condòmini al di fuori di essa, attraverso la sottoscrizione di una lettera circolare).

** Cass. civ., sez. II, 28 ottobre 1982, n. 5646, Della Lunga c. Cond. V Fogliano.*

La delibera assembleare in ordine a riparazioni straordinarie di edificio in condominio, da assumere con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, quarto comma, cod. civ., ove non deleghi fiduciarmente a terzi la scelta dell'impresa cui commettere l'esecuzione dei lavori, ha come elemento essenziale ed inscindibile tale scelta, date le rimarchevoli conseguenze, nei riguardi del condominio, ricollegabili alla puntuale esecuzione o meno del contratto d'appalto, sicché, una volta designato l'appaltatore, ai sensi della norma citata, contestualmente all'approvazione dei lavori, la sostituzione del medesimo non può essere deliberata che con la stessa suindicata maggioranza.

** Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 1982, n. 517, Carrino c. Cond. S. Antonio.*

In tema di riparazioni di edificio condominiale, l'individuazione, agli effetti dell'art. 1136, quarto comma, c.c., della «notevole entità» delle riparazioni straordinarie – la cui approvazione esige, a norma della predetta disposizione, la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio – deve ritenersi affidata, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice del merito, rispetto alla quale quello della proporzionalità tra la spesa ed il valore dell'edificio e la ripartizione di tale costo tra i condòmini configurano non un vincolo, bensì un ulteriore ed eventuale elemento di giudizio, nel senso della possibilità per il giudice di tener conto, nei casi dubbi, oltre che dei dati di immediato rilievo, cioè dell'ammontare complessivo dell'esborso occorrente per la realizzazione delle opere, anche del rapporto tra tale costo, valore dell'edificio ed entità della spesa ricadente sui singoli condòmini. Ne consegue la legittimità della maggiore incidenza riconosciuta all'uno piuttosto che all'altro, degli elementi di giudizio, e della sufficienza, ai fini del corretto adempimento dell'obbligo di motivazione, delle risultanze reputate determinanti in ordine alla valutazione della sussistenza della «notevole entità» della spesa deliberata.

** Cass. civ., sez. II, 29 gennaio 1999, n. 810, Condominio via Monti, 33, Salerno c. Torre.*

In tema di riparazioni di edificio condominiale, l'individuazione, agli effetti dell'art. 1136, quarto comma, cod. civ., della «notevole entità» delle riparazioni straordinarie deve ritenersi affidata, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice del merito, rispetto alla

quale l'estremo della proporzionalità tra spesa e valore dell'edificio configura non un vincolo e limite della discrezionalità, bensì un eventuale elemento di giudizio, nel senso della possibilità per il giudice di tener conto, nei casi dubbi, oltre che dei dati di immediato rilievo, cioè dell'ammontare oggettivo della somma occorrente e del rapporto tra la stessa ed il costo delle comuni riparazioni straordinarie, anche dell'importanza economica dell'immobile, con la conseguenza della legittimità della maggiore incidenza riconosciuta all'uno piuttosto che all'altro degli elementi di giudizio e della sufficienza, ai fini dell'obbligo di motivazione, dell'indicazione delle risultanze reputate determinanti in ordine alla «notevole entità» o meno della spesa deliberata.

* *Cass. civ., sez. II, 6 gennaio 1982, n. 15, Di Gianni c. Troise.*

La maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2 e 4, c.c. deve essere rispettata sia nel caso di delibera che approva la futura esecuzione dei lavori straordinari sia nel caso di delibera che, recepitone il costo finale, ne detta i criteri di ripartizione.

* *Trib. civ. Asti, 16 dicembre 1994, n. 242, Soc. Castelsesto c. Condominio Raffaella, Asti, in Arch. loc. e cond. 1995, 408.*

Anche con riguardo alle zone della Basilicata e della Campania colpite dal terremoto del novembre 1980, le deliberazioni delle assemblee condominiali, concernenti riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere approvate con la maggioranza prevista dal secondo e quarto comma dell'art. 1136 cod. civ. (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio), atteso che l'eccezionale criterio adottato dall'ordinanza 6 gennaio 1981, n. 80 del commissario governativo (maggioranza semplice degli intervenuti all'assemblea a prescindere dal valore delle quote) trova applicazione soltanto per le deliberazioni relative a limitati interventi di riparazione per riportare in condizioni di abitabilità le unità immobiliari lievemente danneggiate dal sisma, al fine di richiedere il contributo statale.

* *Cass. civ., sez. II, 9 dicembre 1988, n. 6671, Cond. Foria, 210 c. Conoscente.*

In tema di condominio negli edifici, l'art. 1136 cod. civ., facendo riferimento, per l'approvazione delle deliberazioni assembleari, ad un determinato numero di partecipanti al condominio ed ad un determinato valore dell'edificio rappresentato dalle rispettive quote, comporta che ogni condomino intervenuto possa esprimere un solo voto (ed analogamente va considerata la posizione degli astenuti e degli assenti), qualunque sia l'entità della quota che rappresenta ed indipendentemente dal fatto che questa sia costituita da una sola o da più unità immobiliari, stante l'autonoma rilevanza attribuita al voto personale rispetto al valore, sia pure minimo, della quota rappresentata dal singolo condomino.

* *Cass. civ., sez. II, 9 dicembre 1988, n. 6671, Cond. Foria, 210 c. Conoscente.*

In tema di assemblee condominiali, il legislatore non ha imposto particolari formalità in ordine alle modalità della votazione, sicché ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c. deve tenersi conto del voto espresso dal condomino intervenuto tardivamente, purché non oltre la chiusura del processo verbale di cui all'art. 1136 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 28 agosto 1993, n. 9130, Tancredi c. Cond. Pollice Termoli.*

In tema di condominio degli edifici, al fine della regolarità della costituzione dell'assemblea e della validità delle deliberazioni da essa adottate, ai sensi dell'art. 1136 c.c., deve tenersi conto della presenza e del voto del condomino che, inizialmente intervenuto, si sia successivamente allontanato, dichiarando espressamente di accettare quanto avrebbe deciso la maggioranza.

* *Cass. civ., sez. II, 28 settembre 1977, n. 4136.*

In tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del conteggio del quorum costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i

condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto. Pertanto, anche nell'ipotesi di conflitto d'interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condòmini rappresentano la maggioranza personale e reale fissata dalla legge ed, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria.

* *Cass. civ., sez. II, 30 gennaio 2002, n. 1201, Grasso c. Cond. Via Serretto, 2/D Genova.*

Il referendum volto a sollecitare il parere dei singoli condòmini su questioni di interesse comune non spiega alcun effetto giuridicamente rilevante nei confronti dell'assemblea di condominio, in quanto non ne può costituire il presupposto logico-giuridico, atteso che la volontà del condominio può manifestarsi solo attraverso le delibere adottate dal suo supremo organo di gestione.

* *Trib. civ. Napoli, 25 novembre 1992, in Arch. loc. e cond. 1994, n. 2.*

È annullabile la delibera adottata da un'assemblea condominiale, ove si provi che tale decisione sia stata presa in ragione dell'unanime convincimento dei condòmini partecipanti di essere obbligati a tanto in seguito all'esito di referendum precedentemente tenutosi tra gli stessi.

* *Trib. civ. Napoli, 25 novembre 1992, in Arch. loc. e cond. 1994, n. 2.*

È illegittima una deliberazione adottata dall'assemblea condominiale a scrutinio segreto.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 9 novembre 1992, Paterni c. Condominio San Martino Milano, in Arch. loc. e cond. 1993, 320.*

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.](#)