

IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

SOMMARIO: a) Impugnazioni; a-1) Accertamenti pregiudiziali; a-2) Applicabilità dell'art. 2377 c.c.; a-3) Domanda nuova; a-4) In genere; a-5) Legittimazione e interesse; a-6) Onere della prova; a-7) Proposizione; a-8) Sindacato del giudice; a-9) Sospensione dell'esecuzione; a-10) Termini; a-11) Violazione dei diritti di proprietà esclusiva; a-12) Violazione del regolamento.

a) Impugnazioni

a-1) Accertamenti pregiudiziali

La pendenza di un giudizio avente ad oggetto l'accertamento dell'efficacia di un contratto di divisione non riveste carattere pregiudiziale rispetto alla causa promossa da un comunista per impugnare la legittimità di delibere concernenti atti di amministrazione della cosa comune.

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

La norma dell'art. 2377, ultimo comma cod. civ., secondo cui l'annullamento della deliberazione (invalida) non può avere luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra, presa in conformità della legge e dell'atto costitutivo, benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale ed è, perciò, applicabile anche alle assemblee dei condomini edilizi. Pertanto, nel giudizio di impugnazione di una delibera di assemblea condominiale affetta da nullità per inosservanza dell'obbligo di avviso ex art. 1136 cod. civ., il giudice deve dichiarare cessata la materia del contendere ove risulti che l'assemblea dei condomini, regolarmente riconvocata, abbia deliberato sugli stessi argomenti della deliberazione impugnata, ponendo in essere – pur senza l'adozione di formule ad hoc – un atto sostitutivo di quello invalido.

** Cass. civ., sez. II, 19 aprile 1988, n. 3069, Con. V. Caval. Na c. Tancredi.*

a-2) Applicabilità dell'art. 2377 c.c.

La disposizione dell'art. 2377 comma ultimo c.c., secondo la quale l'annullamento della deliberazione dell'assemblea della società per azioni non può avere luogo se la deliberazione sia stata sostituita con altra presa in conformità della legge o dell'atto costitutivo, ha carattere generale ed è perciò applicabile anche alle assemblee dei condomini degli edifici. Pertanto si verifica la cessazione della materia del contendere, quando l'assemblea condominiale regolarmente riconvocata abbia deliberato sui medesimi argomenti della delibera oggetto dell'impugnazione, ponendo in essere pur in assenza di forme particolari, un atto sostanzialmente sostitutivo di quello invalido.

** Cass. civ., sez. II, 9 dicembre 1997, n. 12439, Cond. Via dei Corazzieri 46, Roma c. Palasciano ed altro.*

La disposizione dell'art. 2377, ultimo comma, secondo cui l'annullamento della deliberazione non può essere pronunciato se la deliberazione impugnata sia stata sostituita da altra presa in conformità della legge e dell'atto costitutivo, benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale ed è pertanto applicabile alle assemblee dei condomini di edifici. Pertanto, l'assemblea dei condomini, regolarmente riconvocata, può deliberare sugli stessi argomenti di una precedente deliberazione invalida, ponendo in essere, pur senza l'adozione di formule ad hoc, un atto sostitutivo di quello invalido, stabilendone liberamente gli effetti nel tempo fino alla completa retroattività.

** Cass. civ., sez. II, 17 marzo 1993, n. 3159, Cordaro c. Cond. Tubero.*

Per il disposto dell'art. 2377 c.c., applicabile anche in materia di delibere di assemblee condominiali, il giudicato avente ad oggetto l'annullamento della delibera assembleare, si estende a tutti i condomini.

** Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 2000, n. 852, Lambusta c. Giacomelli.*

La disposizione dell'art. 2377, ultimo comma, c.c. secondo cui l'annullamento della deliberazione assembleare non può aver luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge o dell'atto costitutivo, benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale, ed è perciò applicabile anche alle assemblee dei condomini di edifici. Pertanto, nel giudizio di impugnazione di una deliberazione assembleare del condominio si verifica la cessazione della materia del

con tendere, quando risulti che l'assemblea dei condomini, regolarmente riconvocata, abbia validamente deliberato sugli stessi argomenti della deliberazione impugnata.

** Cass. civ., sez. II, 30 dicembre 1992, n. 13740, Ossorio c. Cond. di via XX Settembre n. 4 di Roma.*

L'ultimo comma dell'art. 2377 cod. civ., secondo cui l'annullamento della deliberazione assembleare non può aver luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge o dell'atto costitutivo, benché dettato con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale ed è perciò applicabile anche alle assemblee dei condomini edilizi. Rettamente, pertanto, il giudice del merito, nel giudizio d'impugnazione di una deliberazione assembleare, per invalida convocazione dell'assemblea dichiara cessata la materia del contendere, quando risulti che l'assemblea dei condomini regolarmente riconvocata, abbia deliberato sugli stessi argomenti della deliberazione impugnata.

** Cass. civ., sez. III, 16 dicembre 1980, n. 6511, Campanile c. Cond. V. Papa Gio.*

La disposizione dell'art. 2377 c.c. secondo cui l'annullamento di una deliberazione dell'assemblea di una società per azioni, non può avere luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge, è applicabile per identità di ratio anche in materia di condominio.

** Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1998, n. 8622, De Palma c. Cond. via Monfalcone.*

Qualora la delibera assembleare di un condominio di edificio venga annullata (nella specie: per mancata formazione delle tabelle millesimali), alla manifestazione di voto, a suo tempo espressa dai singoli condomini che concorsero alla sua approvazione, non può attribuirsi l'efficacia di un'assunzione di obblighi a titolo personale nei confronti dei terzi. Infatti, le manifestazioni di voto espresso dai singoli condomini, essendo diretta a formare la volontà dell'assemblea con effetto vincolante per tutti i condomini, anche dissenzienti o assenti, vincolano i soggetti che lo hanno espresso soltanto a condizione che si formi una valida deliberazione assembleare. Peraltro, in base al principio dell'apparenza accolto dall'art. 2377, comma secondo, c.c. per le società ed applicabile, per identità di ratio, anche in tema di condominio, restano salvi, e sono, pertanto, azionabili nei confronti del condominio e dei singoli condomini i diritti acquistati da terzi in buona fede, in esecuzione della deliberazione impugnata, anteriormente al suo annullamento.

** Cass. civ., sez. II, 3 maggio 1976, n. 1561.*

Gli eventuali vizi afferenti ad una delibera societaria avente ad oggetto la vendita di un alloggio ad un terzo debbono, dal socio, essere fatti valere mediante l'impugnazione della delibera medesima ai sensi degli artt. 2377 e 2379 c.c., applicabili anche nei confronti di una società cooperativa edilizia, e non possono – invece – essere autonomamente dedotti con azione di impugnazione del contratto stipulato in esecuzione di tale deliberazione.

** Cass. civ., sez. I, 19 maggio 1998, n. 4971, Garlaschelli c. Cgm Srl Fall.*

La disposizione dell'art. 2377, ultimo comma, c.c. che sancisce la mancanza di interesse rispetto all'impugnativa delle delibere, con cessazione della materia del contendere, allorché una nuova pronuncia assembleare abbia sostituito quella contestata, costituisce principio generale applicabile ad ogni ente collettivo e, come tale, anche al condominio. Tale vicenda sopravvenuta (avente conseguenze retroattive, così da precludere l'annullamento della delibera originaria, ormai sostituita) ben può realizzarsi anche in pendenza del giudizio di annullamento, purché prima della sentenza definitiva.

** Trib. civ. Bologna, 28 luglio 1997, n. 1759, Barisone c. Condominio di via Indipendenza n. 29, Bologna ed altro, in Arch. loc. e cond. 1999, 457.*

L'art. 2377, ultimo comma, c.c., che in materia di società per azioni dispone che l'annullamento della deliberazione non può avere luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge e dell'atto costitutivo, è applicabile alle assemblee condominiali. Pertanto l'assemblea condominiale, regolarmente convocata, può deliberare sugli stessi argomenti di una precedente deliberazione invalida, ponendo in essere, pur senza l'adozione di formule ad hoc, un atto sostitutivo di quello invalido, stabilendone liberamente gli effetti nel tempo fino alla completa retroattività.

** Trib. civ. Napoli, sez. X, 17 novembre 1997, Franchomme e Russo c. Carola ed altri, in Arch. loc. e cond. 1998, 85.*

La disposizione dell'art. 2377, ultimo comma, c.c., secondo cui l'annullamento della deliberazione non può essere pronunciato se la deliberazione impugnata sia stata sostituita da altra presa in conformità della legge

e dell'atto costitutivo, è applicabile anche alla assemblea dei condomini. Pertanto l'assemblea dei condomini, regolarmente riconvocata, può deliberare sugli stessi argomenti di una precedente deliberazione invalida, ponendo in essere, pur senza l'adozione di formule ad hoc, un atto sostitutivo di quello invalido.

* *Corte app. civ. Bologna, sez. I, 16 febbraio 1995, n. 157, Condominio di Via Avesella n. 16, Bologna c. Franchini e Nepitelli, in Arch. loc. e cond. 1996, 231.*

Il principio desumibile dall'ultimo comma dell'art. 2377 c.c., il quale sancisce la mancanza di interesse rispetto alla impugnativa delle delibere, con cessazione della materia del contendere, allorché una nuova pronuncia dell'assemblea abbia sostituito quella contestata, benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale, ed è perciò applicabile anche alle assemblee condominiali. Tale vicenda sopravvenuta ben può realizzarsi anche rispetto ad una delibera radicalmente nulla, nonché in pendenza dell'instaurato giudizio di accertamento, purché prima della sentenza definitiva.

* *Trib. civ. Bologna, 20 novembre 1996, n. 1839, Stanzani c. Condominio di via Caduti per la Libertà n. 4, Calderara di Reno, in Arch. loc. e cond. 1999, 291.*

L'art. 2377 c.c., che, in materia di società azionarie, dispone che non può farsi luogo ad annullamento delle delibere assembleari impugnate qualora le stesse siano state già rinnovate, così venendo a cessare la materia del contendere, trova applicazione anche alle delibere di condominio negli edifici.

* *Trib. civ. Prato, 5 aprile 1994, n. 197, Pastacaldi c. Condominio di Via Alberaccio n. 230, Prato, in Arch. loc. e cond. 1996, 412.*

a-3) Domanda nuova

Il mutamento in corso di causa dei motivi di impugnazione della deliberazione condominiale costituisce domanda nuova, in quanto mutamento della causa petendi e, se la controparte non accetta il contraddittorio, come tale inammissibile.

* *Trib. civ. Prato, 11 dicembre 1989, in Giur. mer. 1991, 1068.*

a-4) In genere

L'impugnazione di delibere annullabili proposta con citazione, anziché con ricorso, è inammissibile qualora l'atto notificato venga depositato nella cancelleria del giudice competente oltre il termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c.

* *Trib. civ. Bergamo, sez. III, 11 maggio 2004, n. 1495, Ferrandini c. Condominio Partigiani 5, Bergamo, in Arch. loc. e cond. 2005, 343.*

La deduzione di un diverso motivo d'impugnazione della delibera costituisce domanda nuova sotto il profilo della causa petendi e, come tale, è inammissibile se svolta oltre i termini previsti dall'art. 183 c.p.c.

* *Trib. civ. Bergamo, sez. III, 11 maggio 2004, n. 1495, Ferrandini c. Condominio Partigiani 5, Bergamo, in Arch. loc. e cond. 2005, 343.*

Il potere di procedere alla ripartizione di spese straordinarie non spetta all'amministratore, bensì all'assemblea condominiale. Conseguentemente, deve essere revocato – perché non fondato su credito liquido ed esigibile – il decreto ingiuntivo concesso in mancanza della prova scritta dell'avvenuta deliberazione di un criterio di riparto da parte dell'assemblea.

* *Giud. pace Castellammare Di Stabia, 19 luglio 2004, n. 3266, T.L. c. Cond. Via Giuseppe Cosenza 160, Castellammare di Stabia, in Arch. loc. e cond 2005, 77.*

L'assemblea condominiale – atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciutele dall'art. 1135 cod. civ. – può deliberare, quale organo destinato ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, sempreché non si tratti di provvedimenti volti a perseguire una finalità extracondominiale. Ne consegue che le deliberazioni dell'assemblea dei condomini non sono impugnabili per difetto di competenza bensì restano soggette all'impugnazione a norma dell'art. 1137 cod. civ. soltanto per contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, nella quale contrarietà confluisce ogni possibile deviazione del potere decisionale verso la realizzazione di fini estranei alla comunità condominiale.

* *Cass. civ., sez. II, 13 agosto 1985, n. 4437, Natani c. Cond. Argonne.*

La dichiarazione del condomino soccombente di non voler avvalersi dell'impugnazione avverso la sentenza emessa nei confronti suoi, del condominio e di altri condomini, è validamente resa, con effetti preclusivi della proponibilità del gravame, nel corso di un'assemblea condominiale, senza necessità che il verbale nel quale essa viene riportata sia sottoscritto dal condomino, giacché la dichiarazione di voler prestare acquiescenza ad una sentenza, potendo essere resa anche tacitamente, non è soggetta al requisito della forma scritta, mentre la sottoscrizione del verbale assembleare da parte dei condomini è necessaria solo quando la delibera abbia il contenuto di un contratto per il quale sia richiesto ad substantiam il suddetto requisito.

* Cass. civ., sez. II, 24 luglio 1995, n. 8079, *Giannetti c. Condominio di Via del Gesù n. 7, Milano*, in Arch. loc. e cond. 1996, 57.

Le deliberazioni di un'assemblea condominiale aventi contenuto negativo sono legittimamente impugnabili dinanzi all'autorità giudiziaria al pari di tutte le altre, limitandosi l'art. 1137 c.c. a stabilire la possibilità del ricorso all'autorità giudiziaria contro le delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio, senza operare nessuna distinzione tra quelle che abbiano approvato proposte o richieste e quelle che le abbiano, invece, respinte (fattispecie in tema di delibera condominiale con cui era stata respinta la proposta di ripristino degli ascensori di servizio).

* Cass. civ., sez. II, 14 gennaio 1999, n. 313, *Cond. via Montero 71 Milano c. Lettich F. ed altri*.

Riguardo all'impugnazione di delibere dell'assemblea condominiale aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, devono considerarsi annullabili (e non nulle), ove adottate in violazione di criteri già stabiliti, solo quelle inerenti alla concreta ripartizione delle spese.

* Trib. civ. Milano 21 marzo 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 155.

Anche in pendenza del giudizio di impugnazione della delibera con cui l'assemblea abbia approvato l'installazione sul tetto comune di un'antenna per telefonia mobile, il singolo condomino contrario può proporre un «distinto» procedimento cautelare per denuncia di nuova opera, teso ad ottenere l'inibizione della prosecuzione dei lavori di installazione dell'antenna, sul presupposto del deprezzamento del valore commerciale che l'immobile possa conseguire. La circostanza che la pretesa nunciatoria non sia fatta valere avanti lo stesso giudice chiamato a decidere dell'impugnazione della delibera assembleare, non implica, infatti, l'inammissibilità del ricorso cautelare: ciò in quanto, sia per petitum, sia per l'effettivo legittimato passivo della domanda inibitoria (la società installatrice, non il condominio), la causa relativa alla denuncia di nuova opera è distinta da quella già pendente relativa alla sospensione della delibera, che non ne rappresenta il «merito», ma è qualificabile semplicemente come causa connessa.

* Trib. civ. Bologna, sez. II, ord. 8 marzo 2005, *Rubbini c. Cond. via Calzolari, 14 in Bologna*, in Arch. loc. e cond. 2006, 187.

a-5) Legittimitazione e interesse

Tutti i condomini che non hanno votato in senso conforme alla deliberazione assembleare sono legittimati ad impugnarla, siano stati presenti alla seduta ovvero assenti. Conseguente che il condomino astenuto, che dev'essere equiparato al condomino dissenziente, è legittimato ad impugnare la deliberazione annullabile.

* Cass. civ., sez. II, 9 gennaio 1999, n. 129, *Lambusta ed altri c. Cond. via Zattere 37*.

Con riguardo alla impugnazione di delibere condominiali invalide, la valutazione dell'interesse alla impugnazione si pone in termini di strumentalità rispetto alla decisione sulla rilevanza d'ufficio della nullità. Infatti, posto che il giudice può e deve rilevare la eventuale nullità dell'atto posto a fondamento della domanda, non ha senso, ove ad essa la parte non abbia interesse, che detta nullità sia effettivamente rilevata. L'interesse ad impugnare la delibera condominiale deve essere concreto, dovendo concernere la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronunzia di merito può derivare, e non solo astratto. La valutazione della relativa sussistenza è questione di merito, potendo solo quella sull'esistenza dell'interesse in astratto configurare una questione di diritto. Pertanto, essa, se motivata in modo logicamente corretto e sufficiente dal giudice di merito, non è censurabile in sede di legittimità. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto correttamente e logicamente motivata la decisione della Corte territoriale che aveva escluso l'interesse del ricorrente ad impugnare la delibera condominiale con la quale erano state modificate le tabelle millesimali in seguito alle mutate condizioni di una parte dell'edificio, come conseguenza delle innovazioni di vasta portata, consistenti nel mutamento della destinazione degli immobili sottotetto – la cui legittimità era già stata

confermata in una parte della sentenza di primo grado alla quale il ricorrente aveva prestato acquiescenza –, senza che da tale modifica derivasse al ricorrente stesso alcun pregiudizio, non potendosi considerare concretamente tale il dedotto minor peso che allo stesso sarebbe derivato dalla delibera in conseguenza della diminuzione dei millesimi del suo appartamento, né la circostanza che questo, in seguito alla trasformazione del sottotetto, non si trovasse più all'ultimo piano, e, perciò, avesse subito una diminuzione di valore).

* *Cass. civ., sez. II, 1 dicembre 2000, n. 15377, Buffoni c. Condominio Via Plinio 39, Milano.*

In tema di condominio negli edifici, tutti i condomini che non hanno votato in maniera conforme alla deliberazione assembleare sono legittimati ad impugnarla, siano stati presenti alla seduta ovvero assenti (l'unica differenza consistendo nel dies a quo per proporre l'opposizione, che decorre dalla data della deliberazione per i primi e dalla data della comunicazione per gli altri), ivi compresi, pertanto, gli astenuti – i quali sostanzialmente non hanno approvato la delibera – a nulla rilevando che questi, al momento del voto, abbiano formulato riserva da sciogliere dopo la seduta.

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

In tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni.

* *Cass. civ., sez. II, 4 aprile 1997, n. 2912, Cond. Viale Brianza n. 6 Milano c. Imced Srl.*

La nullità di una delibera condominiale, derivante dall'aver impedito all'avente diritto di esercitare i poteri che gli competono – nella specie discussione e votazione dei punti all'ordine del giorno – è radicale, assimilabile a quella derivante dall'omessa convocazione, e può esser fatta valere da ogni condomino, anche se presente e consenziente.

* *Cass. civ., sez. II, 23 febbraio 1999, n. 1510, Bottani c. Mascherpa Spa.*

In tema di condominio, la legittimazione ad impugnare una deliberazione assembleare compete individualmente e separatamente agli assenti e ai dissenzienti (nonché ai presenti e consenzienti, senza limiti di tempo, quando si verte in tema di nullità) e ognuno può esercitare l'azione verso il condominio rappresentato dall'amministratore, senza necessità di chiamare in causa gli altri. Se però la decisione viene resa nei confronti di più condomini, che abbiano agito in uno stesso processo, tutti sono parti necessarie nei successivi giudizi di impugnazione, poiché per tutti deve potere fare stato soltanto la pronuncia finale, dandosi altrimenti luogo all'eventualità di giudicati contrastanti, con l'affermazione della legittimità della deliberazione per alcuni e della sua invalidità per altri.

* *Cass. civ., sez. II, 6 ottobre 2000, n. 13331, Cond. Comparto Leone c. Pernarella ed altri.*

In tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni.

* *Cass. civ., sez. II, 23 marzo 2001, n. 4270, Filaci c. Cond. Piazza Emanuele II, Roma.*

La regola secondo cui la limitazione del diritto di impugnare le delibere annullabili ai soli condomini dissenzienti o assenti (cui vengono in giurisprudenza equiparati gli astenuti), opererebbe anche laddove il condomino sia stato presente in assemblea a mezzo di proprio delegato, non può ritenersi sussistere per l'ipotesi in cui il vizio della delibera consista nella sua esorbitanza rispetto alle previsioni dell'ordine del giorno contenuto nell'avviso di convocazione. (Fattispecie di annullamento di delibera assembleare nella parte in cui, con riferimento al capo «Varie ed eventuali» previsto all'o.d.g., approvava la costituzione di un fondo speciale finalizzato a fronteggiare spese condominiali urgenti).

* *Trib. civ. Napoli, sez. II, 28 novembre 2000, Sparavigna c. Condominio via D. Fontana 134, Napoli, in Arch. loc. e cond. 2001, 259.*

È esclusa l'impugnabilità delle delibere assembleari da parte dei condomini astenuti, i quali non avendo espresso alcuna volontà né in senso positivo, né in senso negativo, non possono essere considerati dissenzienti a norma dell'art. 1137 c.c.

* *Trib. civ. Bologna, ord. 25 maggio 1995, Stanzani c. Condominio di via Caduti della libertà n. 14, Calderara di Reno, in Arch. loc. e cond. 1996, 80.*

È legittimato ad impugnare una delibera assembleare il condomino che in ordine alla stessa abbia espresso voto di astensione trattandosi di una rinuncia ad esprimere una volontà attuale con riserva di esprimerla in un momento successivo.

* *Trib. civ. Milano, 22 marzo 1990.*

Con riguardo alla impugnazione di una delibera condominiale obiettivamente pregiudizievole, il relativo interesse – che deve persistere in tutti i gradi del processo fino alla pronuncia finale – non viene meno a seguito di successive deliberazioni che presupponendola si limitino a stabilirne le modalità di esecuzione.

* *Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1988, n. 6817, Cond. Collignon c. Cavallini.*

In tema di impugnazioni di delibere dell'assemblea condominiale, mentre la relativa annullabilità può essere fatta valere dal solo condomino assente o dissenziente, la nullità in esame (nella specie, delibera di modifica a maggioranza di una tabella millesimale contrattualmente approvata) può legittimamente essere fatta valere, nei confronti dell'amministratore di condominio, unico legittimato passivo, anche dal condomino che abbia espresso voto favorevole.

* *Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1999, n. 14037, Cond. Via Giardinetti 188, Roma c. Marinucci.*

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, 18 aprile 2002, n. 5626, Cond. Corso Umberto I, 154, Napoli c. Cecchi.*

In un condominio formato da due fabbricati autonomi, denominati A e B, i condomini del fabbricato B sono legittimati a proporre azione giudiziaria per sentir dichiarare invalida, e quindi improduttiva di qualsiasi effetto giuridico, la deliberazione assembleare che abbia conferito mandato all'amministratore affinché agisca in giudizio nei confronti di alcuni condomini del fabbricato B, per presunta occupazione abusiva di parte degli scantinati del suddetto fabbricato B. (Nella specie trattavasi di locale di esclusiva pertinenza dell'edificio B e contenente macchinari e servizi destinati esclusivamente a tale edificio, e non anche all'edificio A).

* *Trib. civ. Massa, 23 giugno 1987, Battaglia c. Condominio Cristallo di Via Marina Vecchia n. 2, Massa, in Arch. loc. e cond. 1988, 440.*

Non è abilitato a dolersi di quanto operato dal condominio, il condomino che abbia concorso alla formazione della volontà comune.

* *Corte app. civ. Roma, 11 febbraio 1990, n. 266, in Arch. loc. e cond. 1990, 735.*

Anche il condomino che abbia espresso voto favorevole può agire per ottenere la rimozione di una deliberazione asseritamente nulla, sulla base però non della sola sua oggettiva invalidità, e piuttosto unicamente quando allegghi un apprezzabile interesse.

* *Trib. civ. Napoli, 15 dicembre 1995, n. 2967, in Arch. loc. e cond. 1996, 230.*

La qualità di «condomino dissenziente», presupposto del potere di ricorrere, ex art. 1137, secondo comma, c.c., avverso le deliberazioni assembleari contrarie alla legge o al regolamento, non ricorre laddove il condomino abbia delegato a presenziare all'assemblea e ad esprimere il voto in sua vece altro condomino che ha poi votato in senso favorevole alla delibera impugnata.

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 27 febbraio 1998, n. 521, Balzer ed altra c. Condominio di via Venini 93, in Arch. loc. e cond. 1999, 831.*

La partecipazione del condomino alla discussione e, sia pur con voto contrario, alla deliberazione, senza eccepire l'incompletezza dell'ordine del giorno, preclude il diritto di impugnare la delibera.

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

Ogni condomino ha interesse ad impugnare le deliberazioni con le quali siano state escluse o limitate determinate forme di uso delle cose comuni, perché la pronuncia dell'autorità giudiziaria sulla legittimità della disciplina stabilita dall'assemblea non può non vincolare l'amministratore, a cui non sarebbe certo consentito, attesa la sua posizione di organo secondario e subordinato, di stabilire una disciplina difforme da quella che è stata giudicata conforme alla legge o al regolamento di condominio.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 28 settembre 1989.*

È inammissibile l'impugnativa di deliberazione assembleare da parte di condomini che vi hanno partecipato, approvando la decisione adottata.

* *Trib. civ. Napoli, 24 settembre 1987, in Rass. equo canone 1988, 98.*

Il condomino in lite con il condominio è, rispetto all'oggetto della lite, soltanto la controparte e pertanto non può essergli consentito, in quanto portatore di interessi in contrasto, o addirittura già oggetto di domanda di accertamento giudiziale, di azionare il meccanismo di cui all'art. 1137 c.c. impugnando la delibera con la quale l'assemblea ha deciso di resistere nel giudizio da lui intentato, così paralizzando eventuali determinazioni interferenti con quegli interessi. L'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea, infatti, è consentita ai condomini dissenzienti che non siano, in relazione all'oggetto delle stesse, in conflitto di interesse con il condomino.

* *Corte app. civ. Roma, 30 aprile 1997, n. 1425, Camedda e altri c. Cond. via De Luca, in Guida al dir. 1997, 24, 57.*

La deliberazione condominiale, tesa ad accertare l'estraneità al proprio ambito di competenza, della questione relativa ad un manufatto insistente su una porzione immobiliare di proprietà esclusiva, riveste natura meramente dichiarativa e perciò non incide sul/né crea pregiudizio alcuno, al soggetto proprietario della suddetta porzione, che pertanto non è portatore di un interesse ad impugnare la delibera stessa.

* *Trib. civ. Milano, 6 giugno 1991.*

Il condomino non può impugnare la deliberazione condominiale ex art. 1109 n. 2 qualora in precedente assemblea, nella quale venne decisa la convocazione di quella poi impugnata, il condomino stesso fu presente e firmò il relativo verbale.

* *Trib. civ. Prato, 11 dicembre 1989, in Giur. mer. 1991, 1068.*

a-6) Onere della prova

Il condomino che deduca l'invalidità di una delibera assembleare deve fornire la prova che le condizioni previste per la regolare formazione della volontà dell'assemblea non sono state rispettate.

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

Qualora il condomino agisca per far valere l'invalidità di una delibera assembleare, incombe sul condominio convenuto l'onere di provare che tutti i condomini sono stati tempestivamente avvisati della convocazione, quale presupposto per la regolare costituzione dell'assemblea, mentre resta a carico dell'istante la dimostrazione degli eventuali vizi inerenti alla formazione della volontà dell'assemblea medesima.

* *Cass. civ., sez. II, 19 novembre 1992, n. 12379, Callegari c. Cond. di Via Giovanni Prato n. 15, Trento.*

Incombe sul condomino che chieda l'accertamento dell'invalidità dell'assemblea condominiale, la prova del vizio di costituzione dell'assemblea deliberante, posto a fondamento della pretesa.

* *Cass. civ., sez. II, 8 marzo 1975, n. 869.*

a-7) Proposizione

Che l'impugnazione del condomino dissenziente contro la deliberazione dell'assemblea dei condomini per contrarietà a norma di legge o del regolamento condominiale debba proporsi all'autorità giudiziaria con ricorso anziché con citazione, non significa che essa dia luogo ad un procedimento di volontaria giurisdizione, da celebrare nelle forme dei procedimenti in camera di consiglio, di cui agli artt. 737 ss. c.p.c.; al contrario, essa dà luogo ad un procedimento contenzioso, soggetto al principio del contraddittorio (art. 101 c.p.c.), con la conseguente costituzione del rapporto processuale solo nel momento della notifica del ricorso alla controparte e non già nel momento del suo deposito in cancelleria. Pertanto, il termine di decadenza di

trenta giorni, di cui all'ultimo comma dell'art. 1137 c.c., deve considerarsi rispettato solo se entro i trenta giorni dalla comunicazione della deliberazione il ricorso venga notificato. La comunicazione ai condomini dissenzienti della deliberazione dell'assemblea condominiale, al fine del decorso del termine di impugnazione davanti all'autorità giudiziaria, deve ritenersi avvenuta quando il condomino assente abbia comunque acquisito compiuta conoscenza del verbale d'assemblea. Spetta all'apprezzamento (insindacabile nel controllo di legittimità se congruamente motivato) del giudice del merito la valutazione della completezza di tale conoscenza, che perciò può correttamente ritenersi avvenuta quando il condomino assente l'abbia esplicitamente ammessa. La costituzione del convenuto sana ogni vizio dell'atto introduttivo, ma lascia integri i diritti anteriormente quesiti dal convenuto, fra cui le decadenze e le preclusioni che l'atto introduttivo non è stato in grado d'impedire.

* *Cass. civ., sez. II, 5 maggio 1975, n. 1716.*

L'art. 1137 c.c., nel disciplinare tra l'altro la forma dell'atto di impugnazione, in via contenziosa, delle delibere condominiali, usa l'espressione letterale «ricorso» in senso tecnico, onde salvaguardare l'esigenza, non ravvisata per le delibere collegiali adottate dagli organi della comunione in genere (artt. 1107 e 1109 c.c.), di risolvere sollecitamente le questioni concernenti la gestione del condominio.

* *Cass. civ., sez. II, 9 luglio 1997, n. 6205, Altea ed altra c. Cond. via Caffaro n. 19, Genova.*

L'impugnazione delle delibere condominiali può essere proposta oltre che con ricorso, come richiesto dall'art. 1137 c.c., anche con atto di citazione purché lo stesso venga notificato al condominio nel termine indicato dal terzo comma dell'art. 1137 c.c., dalla adozione o comunicazione della delibera, restando in potere dell'amministratore del condominio, in tale caso, chiedere l'abbreviazione del termine a comparire di cui all'art. 163 c.p.c. nel caso in cui sia stato fissato un termine eccessivo.

* *Cass. civ., sez. II, 16 febbraio 1988, n. 1662, Ronca c. De Marca.*

Non è ammissibile l'opposizione a delibera condominiale proposta nei confronti di soggetti diversi dall'amministratore.

* *Trib. civ. Napoli, sez. IV, 27 gennaio 1990, n. 1188, Coppeto c. Panaro e Dattilo, in Arch. loc. e cond. 1990, 536.*

L'art. 1137 c.c., nel disciplinare la forma dell'atto di impugnazione delle delibere condominiali, usa l'espressione letterale «ricorso» in senso tecnico. Conseguentemente, laddove l'impugnazione risulti proposta erroneamente con citazione, ai fini della tempestività della stessa in relazione al termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137, ultimo comma, c.c., si deve aver riguardo alla data del deposito della citazione in cancelleria e non a quella della sua notificazione, adempimento che rimane estraneo alla generale disciplina dell'instaurazione dei procedimenti contenziosi con la forma del ricorso, nonché alla ratio e funzione dell'impugnativa.

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

a-8) Sindacato del giudice

In tema di condominio negli edifici, l'annullabilità in sede giudiziale di una delibera dell'assemblea dei condomini per ragioni di merito, attinenti all'opportunità ed alla convenienza della gestione del condominio è configurabile solo nel caso di decisione viziata da accesso di potere, cioè per un grave pregiudizio per la cosa comune (art. 1109 primo comma n. 1 c.c.). Pertanto, con riguardo ad una delibera (nella specie, revoca di precedente licenziamento del portiere), che risulti fondata su dati ed apprezzamenti obiettivamente rivolti alla realizzazione degli interessi comuni ed alla buona gestione dell'amministrazione (nella specie, constatazione del ripristino del rapporto di fiducia con il portiere), deve ritenersi precluso il sindacato del giudice del merito, in ordine all'uso da parte dell'assemblea dei condomini della detta facoltà di apprezzamento, oltre i limiti consentiti dall'indagine per l'accertamento dell'eccesso di potere.

* *Cass. civ., sez. II, 27 giugno 1978, n. 3177.*

Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere dell'assemblea di condominio non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità.

* *Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 1999, n. 1165, Palma ed altri c. Condominio via Valbondione 98, Roma.*

In materia di impugnazione di delibere dell'assemblea dei condomini ex art. 1137 cod. civ., il sindacato del giudice è di mera legittimità, ma ciò non esclude la possibilità, anzi la necessità, di un accertamento della situazione di fatto che è alla base della determinazione assembleare, allorché tale accertamento costituisca il presupposto indefettibile per controllare la rispondenza della delibera alla legge. (Nella specie, la delibera aveva per oggetto l'assunzione di un secondo portiere nel complesso condominiale, ed occorreva stabilire se si fosse in presenza di una innovazione non consentita, oppure di un semplice adeguamento alle necessità obiettive del servizio di portierato già esistente, la S.C. ha annullato la decisione del merito per una insufficiente valutazione al riguardo).

** Cass. civ., sez. II, 7 luglio 1987, n. 5905, Con. Mar. Lib. CT c. Cacciola.*

Sulle delibere delle assemblee di condominio degli edifici il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, si estende anche all'eccesso di potere, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma deve solo stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea. (Nella specie, in applicazione del principio surriportato, la S.C. ha confermato la decisione dei giudici di merito che avevano respinto un'impugnativa con la quale si contestava l'opportunità della scelta operata dall'assemblea condominiale per aver approvato un preventivo di spesa per lavori straordinari in luogo di altro preventivo asseritamente più vantaggioso).

** Cass. civ., sez. II, 26 aprile 1994, n. 3938, Arcadi e altra c. Cond. di via Dei Marsi n. 42, Roma.*

Sulle delibere dell'assemblea di condominio edilizio il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che si estende anche al riguardo dell'eccesso di potere, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo d'essere, in quanto pure in tal caso il giudice, non controlla l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma deve solo stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio dei poteri discrezionali dell'assemblea. (Nella specie, in applicazione di tale principio, la S. C. ha confermato la decisione del giudice del merito che aveva annullato per eccesso di potere la delibera dell'assemblea condominiale che aveva approvato un rendiconto non veridico, al riguardo di debiti del condominio).

** Cass. civ., sez. II, 27 gennaio 1988, n. 731, Corona c. Borrelli.*

L'annullabilità in sede giudiziaria di una delibera dell'assemblea dei condomini per ragioni di merito attinenti all'opportunità ed alla convenienza della gestione del condominio è configurabile soltanto nel caso di decisione viziata da eccesso di potere che arrechi grave pregiudizio alla cosa comune (art. 1109 c.c.). Il riscontro esercitato dall'autorità giudiziaria sotto l'anzidetto profilo non può mai riguardare il contenuto di convenienza ed opportunità della delibera, in quanto il giudice deve solo stabilire se la delibera sia o meno il risultato di un legittimo esercizio dei poteri discrezionali dell'assemblea.

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

Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, deve comprendere anche l'eccesso di potere, ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, perché in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante.

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

Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere dell'assemblea di condominio non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità. Tale riscontro, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, si estende anche all'eccesso di potere, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo di essere, trattandosi, in tal caso, di stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea. (Nella specie è stata respinta

un'impugnativa con la quale si contestava l'opportunità della scelta operata dall'assemblea condominiale per avere approvato un preventivo di spesa per lavori straordinari in luogo di altro preventivo asseritamente più vantaggioso)

* *Trib. civ. Busto Arsizio, 16 ottobre 2000, n. 1315, Cajelli c. Condominio Paolo, in Arch. loc. e cond. 2001, n. 1.*

Poiché l'impugnativa di una delibera condominiale con ricorso introduce un giudizio ordinario a cognizione piena, soggetto al principio del contraddittorio, il giudice investito della causa deve fissare udienza di prima comparizione ai sensi dell'art. 180 c.p.c., invitando gli attori a citare il condominio per la suddetta udienza, stabilita nel rispetto del termine di comparizione di cui all'art. 163 bis c.p.c., e, ove richiesto, fissare altresì l'udienza per la discussione della sola inibitoria, anticipandone la trattazione rispetto al merito.

* *Trib. civ. Genova, decr. 30 giugno 1998, Germano ed altri c. Condominio Via Domenico Chiodo nn. 43/45, in Arch. loc. e cond. 1998, 567.*

a-9) Sospensione dell'esecuzione

È inammissibile il reclamo al collegio avverso il provvedimento del G.I. che, prima dell'entrata in vigore dell'art. 74 della legge 353/90 («dei provvedimenti cautelari»), concede o nega la sospensione della delibera di assemblea di condominio.

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, ord. 3 febbraio 1993, Ansalone c. Cond. di P.zza Carità n. 6, e Colantuono, in Arch. loc. e cond. 1993, 548.*

È inammissibile il ricorso ex art. 700 c.p.c. in corso di causa per ottenere la revoca, modifica o paralizzazione del provvedimento di sospensione della delibera condominiale che il giudice istruttore abbia già disposto ai sensi dell'art. 1137 c.c. È tuttavia consentito al giudice istruttore di qualificare diversamente la domanda e valutare, sussistendone gli estremi, se occorra modificare o revocare il provvedimento precedentemente adottato.

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, ord. 4 maggio 1993, Capobianco c. Cond. di via Colonna e altri, in Arch. loc. e cond. 1993, 547.*

Il provvedimento di sospensione della delibera di assemblea di condominio ex art. 1137 c.c. adottato dal G.I. nel corso di un procedimento incardinato prima dell'entrata in vigore dell'art. 74 della legge 353/90 («dei provvedimenti cautelari») può essere modificato o revocato dallo stesso istruttore quando emergano risultanze processuali non considerate in precedenza per fatti non imputabili alle parti.

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, ord. 2 marzo 1993, De Falco c. Giannini, in Arch. loc. e cond. 1993, 547.*

La sospensione delle delibere di assemblea condominiale può essere disposta anche a fronte di un pericolo meno rilevante di quello richiesto per l'adozione del provvedimento ex art. 700 c.p.c.

* *Trib. civ. Napoli, ord. 1 giugno 1994.*

Il provvedimento ex art. 700 c.p.c. e quello ex art. 1137 c.c. non concorrono tra loro in quanto il secondo deve ritenersi «speciale» rispetto al primo, pur richiedendo medesimi requisiti per la concessione, così essendo escluso non solo che possa invocarsi la cautela c.d. residuale quando non si è richiesta quella tipica di cui all'art. 1137 c.c. ma anche che una volta ottenuta o negata quest'ultima possa farsi ricorso a quella.

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, ord. 19 novembre 1992, Palmisano c. Cond. di via Gatto, in Arch. loc. e cond. 1993, 548.*

Il provvedimento di sospensione della delibera di assemblea di condominio di cui all'art. 1137 c.c. ha natura cautelare e può essere adottato in presenza del fumus boni iuris e del periculum in mora di carattere eminentemente non patrimoniale.

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, ord. 16 febbraio 1993, Palmenghi c. Cond. di corso Garibaldi n. 48, Portici, in Arch. loc. e cond. 1993, 548.*

Dal coordinamento degli artt. 1137, comma 2, c.c., e 669 quater c.p.c. discende la possibilità, per il condomino che impugna la delibera assembleare, di proporre l'istanza di sospensione unitamente e

contestualmente all'atto introduttivo del giudizio di impugnazione, essendo altrimenti ingiustificata la limitazione della proposizione dell'istanza di sospensione a solo dopo l'instaurazione del giudizio.

* *Trib. civ. Bologna, 19 gennaio 1995, Cantafio c. Condominio Domus di Via Saffi n. 18, Bologna, in Arch. loc. e cond. 1996, 243.*

La sospensione della delibera assembleare riveste natura di provvedimento cautelare in quanto preposta ad impedire che l'esecuzione della delibera asseritamente illegittima possa vanificare il giudizio che ha ad oggetto proprio l'accertamento di tale illegittimità.

* *Trib. civ. Verbania, ord. 23 gennaio 1995, Condominio Primavera c. Baratta, in Arch. loc. e cond. 1995, 406.*

Il provvedimento di sospensione dell'esecuzione di delibera di assemblea condominiale ex art. 1137, secondo comma, c.c. ha natura di misura cautelare, per la cui adozione – pur nel silenzio del testo normativo – appare necessario l'accertamento dei presupposti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*. Esso configura un'ipotesi di provvedimento d'urgenza «speciale», rispetto al paradigma generale disciplinato dagli artt. 700 e seguenti c.p.c.

* *Trib. civ. Lecce, ord. 4 settembre 1991, in Nuovo dir. 1991, 1087.*

La sospensione dell'esecutività della delibera assembleare condominiale può essere concessa allorché si appalesa un pregiudizio patrimoniale *tout court*, non dovendo il concetto di danno essere inteso in modo rigoroso e restrittivo, ovverosia come danno «imminente e irreparabile».

* *Trib. civ. Ariano Irpino, ord. 25 ottobre 2005, Silano ed altri c. Condominio Petrarà, in Arch. loc. e cond. 2006, 318.*

a-10) Termini

È costituzionalmente illegittimo l'art. 1 della L. 7 ottobre 1969, n. 742 (Sospensione dei termini processuali nel periodo feriale), nella parte in cui non dispone che la sospensione ivi prevista si applichi anche al termine di trenta giorni, di cui all'art. 1137 del codice civile, per l'impugnazione delle delibere dell'assemblea di condominio.

* *Corte cost., 2 febbraio 1990, n. 49, Paglialonga e altri c. Condominio di via Ventotene, 51, Genova, in Arch. loc. e cond. 1990, 13.*

Il termine per l'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio ha carattere sostanziale e non processuale: esso non è, pertanto, suscettibile di sospensione ai sensi della L. 7 ottobre 1969, n. 742.

* *Cass. civ., sez. II, 16 luglio 1980, n. 4615, Zallone c. Cond. V. Consomi.*

Il rimedio dell'impugnazione offerto dall'art. 1137 cod. civ. nei confronti delle deliberazioni assembleari condominiali – e la disciplina relativa, anche in ordine alla decadenza – riguarda unicamente le deliberazioni annullabili e non quelle nulle. Pertanto, il provvedimento con cui l'amministratore del condominio, esorbitando dai suoi poteri, leda il diritto dei singoli condomini sulle cose comuni, in quanto affetto da radicale nullità, è impugnabile davanti all'autorità giudiziaria, con azione non soggetta ai termini di decadenza di cui agli artt. 1133 e 1137 comma terzo, cod. civ.

* *Cass. civ., sez. II, 10 giugno 1981, n. 3775, Condominio di Via XX Settembre 150, Perugia c. Briziarelli.*

In tema di condominio di edifici la tempestività dell'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, che a norma dell'art. 1137 cod. civ. deve essere proposta con ricorso nel termine di trenta giorni dalla data della deliberazione stessa, va riscontrata con riguardo alla data del deposito di tale atto e non alla sua notificazione, che rimane estranea alla generale disciplina dell'instaurazione dei procedimenti contenziosi con la forma del ricorso nonché alla ratio e funzione dell'indicata impugnativa.

* *Cass. civ., sez. II, 27 febbraio 1988, n. 2081, Pegoraro c. Cond. Orchidea.*

In materia di condominio negli edifici, al potere dell'assemblea del condominio di deliberare, nelle forme e con le maggioranze prescritte, l'esecuzione delle opere necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali, fa riscontro l'obbligo di ciascun condomino di contribuire alle relative spese, discendente dalla titolarità del diritto reale sull'immobile ed integrante un'obbligazione propter rem preesistente all'approvazione, da parte dell'assemblea, dello stato di riparto, ed

in concreto direttamente correlato alla precedente deliberazione, di esecuzione delle opere. Ne consegue che, quando la contestazione del condomino investa, prima ancora che il quantum dell'obbligo di contribuzione, il relativo an, è tale ultima deliberazione che deve essere impugnata nel termine di decadenza di cui all'art. 1137, comma 3, c.c., ove si assuma essere la deliberazione affetta da vizi formali, perché presa in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, o da eccesso di potere o da incompetenza; svincolata da tale termine è invece la delibera radicalmente nulla perché esorbitante dai limiti delle attribuzioni dell'assemblea o concernente innovazioni lesive dei diritti di ciascun condomino sulle cose o servizi comuni o su quelle di proprietà esclusiva di ognuno di essi.

* *Cass. civ., sez. II, 21 febbraio 1995, n. 1890, Marrocchi c. Rabbai e Cond. Terminillo Residence Excelsior.*

La decadenza dal diritto di impugnare la deliberazione dell'assemblea dei condomini dinanzi all'autorità giudiziaria, prevista dal terzo comma dell'art. 1137 c.c., trattandosi di materia non sottratta alla disponibilità delle parti, non può essere rilevata d'ufficio dal giudice. (Nella specie, la S.C. ha confermato quanto deciso dal giudice di merito che aveva dichiarato inammissibile l'eccezione di decadenza perché proposta dal condomino solo con la comparsa conclusionale e, dunque, tardivamente).

* *Cass. civ., sez. II, 28 novembre 2001, n. 15131, Cecconi c. Cond. Via Spartaco 24, Milano.*

In materia di condominio, in difetto di una specifica disposizione normativa che inibisca la partecipazione del condomino dichiaratosi dissenziente rispetto all'instaurazione di una lite giudiziaria, alle successive deliberazioni assembleari concernenti il prosieguo della controversia, non può essere legittimamente disconosciuto al suddetto condominio il diritto di manifestare la propria volontà nell'assemblea e di concorrere, quindi, al pari degli altri e continuando a sostenere la propria originaria avversa opinione, alla formazione della volontà comune sullo specifico argomento dell'abbandono della lite; né può dedursi al riguardo – pur nella riconosciuta estensibilità al condominio del disposto dell'art. 2373 c.c. di portata generale in materia societaria – un'astratta ipotesi di conflitto di interessi, in quanto questo va dedotto in concreto e può essere riconosciuto soltanto ove risulti dimostrata una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la maggioranza assembleare ed un parimenti specifico contrario interesse costituzionale del condominio.

* *Cass. civ., sez. II, 5 dicembre 2001, n. 15360, Avezzù c. Cond. Via Archimede 16, Milano*

La disciplina prevista dall'art. 1137 cod. civ., che regola le impugnazioni delle deliberazioni assembleari, riguarda le sole ipotesi di annullabilità, per le quali è fissato il termine di trenta giorni; tale previsione normativa non può estendersi alle diverse ipotesi in cui venga dedotta la nullità della deliberazione, come si verifica quando l'effetto della deliberazione assembleare potrebbe costituire un pregiudizio per i diritti soggettivi dei condomini.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 26 settembre 1988, Pasini c. Condominio di Via Rovello 19, Milano, in Arch. loc. e cond. 1989, 733.*

La decadenza dal diritto di impugnare la deliberazione della assemblea di un condominio, per il decorso di trenta giorni stabilito dall'art. 1137 cod. civ., ove non sia stata eccepita nel giudizio di merito dal condominio convenuto, non può essere proposta per la prima volta in sede di legittimità.

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

È annullabile entro trenta giorni, su impugnazione dei condomini dissenzienti, la delibera il cui verbale dà atto del risultato della votazione in base al numero dei votanti senza indicare analiticamente i nomi dei partecipanti e il valore della loro proprietà in millesimi, specificazione necessaria onde verificare la validità della costituzione dell'assemblea ai sensi dell'art. 1136 c.c., nonché il nome e il valore della quota proporzionale dei condomini assenzienti e dissenzienti, necessaria onde verificare la validità della delibera adottata sia in relazione ai quorum, se le quote sono disuguali, sia in relazione ad un eventuale conflitto di interessi tra condomino e condominio.

* *Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 1998, n. 10329, Errico c. Cond. V. Britannia 54, Roma.*

La decadenza dal diritto di impugnare la deliberazione dell'assemblea dei condomini dinanzi all'autorità giudiziaria, prevista dal terzo comma dell'art. 1137 c.c., trattandosi di materia non sottratta alla disponibilità delle parti, non può essere rilevata d'ufficio dal giudice. (Nella specie, la S.C. ha confermato quanto deciso

dal giudice di merito che aveva dichiarato inammissibile l'eccezione di decadenza perché proposta dal condomino solo con la comparsa conclusionale e, dunque, tardivamente).

* *Cass. civ., sez. II, 28 novembre 2001, n. 15131, Cecconi c. Condominio Via Spartaco 24, Milano.*

A differenza delle deliberazioni con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione, ovvero sono modificati i criteri fissati in precedenza, le deliberazioni con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135 c.c., vengono in concreto ripartite le spese, pur se fossero state adottate in violazione dei criteri legali o convenzionali prescritti, devono considerarsi annullabili e non nulle, e la relativa impugnazione deve essere proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 23 maggio 1994, n. 2472, Nitti c. Condominio di via Primaticio n. 8, Milano, in Arch. loc. e cond. 1995, 158.*

Al fine di stabilire la decorrenza del termine per proporre l'impugnazione non può essere ammessa la presunzione di piena conoscenza di un provvedimento di occupazione d'urgenza da parte di un condomino sulla circostanza che l'atto è stato notificato ad altro condomino (nella specie: coniuge non convivente).

* *Cons. giust. amm. Reg. Sicilia, 13 agosto 1990, n. 274, in Giust. civ. 1991, I, 1105.*

a-11) Violazione dei diritti di proprietà esclusiva

L'azione con la quale si denuncia la delibera di un'assemblea di condominio, asserendo che essa avrebbe violato i diritti di proprietà esclusiva del singolo condomino, non è soggetta all'osservanza dei termini di decadenza sanciti dall'art. 1137 cod. civ.

* *Cass. civ., sez. II, 9 aprile 1980, n. 2288, Condominio di Viale Cesare Augusto 132, Napoli c. Trasacco.*

Le deliberazioni dell'assemblea condominiale che incidano sui diritti di proprietà esclusiva di alcuno dei condomini, ovvero ne menomino la libertà e l'autonomia, sono inefficaci nei confronti del condomino assente o dissenziente. Ne deriva che soltanto questi, e non anche il condomino che abbia espresso voto favorevole, è legittimato all'impugnazione della deliberazione.

* *Trib. civ. Salerno, 23 giugno 1995, n. 1366, Imperato c. Condominio di Via Trieste 5, Montecorvino Pugliano, in Arch. loc. e cond. 1996, 237.*

a-12) Violazione del regolamento

In tema di condominio di edifici, il condomino che impugni una deliberazione dell'assemblea condominiale per violazione del regolamento del condominio (nella specie, in tema di riparto delle spese di riscaldamento) ha l'onere di produrre in giudizio tale regolamento quando l'esame dello stesso sia necessario per decidere della fondatezza dell'impugnazione, nonché deve allegare anche una concreta lesione del suo diritto, non essendo sufficiente la mera affermazione dell'illegittimità formale della deliberazione.

* *Cass. civ., sez. II, 15 febbraio 1988, n. 1600, Bernadei c. Cond. Via Scadu.*

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](#)**.