

## Le impugnazioni delle delibere assembleari

SOMMARIO: a) *Accertamenti pregiudiziali*; b) *Applicabilità dell'art. 2377 c.c.*; c) *Domanda nuova*; d) *In genere*; e) *Legittimazione e interesse*; f) *Onere della prova*; g) *Proposizione*; h) *Sindacato del giudice*; i) *Sospensione dell'esecuzione*; j) *Termini*; k) *Violazione dei diritti di proprietà esclusiva*; l) *Violazione del regolamento*.

### a) 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, D.B. c. V., in Arch. loc. cond. e imm. 1986, 666.*

### b) Applicabilità dell'art. 2377 c.c.

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, L. c. G.*

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, D.P. c. Cond. via M.*

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, G. c. C. S.r.l. Fall.*

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 C. Roma c. P. ed altro.*

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, F. e R. c. C. ed altri, in Arch. loc. cond. e imm. 1998, 85.*

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, B. c. Condominio di via I. in Bologna ed altro, in Arch. loc. cond. e imm. 1999, 457.*

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, S. c. Condominio di via C., in Arch. loc. cond. e imm. 1999, 291.*

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 A. in Bologna c. F. e N., in Arch. loc. cond. e imm. 1996, 231.*

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, P. c. Condominio di Via A. in Prato, in Arch. loc. cond. e imm. 1996, 412.*

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, C. c. Cond. T.*

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 contendere, 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, O. c. Cond. di via (omissis) di Roma. Conforme, Cass. civ., sez. II, 5 giugno 1995, n. 6304.*

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. C. Na c. T.*

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, C. c. Cond. V. P.*

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.*

### **c) 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.*

### **d) In genere**

In tema di impugnazione di delibera assembleare, il profilo di doglianza secondo cui il compenso deciso per il rilascio di copia degli atti inerenti la gestione condominiale sia di "elevatissimo ed oscillante importo" e riveli, perciò, un "carattere dissuasivo e deterrente" rispetto all'esercizio dello diritto di controllo sulla gestione attribuito al singolo partecipante, sollecita un controllo non sulla legittimità della scelta operata dall'assemblea, bensì sulla congruenza economica della stessa, e quindi sul merito, controllo esulante dai limiti consentiti al sindacato giudiziale ex art. 1137 c.c., se non quando l'eccesso di potere dell'organo collegiale arrechi grave pregiudizio alla cosa comune ed ai servizi che ne costituiscono parte integrante.

\* *Cass. civ., sez. II, ord. 28 febbraio 2018, n. 4686, F. c. Condominio C.M., in Arch. loc. cond. e imm. n. 3/2018.*

Ogni domanda di declaratoria di invalidità di una determinata delibera dell'assemblea dei condòmini si connota per la specifica esposizione dei fatti e delle collegate ragioni di diritto, ovvero per una propria "causa petendi" che rende diversa, agli effetti degli artt. 183 e 345 c.p.c., la richiesta di annullamento per un motivo difforme da quello inizialmente dedotto in giudizio e che, allo stesso tempo, impedisce al giudice la dichiarazione di annullamento della deliberazione dell'organo collegiale per un motivo di contrarietà alla legge o alle regole statutarie distinto da quello indicato dalla parte (Fattispecie nella quale la corte di appello non si era pronunciata sulla devoluta censura inerente l'illegittimità del compenso riconosciuto all'amministratore per il recupero forzoso del credito e per l'impedimento nella lettura del contatore, limitandosi ad annullare la delibera impugnata argomentando sul diverso punto relativo al compenso per il rilascio di copia di atti della gestione condominiale).

*\* Cass. civ., sez. II, ord. 28 febbraio 2018, n. 4686, F. c. Condominio C.M., in Arch. loc. cond. e imm. n. 3/2018.*

In tema di impugnazione delle delibere condominiali, la richiesta di accertamento, per la prima volta in grado di appello, di un motivo di nullità diverso da quelli proposti in primo grado è inammissibile, a ciò ostando il divieto di "nova" ex art. 345, comma 1, c.p.c., salva la possibilità per il giudice del gravame - obbligato comunque a rilevare d'ufficio ogni possibile causa di nullità - di convertirla ed esaminarla come eccezione di nullità legittimamente formulata dall'appellante, ai sensi del comma 2 del cit. art. 345.

*\* Cass. civ., sez. II, 27 settembre 2017, n. 22678, S. c. Condominio Via C. 24 in Cagliari, in Arch. loc. cond. e imm. n. 6/2017.*

Sulle delibere dell'assemblea condominiale 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. Anche in tale evenienza, il giudice non controlla l'opportunità o la 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 (Fattispecie relativa a delibera di approvazione di transazione attinente a spese di interesse comune).

*\* Trib. civ. Milano, sez. XIII, 16 gennaio 2017, n. 435, F. s.r.l. ed altre c. Condominio Via S, 13, in Arch. loc. cond. e imm. n. 1/18.*

In materia di condominio, vige il principio dell'esecutività della deliberazione dell'assemblea, pur in pendenza di impugnazione, rimanendo riservato al giudice il potere di sospendere l'esecuzione del provvedimento, a norma dell'art. 1137 c.c.; tuttavia, il credito del condominio nei confronti del singolo condomino, risultante da delibera assembleare impugnata, non è opponibile in compensazione ad estinzione delle reciproche obbligazioni, in quanto portato da un titolo la cui esecutività consente la sola temporanea esigibilità, laddove la compensazione postula il definitivo accertamento dei debiti da estinguere e non opera per le situazioni provvisorie.

*\* Cass. civ., sez. II, 8 aprile 2013, n. 8525, Cond. E. C. c. M. S.r.l.*

La giurisdizione del giudice amministrativo non è in nessun caso configurabile nelle controversie che si svolgono tra privati, nelle quali non sia in discussione la natura pubblica o privata di una delle parti, nè possa ravvisarsi alcun collegamento tra queste ultime e la P.A., non rilevando che, in una controversia avente ad oggetto l'impugnazione da parte di un condomino della delibera di approvazione dell'installazione di un ascensore, il condominio abbia dedotto la violazione di normativa tecnica antincendio, emanata dalla P.A., asseritamente non lesiva dei diritti dei condòmini.

*\* Cass. civ., Sezioni Unite, 10 giugno 2011, n. 12722, Condominio via (omissis) La Spezia c. C.G.*

Ai fini della determinazione della competenza per valore in relazione ad una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, quest'ultima viene contestata nella sua globalità, sicché la competenza deve determinarsi con riguardo al valore dell'intera spesa deliberata; ove, invece, il condomino deduca, per qualsiasi diverso titolo, l'insussistenza della propria obbligazione, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato, perché la decisione non implica una pronuncia sulla validità della delibera di spesa nella sua globalità.

*\* Cass. civ., sez. II, 22 gennaio 2010, n. 1201, D. c. Cond. via T. Sesto San Giovanni.*

Lo spoglio del possesso di un bene (nel caso, cortile condominiale) ben può rimanere integrato dalla messa in esecuzione da parte dell'amministratore di condominio, con la consapevolezza di agire contro la volontà espressa o presunta del possessore, di opere deliberate dall'assemblea (nel caso, chiusura dell'accesso mediante recinzione ed apposizione di cancello elettrico), non assumendo in contrario rilievo la circostanza che la domanda di sospensione delle delibere in questione risulti essere stata in precedenza giudizialmente

rigettata, stante l'ontologica diversità tra il giudizio avente ad oggetto l'impugnazione delle delibere e quello possessorio.

\* *Cass. civ., sez. II, 1° luglio 2005, n. 14067, Condominio Via P. in Casamassima c. Soc. C. in liquidazione, in Arch. loc. cond. e imm. 2006, 153.*

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, F. c. Condominio P. in Bergamo, in Arch. loc. cond. e imm. 2005, 343.*

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 M. Milano c. L.F. ed altri.*

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, G. c. Condominio di Via (omissis) in Milano, in Arch. loc. cond. e imm. 1996, 57.*

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 extra condominiale. 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, N. c. Cond. A. MI.*

#### **e) Legittimazione e interesse**

In tema di impugnazione di delibere condominiali annullabili, la legittimazione ad agire spetta al condomino che sia stato assente all'assemblea nel corso della quale la delibera contestata è stata assunta o che, se presente, abbia espresso in merito il suo dissenso o si sia astenuto, ricadendo sullo stesso l'onere di provare tali circostanze. Il difetto di detta legittimazione può, invece, essere rilevato d'ufficio dal giudice ed il relativo accertamento non è soggetto a preclusioni, non potendosi accordare la facoltà di opporre la menzionata delibera a chi non ne abbia titolo.

\* *Cass. civ., sez. II, 26 febbraio 2019, n. 5611, F. c. C.*

Il condomino convocato non ha alcuna legittimazione ad impugnare la delibera assembleare per vizi inerenti la mancata convocazione di altri condomini, derivandone l'inammissibilità della domanda.

\* *Trib. civ. Como 21 maggio 2012, n. 712.*

In tema di condominio, la legittimazione ad impugnare una deliberazione assembleare compete a chi abbia acquistato l'immobile in epoca successiva alla delibera condominiale, poiché, ai fini della legittimazione, occorre tener conto della situazione esistente al momento della proposizione della domanda, con la conseguenza che sussiste la legittimazione di chi sia divenuto donatario di una porzione condominiale nello stesso giorno in cui, mediante notifica della citazione, sia stata instaurata la controversia.

*\* Cass. civ., sez. II, 2 febbraio 2007, n. 2362, D. c. Condominio Palazzina via M. in Lanciano, in Arch. loc. cond. e imm. 2007, 622.*

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. C., Napoli c. C.*

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. C., Napoli c. C.*

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, F. c. Cond. P. Roma.*

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 pronuncia 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, B. c. Condominio Via P. Milano.*

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, S. c. Condominio via D. in Napoli, in Arch. loc. cond. e imm. 2001, 259.*

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. C. c. P. ed altri.*

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 di 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 G. Roma c. M.*

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, B. c. M. S.p.A.*

Tutti i condomini che non hanno votato in senso conforme alla deliberazione assembleare sono legittimati ad impugnarla, siano stati presenti alla seduta ovvero assenti. Conseguenza 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, L. ed altri c. Cond. via Z.*

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, B. ed altra c. Condominio di via V., in Arch. loc. cond. e imm. 1999, 831.*

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, C. e altri c. Cond. via D., in Guida al dir. 1997, 24, 57.*

In tema di azione d'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 B. Milano c. I. S.r.l.*

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, inedita.*

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, inedita.*

#### **f) Onere della prova**

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, C. c. Cond. di Via (omissis) di Trento.*

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, R. c. Cond. Via D.*

#### **g) Proposizione**

In tema di condominio negli edifici, le impugnazioni delle delibere dell'assemblea, in applicazione della regola generale dettata dall'art. 163 c.p.c., vanno proposte con citazione, non disciplinando l'art. 1137 c.c. la forma di tali impugnazioni; possono, comunque, ritenersi valide le impugnazioni proposte impropriamente con ricorso, sempreché l'atto risulti depositato in cancelleria entro il termine stabilito dall'art. 1137 citato.

\* *Cass. civ., sez. un., 14 aprile 2011, n. 8491, L. ed altro c. Cond. A. San Paolo.*

Deve rimettersi al Primo Presidente per l'assegnazione - se del caso - alle S.U. la questione se costituisca mezzo tecnico di impugnazione delle delibere condominiali il ricorso o la citazione e quale sia la data da considerarsi quale *dies a quo* ai fini del computo del rispetto del termine per la impugnazione.

\* *Cass. civ., sez. II, 14 ottobre 2010, n. 21220, in Arch. loc. cond. e imm. 2011, 29.*

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, T.L. ed altro c. Cond. B. in Angri.*

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, A. ed altra c. Cond. via C. 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, R. c. D.*

#### **h) Sindacato del giudice**

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, D. c. Cond. (omissis) 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, C. c. Condominio P., in Arch. loc. cond. e imm. 2001, n. 1.*

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, P. ed altri c. Condominio via V. Roma.*

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, A. e altra c. Cond. di via D. di Roma.*

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, R. c. P.*

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, C. c. B.*

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. M. CT c. C.*

### **i) 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, A. c. Cond. di P.zza C., e C., in Arch. loc. cond. e imm. 1993, 548.*

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, D. c. G., in Arch. loc. cond. e imm. 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, inedita.*

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, P. c. Cond. di via G., in Arch. loc. cond. e imm. 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, P. c. Cond. di corso G. di Portici, in Arch. loc. cond. e imm. 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, C. c. Condominio D. di Via S. in Bologna, in Arch. loc. cond. e imm. 1996, 243.

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, ovvero sia come danno «imminente e irreparabile».

\* Trib. civ. Ariano Irpino, ord. 25 ottobre 2005, S. ed altri c. Condominio P., in Arch. loc. cond. e imm. 2006, 318.

## **j) Termini**

In tema di mediazione, il termine decadenziale di trenta giorni per l'impugnazione della delibera assembleare rimane sospeso – per una sola volta – non dal giorno della presentazione dell'istanza, bensì dal momento in cui la stessa è comunicata alle altre parti. In caso di insuccesso, con il deposito del verbale di mancato accordo riprende a decorrere il residuo termine originario, entro il quale – quindi – deve essere proposta la domanda giudiziale.

\* Trib. civ. Palermo, sez. II, 18 settembre 2015, X c. Cond. Y, in Arch. loc. cond. e imm. 2016, 80.

In tema di condominio negli edifici, ai fini della decorrenza del termine per l'impugnazione delle delibere assembleari, in capo al condomino assente non può essere posto il dovere di attivarsi per conoscere le decisioni adottate dall'assemblea ove difetti la prova dell'avvenuto recapito, al suo indirizzo, del verbale che le contenga, giacché soltanto in forza di detto recapito sorge la presunzione, "iuris tantum", di conoscenza posta dall'art. 1335 c.c. e non già dal mancato esercizio, da parte dello stesso destinatario del verbale assembleare, della diligenza nel seguire l'andamento della gestione comune e nel documentarsi su di essa.

\* Cass. civ., sez. II, 28 dicembre 2011, n. 29386, A. c. Cond. X, in Napoli., in Arch. loc. cond. e imm. 2012, 272.

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, A. c. Cond. Via A. Milano.

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, C. c. Cond. Via S. Milano.

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, C. c. Condominio Via S. Milano.*

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, E. c. Cond. V. B. Roma.*

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, M. c. R. e Cond. T.*

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 F. di Roma c. N.*

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, P. c. Cond. O.*

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 (omissis), Perugia c. B.*

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, Z. c. Cond. V. C.*

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.*

#### **k) Violazione dei diritti di proprietà esclusiva**

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, I. c. Condominio di Via T. in Montecorvino Pugliano, in Arch. loc. cond. e imm. 1996, 237.*

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 C., Napoli c. T.*

#### **l) 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, B. c. Cond. Via S.*

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

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

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [Banche dati CONFEDILIZIA](#).