

Articolo 1136

Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

“L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati. Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore”.

SENTENZE

- L'antenna centralizzata per la ricezione di canali televisivi pur essendo cosa comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., n. 3, non costituisce ex se bene comune, se non in quanto idonea a soddisfare l'interesse dei condomini a fruire del relativo servizio condominiale. La volontà collettiva, regolarmente espressa in assemblea, volta ad escludere siffatto uso, non si pone, pertanto, come contraria al diritto dei singoli condomini sul bene comune, perchè quest'ultimo è tale finchè assolva, a beneficio di tutti i partecipanti, la sua funzione; e questa, a sua volta, rientra nella signoria dell'assemblea, la quale come può attuarla istituendo il relativo servizio comune, così può sopprimerla con l'unico limite di non incidere sulle

proprietà esclusive, cioè sulle parti dell'impianto di proprietà individuale (Cassazione, Sez. II (Sent.) 11.01.2012, n. 144).

- Rientra nei poteri dell'assemblea quello di disciplinare beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, anche quando la sistemazione più funzionale del servizio comporta la dismissione o il trasferimento dei beni comuni. L'assemblea con deliberazione a maggioranza ha quindi il potere di modificare sostituire o eventualmente sopprimere un servizio anche laddove esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale se rimane nei limiti della disciplina delle modalità di svolgimento e quindi non incida sui diritti dei singoli condomini.)Nel caso di specie l'assemblea aveva validamente deliberato la modifica del servizio di autoclave con relativa nuova ubicazione ed estinzione della connessa servitù attiva condominiale per mancanza di utilità) (Cassazione, Sez. II (Sent.) 11.01.2012, n. 144).
- Nel caso in cui l'area di proprietà condominiale sia soggetta ad un vincolo pubblicistico in adempimento degli obblighi connessi ad opere di urbanizzazione primaria, in relazione alla destinazione a parcheggio di un'area comune, è preclusa l'adozione di delibere che modificano tale destinazione mentre deve ritenersi valida la delibera che comporti un miglioramento del godimento dell'area in parola come, ad esempio, quella con la quale si decida di delimitarla con una sbarra mobile (Tribunale Ivrea 02/02/2011).
- Le deliberazioni condominiali vanno interpretate secondo i criteri ermeneutici previsti dall'art. 1362 cod. civ. e segg. ed il relativo compito è assegnato al giudice del merito; poichè tale valutazione costituisce apprezzamento di fatto, è insindacabile in sede di legittimità, purchè sorretto da congrua motivazione immune da vizi logici e giuridici (Cassazione Civile, 05.12.2012, n. 21886).
- La delibera condominiale va interpretata secondo i criteri ermeneutici previsti dall'art. 1362 c.c., e segg. ed il relativo compito è affidato al giudice del merito. Nello svolgere detto compito di interpretazione il Giudice di merito deve innanzitutto tener presente l'elemento letterale, come dato da cui emerge in modo diretto ed immediato la volontà delle parti, e, quindi, nel caso in cui questo si appalesi insufficiente, in quanto le espressioni usate siano equivoche o poco chiare, procedere alla indagine sulla volontà con l'ausilio graduale degli altri canoni interpretativi sussidiari indicati nell'art. 1362 c.c., e segg., facendo segnatamente ricorso all'altro indefettibile criterio del comportamento delle parti ed a quello della conservazione degli effetti della volontà, che impone all'interprete di conferire alle espressioni letterali un qualche effetto giuridicamente apprezzabile anzichè nessun effetto o un significato meramente programmatico (Cassazione Civile, Sezione II, 21.09.2011, n. 19223).
- In materia di condominio, ai fini della invalidità della delibera assembleare, il conflitto di interessi può essere riconosciuto solo 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 istituzionale del condominio (Cassazione 16/05/2011 n. 10754).
- Il presidente dell'assemblea condominiale - tenuto conto del fatto che la sua funzione consiste nel garantire l'ordinato svolgimento della riunione - ha il potere di dirigere la discussione, assicurando, da un lato, la possibilità a tutti i partecipanti di esprimere, nel corso del dibattito, la loro opinione su argomenti indicati nell'avviso di convocazione e curando, dall'altro, che gli interventi siano contenuti entro limiti ragionevoli. Ne consegue che il presidente, pur in mancanza di una espressa disposizione del regolamento condominiale che lo abiliti in tal senso, può stabilire la durata di ciascun intervento, purché la relativa misura sia tale da assicurare ad ogni condomino la possibilità di esprimere le proprie ragioni su tutti i punti in discussione (Cassazione 13/11/2009 n 24132).
- In tema di condominio di edificio, in caso di alienazione di un piano o di porzione di un piano, dal momento in cui il trasferimento venga reso noto al condominio, lo status di

condomino appartiene all'acquirente, e pertanto soltanto quest'ultimo è legittimato a partecipare alle assemblee e ad impugnarne le deliberazioni, mentre il venditore, che non è più legittimato a partecipare direttamente alle assemblee condominiali, può far valere le sue ragioni connesse al pagamento dei contributi (relativi all'anno in corso e a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.) attraverso l'acquirente che gli è subentrato, e per il quale, anche in relazione al vincolo di solidarietà, si configura una gestione di affari non rappresentativa che importa obbligazioni analoghe a quelle derivanti da un mandato, e fra queste quella di partecipare alle assemblee condominiali e far valere in merito anche le ragioni del suo dante causa (Cassazione 09/09/2008 n 23345).

- L'onere di provare che tutti i condomini sono stati tempestivamente convocati incombe al condominio, non potendosi addossare al condomino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza di tale obbligo. E sebbene tale prova possa essere desunta anche da presunzioni, non si può attribuire al comportamento dei condomini partecipanti ad un'assemblea non totalitaria, i quali nulla abbiano eccepito al riguardo, valore di prova presuntiva univoca della ricezione dell'avviso di convocazione anche da parte di quei condomini che a tale seduta non abbiano preso parte (Cassazione 13/11/2009 n 24132).
- In tema di impugnazione di delibere assembleari annullabili, l'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato, all'ordine del giorno, non può essere rilevata dal condomino dissenziente nel merito, che non ha eccepito nel corso dell'adunanza l'irregolarità della convocazione (Cassazione 19/11/2009 n. 24456).
- Il verbale dell'assemblea condominiale rappresenta la descrizione di quanto è avvenuto in una determinata riunione e da esso devono risultare tutte le condizioni di validità della deliberazione, senza incertezze o dubbi, non essendo consentito fare ricorso a presunzioni per colmarne le lacune. Il verbale deve pertanto contenere l'elenco nominativo dei partecipanti intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, perché tale individuazione è indispensabile per la verifica della esistenza dei quorum prescritti dall'art. 1136 cod. civ.. Ma poiché il verbale è narrazione dei fatti nei quali si concreta la storicità di un'azione, esso deve attestare o "fotografare" quanto avviene in assemblea; pertanto, non incide sulla validità del verbale la mancata indicazione, in esso, del totale dei partecipanti al condominio, se a tale ricognizione e rilevazione non ha proceduto l'assemblea stessa, nel corso dei suoi lavori, giacché questa incompletezza non diminuisce la possibilità di controllo aliunde della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte (Cassazione 13/11/2009 n 24132).
- In tema di delibere condominiali, non é annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, nominativa, dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle quote millesimali di cui gli uni e gli altri sono portatori, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, (quanti e) quali condomini hanno espresso voto favorevole ed il valore dell'edificio da essi rappresentato, nonché di verificare che la deliberazione stessa abbia in effetti superato il quorum richiesto dall'art. 1136 c.c. (Cassazione 19/11/2009 n. 24456).
- In tema di competenze dell'assemblea, il fatto che la L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 40, comma 2 preveda che rimangono a carico del Comune la costruzione (iniziale) e manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetti alla servitù di pubblico passaggio che il Comune creda di imporre sulle aree dei portici di nuove costruzioni e di quelle esistenti, non impedisce che il condominio possa autonomamente deliberare la ricostruzione di tale pavimento con caratteristiche migliorative rispetto a quelle esistenti ed in ordine alle quali il Comune é tenuto alla semplice manutenzione (Cassazione 19/11/2009 n. 24456).

- Riguardo alle spese, di manutenzione ordinaria e straordinaria delle cose comuni che l'amministratore abbia effettuato senza preventiva approvazione del relativo progetto, l'assemblea ben può riconoscerne vantaggiosa l'opera, ancorché non indifferibile ed urgente, ed approvarne la relativa spesa, purché oggettivamente utile per il condominio e non voluttuaria né gravosa, restando la preventiva formale deliberazione di esecuzione dell'opera utilmente surrogata dall'approvazione del consuntivo della stessa e dalla conseguente ripartizione del relativo importo tra i condomini. (Nel caso di specie l'amministratore, senza preventiva autorizzazione, aveva effettuato spese attinenti alla manutenzione del giardino comune che non rientrano tra le innovazioni e non possono essere considerate gravose) (Cassazione 10/08/2009 n. 18192).
- L'assemblea, con una deliberazione successiva, può revocare una delibera precedente il cui contenuto sia stato posto in votazione e nuovamente approvato nel corso della stessa seconda adunanza (Cassazione 06/04/2009 n. 8231).
- Nel caso in esame, non si tratta, pertanto, di impedire il godimento individuale di un bene comune, ma di non dar luogo ad un servizio la cui attivazione o prosecuzione non può essere imposta dal singolo partecipante per il solo fatto di essere comproprietario delle cose che ne costituiscono l'impianto materiale. Al fine della validità delle delibere assembleari occorre che tutti i condomini siano stati invitati alla riunione e, inoltre, che secondo il dettato dell'art. 1105 c.c., applicabile al condominio per effetto del rinvio di cui all'art. 1139 c.c., i partecipanti siano stati preventivamente informati sull'oggetto delle medesime (Tribunale Roma 21.10.2009).
- Le delibere condominiali, analogamente a quelle societarie, sono nulle soltanto se hanno un oggetto impossibile o illecito, ovvero che non rientra nella competenza dell'assemblea, o se incidono su diritti individuali inviolabili per legge. Sono invece annullabili, appunto, nei termini previsti dall'art. 1137 c.c., le altre delibere "contrarie alla legge o al regolamento di condominio", tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento, come ad esempio la convocazione dei partecipanti (cfr. Cass. civ., Sez. Un., 7 marzo 2005, n. 4806) (Trib. Salerno Sez. I Sent., 11.05.2009).
- La lettera raccomandata, anche in mancanza dell'avviso di ricevimento, costituisce prova certa della spedizione attestata dall'ufficio postale attraverso la ricevuta, da cui consegue la presunzione, fondata sulle univoche e concludenti circostanze della spedizione e dell'ordinaria regolarità del servizio postale, di arrivo dell'atto a destinazione e di conoscenza ex art. 1335 c.c. dello stesso. Spetta, quindi, al destinatario l'onere di dimostrare di essersi trovato senza sua colpa nell'impossibilità di acquisire la conoscenza dell'atto (Tribunale Vicenza, 03.04.2009).
- In tema di condominio, l'art. 1136 c.c. non prescrive particolari modalità di notifica ai condomini per l'avviso di convocazione per la regolarità delle relative assemblee in quanto la relativa comunicazione può essere data in qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo e la prova che il condomino abbia ricevuto in concreto la notizia della convocazione può essere data anche in via presuntiva sulla base di univoci elementi (Appello Roma 07/01/2009).
- In caso di conflitto di interessi fra un condomino ed il condominio, qualora il condomino in conflitto di interessi sia stato delegato da altro condomino ad esprimere il voto in assemblea, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile aprioristicamente al rappresentato, ma soltanto allorché si accerti, in concreto, che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante, nel conferire il mandato, abbia valutato anche il proprio interesse - non personale ma quale componente della collettività - e lo abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato (Cassazione 10/08/2009 n. 18192).

- Un verbale di assemblea condominiale privo della sottoscrizione del presidente e del segretario, è inesistente come documento e ciò ben può essere rilevato d'ufficio dal Giudice (Cassazione 09/11/2009 n 23687).
- In materia di condominio, l'obbligo dei condomini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse e non a seguito della successiva delibera di ripartizione, volta soltanto a rendere liquido un debito preesistente e che può anche mancare ove esistano tabelle millesimali per cui l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condomini sia il frutto di una semplice operazione matematica. (Cass. n. 15288 del 12 luglio 2005) (Tribunale Genova 30.04.2008).
- In relazione all'impugnativa della delibera condominiale, il procedimento di convocazione dell'assemblea richiede, in base all'art. 1136 c.c., che l'avviso debba contenere l'indicazione del giorno in cui si dovrà tenere la riunione assembleare in prima ed in seconda convocazione; inoltre, ai sensi dello stesso art., qualora l'assemblea non possa deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione debba deliberare in un giorno successivo a quello della prima ma comunque non oltre dieci giorni dalla medesima. Il distacco temporale minimo tra prima e seconda partecipazione può anche essere inferiore alle 24 ore ma deve essere comunque tale che l'una e l'altra siano fissate in giorni diversi. Di conseguenza, se accertata la violazione di legge, ne discende l'invalidità della convocazione e quindi della assemblea irregolarmente costituitasi (Appello Napoli 02/09/2008).
- Anche se la clausola del regolamento condominiale che limita la possibilità del condomino di accettare la delega di due assenti non viola alcuna disposizione di legge e risponde unicamente all'esigenza di garantire il dibattito e la collegialità dell'assemblea, la partecipazione all'assemblea medesima di un condomino fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal Regolamento di condominio comporta un vizio nel procedimento di formazione della relativa deliberazione, dando luogo ad una ipotesi di annullabilità ai sensi dell'art. 1137 c.c. In quanto inficiato l'iter formativo della deliberazione assembleare, ogni condomino, purché assente o dissenziente, può chiederne l'annullamento ai sensi dell'art. 1137 c.c.. Nella specie, tra l'altro, lo scomputo dei millesimi complessivamente riferibili ai condomini deleganti, comporta ex post il venir meno della maggioranza necessaria all'approvazione delle deliberazioni assembleari, risultando la partecipazione al voto, dopo lo scomputo suddetto di una percentuale inferiore alla metà del valore dell'edificio. Ne deriva, pertanto, l'annullamento delle deliberazioni in tal modo adottate dall'assemblea ed in questa sede impugnate (Tribunale Potenza, 04.07.2008).
- In materia di delibere condominiali le regole sul mandato, in difetto di norme particolari, disciplinano i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato. Di conseguenza l'operato del delegato nel corso dell'assemblea non è nullo e neppure annullabile, ma inefficace nei confronti del delegante fino alla ratifica di questi; tale inefficacia non è rilevabile di ufficio, ma solo su eccezione del condomino pseudo – rappresentato (Tribunale Cassino, 14.02.2008).
- Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, ancorché assunte in violazione di legge o di regolamento del condominio, sono obbligatorie per tutti i condomini, ivi compresi quelli dissenzienti e quelli assenti che non abbiano proposto ricorso all'Autorità giudiziaria nel termine decadenziale di trenta giorni (decorrenti dalla data della deliberazione per i primi, e dalla data della comunicazione per i secondi) previsto dall'art. 1137 c.c. (T.A.R. Veneto Venezia 27.11.2008 n 3709).
- È costituzionalmente illegittimo l'art. 45, comma 4, della legge della Regione Lombardia 16 luglio 2007, n. 15 (Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo) il quale prevede che l'attività di Bed & Breakfast nelle unità condominiali può essere esercitata previa approvazione dell'assemblea dei condomini (Corte Costituzionale 14/11/2008 n 369).

- In tema di condominio negli edifici, con riguardo al pagamento delle spese condominiali, l'obbligo dei condomini al relativo pagamento sorge per effetto della delibera assembleare di approvazione delle spese (Tribunale Genova 03.04.2007).
- La speciale normativa di cui all'articolo 12 della legge 14 maggio 1981 n. 219 (sugli interventi a seguito degli eventi sismici del novembre e febbraio 1981) laddove sancisce la validità delle delibere condominiali relative all'opera di ricostruzione o riparazione degli immobili colpiti dal terremoto se approvate con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 cod. civ., è applicabile nella sola ipotesi di ricostruzione che assicuri il rispetto del precedente equilibrio tra i vari piani dell'edificio. (Nella specie, la S. C. ha riformato la sentenza di merito, che aveva ritenuto valida la delibera assembleare adottata con le maggioranze previste dall'art. 1120 cod. civ. per le innovazioni consentite, in presenza di una ricostruzione comportante una sopraelevazione a mezzo di un aumento di volumetria e di ampiezza del piano sottotetto, di proprietà esclusiva del condomino proprietario dell'ultimo piano) (Cassazione 29.11.2007 n 24956).
- L'amministratore che sia a conoscenza del decesso di un condomino, fino a quando gli eredi non gli manifesteranno la loro qualità, non avendo elementi utili di riferimento e non essendo obbligato a fare alcuna particolare ricerca, non è tenuto a inviare alcun avviso di convocazione e nessuna invalidità deriva alla delibera dal momento che la stessa convocazione degli eredi non ancora qualificatisi come tali non é necessaria, per cui la delibera così assunta non è invalida (Cassazione 22/03/2007 n 6926).
- All'assemblea condominiale deve essere convocato il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo, difettando, nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti allo stesso, le condizioni di operatività del principio dell'apparenza del diritto, che è volto essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi in buona fede, tra i quali non possono considerarsi i condomini (Cassazione 09.02.2005 n 2616).
- Nel condominio negli edifici, le maggioranze necessarie per approvare le delibere devono ritenersi quelle richieste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti e al valore dell'intero edificio. Anche nei casi di conflitto d'interesse tra taluni condomini e il condominio, la maggioranza richiesta per le delibere si rapporta alla totalità dell'elemento personale e reale, vale a dire a tutti i partecipanti al condominio e al valore dell'intero edificio, e non già ai soli condomini e ai millesimi rappresentati dai condomini, i quali non versino in conflitto di interessi relativamente alla delibera. Detta deliberazione deve essere pertanto presa con il voto favorevole di tanti condomini i quali rappresentino la maggioranza personale e reale fissata volta per volta (Cass. civ. sent. 1201/02).
- Alle spese per la pulizia delle scale i condomini sono tenuti a contribuire non già in base ai valori millesimali di comproprietà, ma in relazione all'uso che ciascuno di essi può fare della parte comune, secondo il criterio fissato dal comma 2 dell'articolo 1123 del c.c., con la conseguenza che l'assemblea può legittimamente ripartire la spesa in questione, in virtù delle attribuzioni riconosciute dall'articolo 1135 del c.c., anche modificando i precedenti criteri con la maggioranza prescritta dall'articolo 1136 del c.c., trattandosi di criteri aventi natura solo regolamentare (Cass. civ. sent. 971/01).
- La disposizione dell'articolo 1124 del c.c., costituente per le scale un'applicazione particolare della regola generale posta dal primo comma dell'articolo 1123 del c.c. per le parti comuni dell'edificio, riguarda le spese per la conservazione della cosa comune, vale a dire le spese necessarie per preservare l'integrità e mantenere il valore capitale, onde non può riguardare le spese per la pulizia e l'illuminazione della cosa stessa, che non rappresentano spese necessarie alla conservazione, sibbene spese utili a permettere ai condomini un più confortevole uso o godimento delle cose in comproprietà e, correlativamente, delle cose di proprietà individuale, giacché pulizia e illuminazione rappresentano servizi che, istituiti dai condomini al fine di migliorare il godimento delle

parti comuni, determinano al contempo un miglioramento anche nell'uso delle porzioni dell'edificio di proprietà individuale (Cass. civ. sent. 483/01).

- Qualora l'assemblea dei condomini abbia validamente deliberato l'uso indiretto del bene comune e abbia disposto la locazione non a favore di uno dei condomini ma di un terzo, il condomino pretermesso non può dolersi della scelta dell'assemblea, a meno che questa non sia contraria a legge o al regolamento di condominio (Cass. civ. sent. 4131/01).
- Qualora non sia possibile l'uso diretto della cosa comune da parte di tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla quota di ciascuno, ovvero promiscuamente oppure con sistemi di turni temporali o frazionamenti degli spazi, l'uso indiretto della cosa comune può essere deliberato dall'assemblea dei condomini a maggioranza, costituendo l'indivisibilità del godimento o l'impossibilità dell'uso diretto il presupposto per l'insorgere del potere assembleare circa l'uso indiretto (Cass. civ. sent. 4131/01).
- La disposizione di cui all'articolo 1136 del c.c. non prescrive particolari modalità di notifica ai condomini dell'avviso di convocazione, per cui deve ritenersi osservata quando risulti provato, anche a mezzo presunzioni, che i condomini abbiano avuto in qualche modo notizia della convocazione medesima, per cui la prova dell'effettiva spedizione dei relativi avvisi, derivante dall'esibita distinta delle raccomandate, ben può essere integrata dalla presunzione, in base all'*id quod plerumque accidit*, che le raccomandate consegnate alla posta arrivino a destinazione e dal successivo comportamento dei destinatari (Cass. civ. sent. 4521/01).
- L'articolo 1136 del c.c. – che, condizionando la regolare costituzione dell'assemblea dei condomini e la validità delle sue deliberazioni a maggioranze qualificate, da formarsi sia con riferimento al numero dei partecipanti al condominio sia con riferimento al valore dell'edificio condominiale – mostra di voler escludere dal suo campo di applicazione i condomini costituiti da non più di due partecipanti, nei quali non sarebbe mai possibile la formazione di una maggioranza in rapporto al numero dei partecipanti e, quindi, resterebbe esclusa la possibilità, per l'assemblea, di costituirsi e deliberare con i criteri stabiliti dalla norma in esame (Cass. civ. sent. 4721/01).
- Il condomino ha diritto di rendere note agli altri partecipanti le ragioni per cui ritenga di approvare o rifiutare la proposta di delibera contenuta nell'ordine del giorno. Ove l'esercizio di tale potere sia impedito o menomato, a cagione, ad esempio, della mancata o intempestiva comunicazione al condomino della data fissata per l'assemblea, è configurabile una delle ipotesi di contrarietà alla legge, previste dal comma 1 dell'articolo 1137 del c.c., comportante l'annullamento della delibera, a prescindere dal suo contenuto decisionale o meramente preparatorio o programmatico (Cass. civ. sent. 4270/01).
- Poiché l'ordinamento giuridico attribuisce al condominio poteri di carattere sostanziale e processuale, desumibili dalla disciplina dell'assemblea e dell'amministratore, quanto al computo della maggioranza in assemblea, la norma dettata in materia di società di capitali per il conflitto di interessi. Con la conseguente esclusione dal voto dei condomini i quali, rispetto ad una deliberazione assembleare, si pongano come portatori di interessi personali, estranei alla loro personale situazione soggettiva di condomino, in potenziale conflitto con quelli del condominio. Tale conflitto, tuttavia, non è configurabile qualora non sia possibile identificare, in concreto, una sicura divergenza tra le ragioni personali, che potrebbero concorrere a determinare la volontà dei condomini di maggioranza, e l'interesse cosiddetto "istituzionale" del condominio (Cass. civ. sent. 6853/01).
- In tema di condominio negli edifici, il mancato invio a un condomino dell'invito a partecipare alla deliberazione comporta la semplice annullabilità (da far valere nel termine di cui all'articolo 1137, ultimo comma, del c.c.) e non la nullità dell'assemblea condominiale (Cass. civ. sent. 8676/01).
- Allorché la validità di un atto rappresenti un elemento costitutivo della domanda, cioè una delle parti fondi su di esso la propria pretesa, il giudice può rilevare *ex officio* la nullità di

quell'atto, salvo che ne sia stata dedotta l'invalidità o l'inefficacia per altri motivi, non potendo in tale caso il giudice sostituire una diversa causa di invalidità a quella espressamente dedotta. Ne segue, pertanto, che ove l'attore abbia invocato una delibera condominiale per fondare su di essa il proprio diritto ad essere esonerato dagli oneri condominiali e mai alcuno abbia, nel corso del giudizio, dedotto un motivo di nullità di una tale delibera, esattamente il giudice (nella specie, in grado d'appello) ne rileva la nullità, per non essere stata la stessa (di esonero del proprietario di alcune unità dall'onere di pagamento delle spese ordinarie) approvata all'unanimità ma a semplice maggioranza, ancorché abbia, nel passato, avuto pacifica applicazione tra le parti (Cass. civ. sent. 14942/01).

- In difetto di una specifica disposizione che inibisca la partecipazione del condomino dichiaratosi dissenziente rispetto alla lite alle successive deliberazioni assembleari concernenti il prosieguo della controversia in sede giudiziaria, non può essere legittimamente disconosciuto il generale diritto del detto condomino 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 anche sullo specifico argomento dell'abbandono della lite. Né può utilmente dedursi al riguardo un'astratta ipotesi di conflitto di interessi, giacché questo va, per contro, dedotto in concreto e può essere riconosciuto solo ove risulti dimostrata una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la volontà della maggioranza assembleare e un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio (Cass. civ. sent. 15360/01).
- Poiché non sono derogabili dal regolamento di condominio, anche se di natura contrattuale, le norme concernenti la composizione e il funzionamento dell'assemblea, è nulla, per contrarietà a norme imperative, la clausola del regolamento contrattuale che prevede che l'assemblea di un cosiddetto supercondominio sia composta dagli amministratori dei singoli condomini, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono (Cass. civ. sent. 15476/01).
- Le deliberazioni approvate a maggioranza dall'assemblea dei condomini possono avere come oggetto solo gli interessi relativi alla gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni, non anche gli interessi riguardanti la disposizione dei diritti sulle stesse parti. Ne segue, pertanto, che le delibere assembleari che invadono, in maniera immediata o mediata, il settore della disposizione dei diritti sulle parti comuni, riservato all'autonomia negoziale dei singoli, sono nulle per impossibilità dell'oggetto. Alla stregua dei principi che precedono deve affermarsi, quindi, che l'assemblea dei condomini non può deliberare su una materia esorbitante dalle sue attribuzioni quale la transazione di una controversia tra il condominio medesimo e un terzo, quando la transazione comporti la disposizione dei diritti (soggettivi) di un condomino, posto che per la validità e l'efficacia di un tale atto transattivo è necessario il consenso dell'interessato (Cass. civ. sent. 14931/01).
- Le lacune e irregolarità del procedimento di convocazione dell'assemblea di condominio, ivi compresa l'incompletezza dell'ordine del giorno con la conseguente trattazione di materie in esso non specificamente indicate, non sono impugnabili dal condomino che abbia partecipato alla discussione senza sollevare eccezioni al riguardo (Cass. civ. sent. 14931/01).
- L'installazione in un edificio in condominio di un ascensore, di cui prima l'edificio era sprovvisto, costituisce una innovazione, sicché la relativa delibera deve essere presa con la maggioranza di cui all'articolo 1136, comma 5, del codice civile. L'installazione dell'ascensore può essere attuata, riflettendo un servizio suscettibile di separata utilizzazione, anche per cura e spese soltanto di taluni condomini, purché sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo alle spese di installazione dell'impianto al posto della tromba delle scale e del corrispondente andito a piano terreno, in quanto il venir meno (parziale) dell'utilizzazione nel modo originario di tali parti comuni non contrasta con la norma di cui all'articolo 1120,

comma 2, del c.c., una volta che, se pur resta eliminata la possibilità di un certo tipo di godimento, al suo posto se ne offre uno diverso ma di contenuto migliore. Poiché la posizione dei dissenzienti è salvaguardata dalla possibilità di entrare a far parte della comunione del nuovo impianto, non si tratta di innovazione vietata, essendo tale solo quella che compromette la facoltà di godimento di uno o di alcuni condomini in confronto degli altri e non anche quella che compromette qualche facoltà di godimento per tutti i condomini, a meno che il danno che subiscono alcuni condomini non sia compensato dal vantaggio. L'innovazione, pertanto, non è consentita soltanto se in concreto, in seguito alla necessaria comparazione tra i danni prodotti e i vantaggi arrecati, i primi risultano di gran lunga prevalenti anche per un solo condomino (Cass. Civ. sent. 1529/00).

- Ove il giudizio abbia a oggetto l'accertamento della validità di una deliberazione condominiale, non sussiste un'ipotesi di litisconsorzio necessario nei confronti di tutti i partecipanti al condominio stesso, neppure nel caso in cui questi siano stati parti di uno dei precedenti gradi del giudizio (per cui ove il ricorso per cassazione non sia stato notificato a uno dei detti condomini, parte del giudizio d'appello, non deve disporsi l'integrazione del contraddittorio nei suoi confronti) (Cass. civ. sent. 12282/00).
- Alle spese per la riparazione o ricostruzione della terrazza, anche a livello (da equiparare al lastrico solare), devono contribuire, oltre al suo proprietario (al cui carico esclusivo sono le spese per il rifacimento dei parapetti o di altri ripari simili che servono non alla copertura ma alla praticabilità della terrazza), tutti i condomini dei piani sottostanti per la funzione di copertura che essa assolve nei confronti di queste unità immobiliari. I condomini, proprio perché sono obbligati a contribuire nelle spese di ricostruzione o riparazione della terrazza per l'utilità che la stessa è destinata a dare alle loro unità immobiliari, hanno anche il diritto di deliberare sui lavori, sia pure solo con riguardo a quelli necessari per la conservazione della funzione di copertura della terrazza. (Cass. civ. sent. 15389/00).
- Emesso decreto ingiuntivo per il pagamento della somma di denaro per spese condominiali fondata sulla deliberazione assembleare, al giudice è consentito dichiarare anche d'ufficio la nullità di tale delibera e del conseguente provvedimento monitorio, anche per una ragione diversa da quella esposta dall'opponente con l'atto di citazione, posto che questi adduce l'invalidità della delibera medesima non con una domanda ma con un'eccezione volta a paralizzare la pretesa condominiale. La violazione dell'articolo 112 del c.p.c. si verifica nel diverso caso in cui, proposta una domanda di nullità della deliberazione dell'assemblea di condomini (o anche di un contratto) per una causa determinata, sia dichiarata la nullità per un diverso vizio dell'atto collegiale (Cass. Civ. sent. 29/00).
- Affinché uno dei comproprietari "pro indiviso" di un piano o porzione di piano possa ritenersi ritualmente convocato a partecipare all'assemblea condominiale, nonché validamente rappresentato nella medesima da altro comproprietario della stessa unità immobiliare, non si richiedono particolari formalità, essendo sufficiente che risulti provato che, dato l'avviso ad uno dei comproprietari, quest'ultimo abbia reso edotti gli altri della convocazione. In particolare, l'esigenza che tutti i comproprietari siano preventivamente informati della convocazione dell'assemblea condominiale può ritenersi soddisfatta quando risulti, secondo l'incensurabile accertamento del giudice del merito, che in qualunque modo i detti comproprietari ne abbiano avuto notizia. (Cass., n. 1830 del 18/02/2000) (Tribunale Genova 07.01.2008).
- Nel calcolo delle maggioranze prescritte dall'articolo 1136 del c.c. per l'approvazione delle delibere assembleari non si può tener conto delle adesioni in un momento diverso da quello della votazione, dato che solo questa determina la fusione delle volontà dei singoli creativa dell'atto collegiale, in applicazione di un principio che, in difetto di specifiche norme sulle

modalità di votazione nelle assemblee condominiali, si deve evincere dai criteri generali che regolano gli atti collegiali, i quali non possono risolversi nella mera sommatoria delle volontà dei componenti del collegio, in qualunque luogo o tempo espresse, ma richiedono un'unitaria manifestazione di volontà del collegio stesso espressa attraverso la volontà maggioritaria dei suoi componenti. I compiti dell'assemblea condominiale, infatti, non si esauriscono nell'assenso o dissenso su una proposta, ma implicano, prima della votazione, un dibattito sulle questioni su cui poi deliberare, con la conseguenza che la semplice anticipazione del proprio parere da parte del singolo partecipante non può essere intesa come un effettivo concorso alle successive determinazioni (Cass. civ. sent. 1208/1999).

- Qualora nel corso di un'assemblea condominiale non venga consentito, a chi ne ha titolo, di esercitare i poteri che gli competono in sede assembleare (impedendogli di discutere e di votare su un determinato oggetto all'ordine del giorno, la circostanza concreta un'ipotesi di nullità radicale delle conseguenti deliberazioni, assimilabile a quella derivante dalla mancata convocazione, che può esser fatta valere da ogni condomino, compresi i presenti e consenzienti (e non esclusivamente dal condomino cui sia stato impedito l'esercizio dei propri diritti) (Cass. civ. sent. 1510/1999).
- La norma dell'articolo 1136 del c.c. non dispone espressamente che, ai fini della validità delle deliberazioni adottate, debbano individuarsi, riproducendoli nel verbale, i nomi dei singoli partecipanti alla votazione, assenzienti e dissenzienti, e i valori delle rispettive quote millesimali. Tuttavia, l'individuazione dei partecipanti assenzienti e dissenzienti è certamente essenziale. Sono immediate le considerazioni che nelle maggioranze richieste per la validità dell'approvazione delle deliberazioni – come per la validità della costituzione stessa dell'assemblea – convergono l'elemento personale (i partecipanti al condominio) e quello reale (la quota proporzionale dell'edificio espresso in millesimi che può variare in relazione al valore delle singole unità immobiliari); e che il potere d'impugnazione è riservato ai condomini dissenzienti. Sotto il primo profilo, la verifica dell'esistenza o non del *quorum* prescritto con riferimento al valore dell'edificio postula, infatti, l'indicazione nominativa dei condomini che hanno approvato la delibera. Quanto all'altro profilo, il voto produce effetti rilevanti oltre la deliberazione essendone consentita l'impugnazione ai condomini dissenzienti (e agli assenti che peraltro già risultano individuati all'esito delle operazioni preliminari dirette alla verifica della regolare costituzione dell'assemblea): così che occorre fin dal momento dell'espressione del voto indicare i partecipanti al condominio legittimati a impugnare la deliberazione (Cass. civ. sent. 810/1999).
- In tema di riparazione di un edificio condominiale, l'individuazione della «notevole entità» delle riparazioni straordinarie, la cui approvazione esige, ai sensi del comma 4 dell'articolo 1136 del c.c., la maggioranza qualificata indicata dal capoverso, è affidata, nell'assenza di uno specifico criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice del merito. In proposito, i criteri della proporzionalità fra il costo delle opere e il valore dell'edificio e la ripartizione di quel costo fra i condomini configurano non un vincolo e un limite della discrezionalità ma un ulteriore ed eventuale criterio di giudizio: nel senso della possibilità, per il giudice del merito, di tenere conto, oltre che dei dati di immediato rilievo, cioè dell'ammontare oggettivo dell'esborso occorrente per la realizzazione di dette opere, anche del rapporto fra quei tre elementi (costo delle opere, valore dell'edificio, entità della spesa ricadente sui singoli condomini) quando quel dato immediato, per la sua entità, non appaia risolutivo. Ne consegue la legittimità della maggiore incidenza riconosciuta all'uno o agli altri criteri di apprezzamento e della sufficienza, ai fini dell'obbligo della motivazione, delle risultanze reputate determinanti in ordine alla «notevole entità» della spesa deliberata (Cass. civ. sent. 810/1999).
- Una cosa è la delibera di approvazione degli interventi nelle parti comuni degli edifici, volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabili, ovvero delle innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di

contabilizzazione del calore e il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato; altra cosa è la delibera di approvazione della relazione tecnica da allegare al progetto. In ogni caso si tratta di manifestazioni della cosiddetta «volontà unitaria del collegio», di atti aventi un contenuto diverso: la prima delibera esprime la volontà di modificare l'impianto, la seconda l'intento di fare propria la relazione tecnica (la seconda, ovviamente, fa seguito alla prima e non si regge indipendentemente da essa). Conseguentemente, la delibera condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari, ai sensi dell'articolo 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in relazione all'articolo 8, lettera g), della stessa legge, assunta a maggioranza delle quote millesimali, è valida anche se non accompagnata dal progetto delle opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui all'articolo 28, comma 1, della stessa legge, attenendo tale progetto alla successiva fase di esecuzione della delibera (Cass. Civ. sent. 11 65/1999).

- Poiché la redazione del verbale costituisce una delle prescrizioni di forma, che devono essere osservate dall'assemblea al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale, e la cui inosservanza importa l'impugnabilità della delibera, in quanto presa non in conformità alla legge, una volta che l'assemblea è stata convocata occorre dar conto, tramite la verbalizzazione, di tutte le attività compiute, anche se non si sono perfezionate, per permettere a tutti i condomini, compresi quelli dissenzienti e assenti, di controllare lo svolgimento del procedimento collegiale e di assumere le opportune iniziative. Allo stesso tempo, ciascun comproprietario ha il potere di richiedere e di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo e senza specificare le ragioni della richiesta purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio (Cass. Civ. sent. 5014/1999).
- In tema di assemblea condominiale, l'omissione dell'invito anche a un solo condomino avente diritto non comporta una mera irregolarità della costituzione dell'assemblea, sanabile con la comunicazione successiva dell'oggetto discusso in assemblea e dei provvedimenti deliberati al condomino pretermesso, ma determina la nullità radicale della delibera. Tale principio, costituente principio regolatore della materia, deve osservarsi anche dal giudice conciliatore (Cass. Civ. sent. 4257/1999).
- La sanzione della nullità della delibera dell'assemblea condominiale salvaguarda l'esigenza che tutti i condomini siano preventivamente informati della convocazione dell'assemblea così da poter essere partecipi del procedimento di formazione della delibera medesima e che questa non sia priva degli elementi essenziali né abbia oggetto impossibile o illecito. Pertanto, salvaguardata tale esigenza, le lacune e le irregolarità del procedimento di convocazione e di informazione dei condomini non possono che dar luogo a deliberazioni affette da vizi formali, cioè prese in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari, espressamente soggette, come tali, all'impugnazione per annullamento, da proporsi nel termine di cui all'articolo 1137 del c.c. a pena di decadenza (Cass. Civ. sent. 10886/1999).
- Hanno natura contrattuale e sono modificabili con il consenso unanime dei condomini soltanto le disposizioni che incidono sulla sfera dei diritti soggettivi di ciascun condomino, mentre hanno natura tipicamente regolamentare e sono modificabili dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'articolo 1136 del codice civile – ancorché contenute in regolamento o deliberazione cosiddetti «contrattuali» – le disposizioni riguardanti le modalità d'uso delle cose comuni (Cass. Civ. sent. 8533/1999).
- Nell'avviso di convocazione dell'assemblea deve essere indicato il luogo di riunione e, pertanto, quando il regolamento di condominio non stabilisce la sede in cui debbono essere tenute le riunioni assembleari, l'amministratore ha il potere di scegliere la sede che, in rapporto alle contingenti esigenze del momento, gli appare più opportuna. Tale potere

discrezionale, tuttavia, incontra un duplice limite: anzitutto territoriale, costituito dalla necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio; un secondo limite è costituito dalla necessità che il luogo di riunione sia idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento delle discussioni (Cass. Civ. sent. 14461/1999).

- Nelle delibere assembleari è valido il verbale sintetico. Tale verbale documenta la costituzione e l'attività dell'assemblea in conformità degli accertamenti e delle dichiarazioni che essa stessa ne fa a mezzo del suo presidente. Non deve perciò contenere necessariamente l'elenco dei partecipanti idoneamente identificati né l'indicazione analitica del voto da ciascuno espresso. Incombe a chi contesta la validità della delibera dimostrare il difetto di legittimazione del partecipante contestato (Cass. civ. sent. 1011/1999).
- Qualora la decisione adottata dall'assemblea dei condomini, non sia avvenuta con il consenso unanime di tutti, richiesto dall'articolo 1120 del c.c., l'eliminazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato per far luogo a impianti autonomi nei singoli appartamenti in tanto può essere adottata a maggioranza e, quindi, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del c.c., in quanto sia previsto che ciò avvenga nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge 10/1991 (Cass. civ. sent. 5117/1999).
- Le tabelle millesimali hanno natura di pattuizioni contrattuali sia ove predisposte dall'originario costruttore e inserite nell'atto di acquisto delle singole unità immobiliari, sia ove deliberate dall'assemblea; pertanto sono vincolanti per ciascun condomino sino alla loro revisione e rappresentano legittima base di calcolo anche se si siano verificate successivamente variazioni di consistenza così dell'edificio come di singole sue porzioni. Pertanto, il condomino che intenda impugnare una deliberazione condominiale sotto il profilo dell'invalidità della costituzione dell'assemblea o dell'approvazione della delibera stessa per l'assunta erronea individuazione degli aventi diritto a partecipare all'assemblea o per l'assunta erronea attribuzione dei millesimi pur conformi a tabella, ha l'onere di impugnare, contestualmente, la tabella millesimale e di chiederne la revisione o la modifica ex articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile (Cass. civ. sent. 8116/1999).
- In tema di assemblea condominiale, l'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile, il quale dispone che qualora un piano o porzione di piano appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante, non autorizza a ritenere che per la valida costituzione dell'assemblea sia sufficiente la convocazione di uno solo dei comproprietari *pro indiviso*, essendo invece necessario che siano tutti avvertiti al fine di indicare quali di essi li rappresenterà in assemblea. La prova della valida convocazione può evincersi anche dall'avviso dato a uno degli altri comproprietari, qualora ricorrano circostanze presuntive tali da far ritenere che quest'ultimo abbia reso edotto l'altro o gli altri comproprietari della convocazione medesima (Cass. civ. sent. 1410/1999).
- Il singolo condomino risponde verso gli altri condomini dei danni causati da guasti verificatisi nella sua proprietà esclusiva, e deve perciò sostenerne la relativa spesa, ove la responsabilità venga dal medesimo riconosciuta ovvero sia stata accertata in sede giudiziale. In mancanza del riconoscimento espresso o dell'accertamento giudiziale, l'assemblea non può porre a carico del singolo condomino alcun obbligo risarcitorio, né a tale titolo imputargli alcuna spesa. Tale spesa va provvisoriamente ripartita secondo gli ordinari criteri tra tutti i condomini, fermo restando il diritto di costoro di agire, singolarmente o a mezzo dell'amministratore, contro il condomino da essi ritenuto effettivamente obbligato, per ottenere da lui il rimborso di quanto indebitamente anticipato. Fino a quando l'obbligo risarcitorio del singolo non risulti accertato, l'assemblea non può disattendere l'ordinario criterio di ripartizione né disapplicare la tabella millesimale, ma è tenuta a osservare la regola generale stabilita dall'articolo 1123 del c.c., secondo cui ogni addebito di spesa deve essere effettuato in base alla quota di partecipazione di ciascun condomino alla proprietà comune, e cioè in base ai millesimi (Cass. civ. sent. 7890/1999).

- Per la modifica di clausole del regolamento di condominio contrattuale è richiesto il consenso, manifestato in forma scritta *ad substantiam*, di tutti i partecipanti alla comunione (Cass. civ. sent. 943/1999).
- Quando sia chiesto non il semplice accertamento dell'esistenza o dell'inesistenza dell'altrui diritto ma si tenda anche al mutamento di uno stato di fatto, mediante la demolizione di manufatti o di costruzioni, è necessaria la partecipazione dei proprietari dei beni interessati, altrimenti la sentenza – incidendo su un rapporto inscindibilmente comune a più soggetti e non avendo efficacia nei confronti di tutti – non sarebbe eseguibile e, quindi, *inutiliter data*. In tal caso, il litisconsorzio necessario è imposto da ragioni di diritto sostanziale trattandosi di azione costitutiva tendente al mutamento di una situazione giuridica comune a più soggetti e al conseguimento di prestazioni che, rispetto a più obbligati, sono da considerare indivisibili e inscindibili. In particolare, la richiesta modificazione della cosa comune non può essere disposta o attuata *pro quota* in assenza di uno dei titolari del diritto dominicale (Cass. civ. sent. 12767/1999).
- Poiché l'articolo 1136 del c.c. non prescrive particolari modalità di notifica ai condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea, la disposizione di legge deve considerarsi osservata quando risulti provato, anche a mezzo di presunzioni, nonostante la trasmissione dell'avviso a uno soltanto dei comproprietari, che gli altri condomini abbiano avuto in qualunque modo notizia della convocazione (Cass. civ. sent. 138/1998).
- In tema di condominio negli edifici, la regolare costituzione dell'assemblea dei condomini non deve risultare solo da prove documentali, perché, in mancanza di una specifica disposizione di legge in proposito, tale verifica, per il principio generale del libero convincimento del giudice, può dipendere da ogni diversa prova (Cass. civ. sent. 685/1998).
- Poiché in tema di disposizione di diritti (e di assunzione di obbligazioni), l'assemblea condominiale non può deliberare neppure all'unanimità – essendo la materia riservata all'autonomia privata ed essendo, perciò, richiesto lo strumento del negozio posto in essere da tutti gli interessati – se tutti i condomini intendono disporre dei diritti (per esempio, dismettere l'uso dell'impianto comune di riscaldamento centralizzato e assumere le relative obbligazioni), essi possono liberamente e consapevolmente concludere un negozio *ad hoc*. Fissata la natura negoziale della statuizione concernente la dismissione dell'uso dell'impianto di riscaldamento centrale (restando impregiudicata la proprietà comune), il suo perfezionamento non richiede, a differenza della deliberazione assembleare, l'unità di tempo e di luogo ma può perfezionarsi in momenti e luoghi differenti (Cass. civ. sent. 982/1998).
- In caso di impugnazione – da parte di alcuni condomini – della deliberazione con la quale l'assemblea limita il diritto di godimento dei singoli sul cortile comune (nella specie: concedendo a uno dei condomini il diritto di passaggio su tale cortile per accedere a una sua proprietà esclusiva, cioè una servitù di passaggio sul cortile stesso), deducendo che la stessa non sia stata assunta con le prescritte maggioranze, la relativa azione deve essere proposta nei confronti del condominio, rappresentato dall'amministratore, senza che occorra procedere all'integrazione del contraddittorio, a norma dell'articolo 102 del c.p.c., nei confronti di tutti gli altri condomini (Cass. civ. sent. 1773/1998).
- Per la rappresentanza di un condomino nell'assemblea condominiale, anche nei casi in cui questa abbia per oggetto l'approvazione o la modifica delle tabelle millesimali, non è richiesta la forma scritta. Anche in tali casi in cui questa abbia per oggetto l'approvazione o la modifica delle tabelle millesimali, non è richiesta la forma scritta. Anche in tali casi vale infatti la regola generale secondo cui il potere rappresentativo conferito dal condomino ad altro soggetto per la partecipazione all'assemblea condominiale può essere attribuito anche verbalmente, e la prova dell'esistenza, dell'oggetto e dei limiti del mandato può essere acquisita con ogni mezzo. Infatti, l'approvazione delle tabelle millesimali costituisce atto di mera natura valutativa del patrimonio, ai limitati effetti della distribuzione del carico delle

spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, e non è idonea a incidere sulla consistenza dei diritti reali a ciascuno spettanti. E, comunque, nel caso in cui l'approvazione o la modifica delle tabelle millesimali avvenga in assemblea all'unanimità dei presenti, ma senza la partecipazione di tutti i condomini all'assemblea stessa, il consenso unanime degli assenti in ordine alle tabelle approvate o rettifiche può manifestarsi anche *per facta concludentia* (Cass. civ. sent. 3251/1998).

- Nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione del servizio di riscaldamento, il conduttore ha diritto di voto in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli ma, operando il condominio in rappresentanza e nell'interesse esclusivo dei condomini e non d'altri, non è legittimato a proporre impugnazione avverso la sentenza, concernente le spese, emessa contro il condominio stesso a conclusione di un giudizio al quale egli non abbia partecipato in qualità di parte originaria o sopravvenuta (Corte d'Appello Roma, sez. IV, sent. 3770/1998).
- La pretesa del condominio il cui titolo si basa su una delibera assembleare, è valida ancorché l'ammontare della spesa prevista e approvata è oggetto di controversie con l'appaltatore (Corte Appello Roma, sez. III, sent. 2625/1998).
- È noto che, al fine della valida costituzione dell'assemblea condominiale, il comma 6 dell'articolo 1136 del c.c. dispone che questa non può deliberare se non consta che tutti i condomini siano stati invitati alla riunione; e che la mancata comunicazione anche a uno solo dei condomini dell'avviso di convocazione comporta l'invalidità delle deliberazioni eventualmente adottate nella riunione in cui non tutti i condomini siano stati posti in grado di partecipare; che l'onere di fornire la prova, acquisibile anche con presunzioni non essendo in proposito dettato uno specifico mezzo di comunicazione, che tutti i condomini abbiano avuto preventiva conoscenza della riunione incombe all'amministratore condominiale (Cass. civ. sent. 10875/1998).
- 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 per verificare la validità della costituzione dell'assemblea ai sensi dell'articolo 1136 del 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 a un eventuale conflitto di interessi tra condomino e condominio (Cass. civ. sent. 10329/1998).
- In tema di condominio di edifici costituisce innovazione – ai sensi dell'articolo 1120 del c.c. – non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene, operandone la trasformazione, ovvero determini la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite, una diversa consistenza materiale, ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere. Ne segue, pertanto, che non realizza un mutamento di destinazione nei termini precisati del bene, ma solo una diversa utilizzazione che l'assemblea dei condomini può deliberare con la maggioranza semplice di cui all'articolo 1136, comma 2, del c.c., la locazione a un terzo, per uso abitativo, di un appartamento condominiale in precedenza concesso a un condomino per uso deposito (Cass. civ. sent. 8622/1998).
- Le deliberazioni prese dall'assemblea, purché approvate con la maggioranza prescritta dalla legge, sono perfettamente valide e obbligatorie per tutti i condomini ivi compresi i dissenzienti e gli assenti, e hanno lo stesso valore delle deliberazioni assunte all'unanimità, in quanto promananti da un organo, quale l'assemblea del condominio, legalmente costituito per la rappresentanza degli interessi della comunione (Corte Appello Roma, sez. IV, sent. 2405/1998).

- Ai sensi del combinato disposto degli articoli 1136, comma 6, del c.c. e 66, comma 3, delle disposizioni di attuazione del c.c. (norme inderogabili ex articolo 72 delle disposizioni di attuazione), all'evidente fine di consentire ai condomini l'adeguata programmazione dei propri impegni e una sufficiente preparazione sui temi in discussione, l'avviso di convocazione della riunione assembleare con il relativo ordine del giorno (ex articoli 1139 e 1105 del c.c.) deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea. La convocazione è atto recettizio, produttivo di effetti qualora pervenga all'indirizzo del destinatario, senza che rilevi il momento della spedizione. Il calcolo dei giorni va eseguito a ritroso a partire dal primo giorno immediatamente precedente la data fissata, non vertendosi in tema di termine a giorni liberi. Il calcolo del periodo di preavviso va riferito alla data fissata per la prima convocazione dell'assemblea, a nulla rilevando che la stessa, in concreto, non si sia tenuta e che l'assemblea abbia conseguentemente deliberato in seconda convocazione, eventualmente nel rispetto dei cinque giorni dalla data di ricezione dell'avviso (Tribunale Torino, sez. I, sent. 2933/1998).
- In tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti) (Cass. civ. sent. 8460/1998).
- Il condomino può validamente contestare l'esattezza della quota millesimale a lui assegnata dal condominio in occasione di un'assemblea, ma deve dimostrare, allegando il regolamento condominiale e l'allegata tabella dei millesimi che tale quota non è quella per lui da questa prevista, oppure deve allegare e provare che la quota millesimale comunque attribuitagli non è quella che gli compete, considerando il valore della sua proprietà e quello dell'intero edificio (Cass. civ. sent. 6202/1998).
- Anche il condomino che, in ipotesi, si trovi in conflitto di interessi, pur tuttavia deve essere convocato per l'assemblea condominiale, anche se poi si dovrà astenere dal votare in essa, poiché in mancanza di convocazione di tutti coloro che risultano condomini la delibera stessa è affetta da invalidità, in quanto l'articolo 1136 del c.c. non pone alcuna distinzione o limitazione fra i condomini che debbono essere convocati, ma stabilisce che tutti i partecipanti del condominio debbano essere posti in grado di partecipare alla riunione assembleare affinché l'assemblea sia validamente costituita (Tribunale Torino, sez. I, sent. 3044/1998).
- La convocazione di un'assemblea a opera di persona non qualificata rientra nel novero delle ipotesi di annullabilità e non di nullità; la sanzione della nullità della deliberazione assembleare presidia l'esigenza che tutti i condomini siano preventivamente informati della convocazione dell'assemblea ma, una volta garantita e salvaguardata questa esigenza, le eventuali lacune e irregolarità del procedimento di convocazione e, in particolare, quelle attinenti all'osservanza dei termini e all'iniziativa della convocazione non possono che dar luogo a deliberazioni semplicemente annullabili, come tali soggette all'impugnazione per annullamento da proporsi entro il termine di cui all'articolo 1137 del codice civile (Tribunale Torino, sez. I, sent. 3055/1998).
- Il termine di cinque giorni di cui all'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del c.c. si riferisce a giorni non liberi; l'articolo citato non distingue tra prima e seconda convocazione: pertanto, è più condivisibile il principio per cui il termine di cinque giorni si riferisce alla data indicata per la prima convocazione, e anzi si deve ritenere che la regolarità, in relazione ai termini che per legge vanno osservati, della prima convocazione costituisca condizione della regolarità della seconda convocazione (Tribunale Torino, sez. I, sent. 3044/1998).

- Qualora una delibera assembleare abbia recepito, per la parte di spesa relativa ai lavori inerenti una porzione di proprietà esclusiva di un singolo condomino (cioè su una spesa sulla quale l'assemblea non poteva deliberare), un accordo tra il condominio e quest'ultimo, che ha votato su questa favorevolmente, la delibera stessa non può essere revocata da un delibera successiva, se non con l'accordo di tutte le parti, cioè con il voto favorevole del condomino la cui porzione di proprietà esclusiva sia interessata dai riferiti lavori (Cass. civ. sent. 5950/1998).
- Benché un giardinetto condominiale sia utilizzato in via esclusiva da un singolo condomino, la decisione sull'eventuale abbattimento di un albero, proposta dal condomino che è l'utilizzatore esclusivo del giardinetto, non può essere compresa nella voce «varie ed eventuali» poiché la decisione ha ad oggetto un bene comune, in quanto il giardinetto (e quindi l'albero che vi accede) è di proprietà comune, sia pur gravato da diritto reale di uso esclusivo a favore di un singolo condomino. La voce «varie ed eventuali» ammette la discussione in tale punto dell'ordine del giorno solo di questioni di modesta importanza, tale non è quella relativa all'esistenza di un bene comune (Tribunale Torino, sez. I, sent. 3042/1998).
- La modifica del regolamento condominiale, non contrattuale e adottato con deliberazione della maggioranza dei partecipanti all'ente di gestione, nel senso di limitare il potere dei condomini stessi di farsi rappresentare nelle assemblee, riducendolo a non più di due deleghe per ogni assemblea, non incide sulla facoltà di ciascun condomino di intervenire in questa a mezzo rappresentante ma regola l'esercizio di quel diritto, inderogabile, a garanzia dell'effettività del dibattito e della collegialità delle assemblee; nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione singolarmente e nel loro complesso considerati (Cass. civ. sent. 5315/1998).
- La decisione di far verniciare le persiane, con modalità diverse da quelle originarie, ma in modo tale da renderle conformi a tutte le persiane dell'edificio, non rientra tra le innovazioni bensì tra i lavori di manutenzione ordinaria per la cui approvazione non è richiesta la maggioranza qualificata prevista dall'articolo 1136 del codice civile (Tribunale Torino, sez. III, sent. 2722/1998).
- Ai fini della regolare costituzione dell'assemblea e del diritto di voto assume rilievo solo il numero dei partecipanti al condominio e non quello delle unità abitative di proprietà di ciascuno di essi, essendo tali unità state considerate dalla norma solo ai fini della verifica che i voti espressi rappresentino un terzo del valore dell'edificio (Corte Appello Roma, sez. IV, sent. 940/1998).
- La validità dell'assemblea condominiale è condizionata alla rituale convocazione dei condomini, i quali debbono essere preventivamente informati degli argomenti in modo da poter partecipare con piena cognizione di causa al processo di formazione della volontà condominiale. Tuttavia l'indicazione delle materie da trattare non esige l'adozione di formule particolari, essendo sufficiente una enunciazione schematica, purché comprensibile, per gli interessati (Corte Appello Roma, sez. III, sent. 260/1998).
- L'assemblea, come può disciplinare l'uso delle parti comuni con il regolamento di carattere generale, allo stesso modo può regolare l'uso di una determinata cosa, impianto o servizio comune con una singola deliberazione, che sostanzialmente ha natura ed efficacia regolamentari e che è pienamente valida se non menoma i diritti, quali ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni. Pur essendo la disciplina dell'uso delle parti comuni materia riservata alla competenza dell'amministratore, a quest'ultimo l'assemblea può sempre sostituirsi per deliberare in materia di uso delle cose, degli impianti e dei servizi comuni (Cass. civ. sent. 3424/1998).
- È invalida l'assemblea di un condominio la quale abbia deliberato, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, comma 2, del c.c., richiamato dall'articolo 9 della legge 122/1989, la costruzione di box auto al di sotto di area condominiale riservati ad alcuni e

non a tutti i condomini, risolvendosi il contenuto della delibera in un impedimento agli altri partecipanti al condominio di fare legittimo uso della cosa comune ai sensi dell'articolo 1102 del c.c. (Tribunale Milano sent. 716/1998).

- L'amministratore di condominio può agire autonomamente soltanto relativamente alle azioni che hanno natura conservativa dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio; per le azioni reali, è legittimato ad agire, anche se l'azione inerisce alle parti comuni dell'edificio. Il difetto di legittimazione (cosiddetta *legitimatio ad causam*) è rilevabile in ogni stato e grado del processo (Cass. Civ. sent. 840/1998).
- La delibera con cui l'assemblea dei condomini decide di transigere la lite avente per oggetto la conformità al regolamento condominiale contrattuale di una certa ripartizione di spesa relativa a servizi comuni non ha effetto nei confronti del condominio dissenziente se la transazione è fondata su criteri di ripartizione contrari al regolamento approvati dall'assemblea dei condomini solo a maggioranza (Cass. Civ. sent. 2158/1998).
- È da ritenersi atto eccedente l'ordinaria amministrazione la deliberazione assembleare avente ad oggetto l'istituzione o la soppressione del servizio di portierato. Al contrario, qualora il servizio di portierato sia già esistente, ovvero sia previsto dal regolamento di condominio, ed esistano locali destinati all'uso di portineria, l'estensione del servizio ai giorni festivi e prefestivi (nella specie, del solo mese di agosto), rappresenta una mera variante alle ordinarie modalità di gestione del servizio di portierato e si tratta, dunque, di un atto non eccedente l'ordinaria amministrazione, come tale adottabile dall'assemblea condominiale a maggioranza semplice (Tribunale Torino, sez. III, sent. 7236/1997).
- La funzione di informazione cui è preposto l'invio dell'ordine del giorno, attesi i suoi caratteri di sinteticità e schematicità, non comporta la prefigurazione dello sviluppo e del risultato della discussione assembleare; quel che conta è che i condomini abbiano ben chiari quali saranno, nelle linee essenziali, i temi del dibattito e siano preavvertiti della probabile adozione di provvedimenti a riguardo. Nel caso di specie il preannuncio di deliberazioni in ordine all'«andamento del servizio di portierato», non può non sottintendere la possibilità di una modifica di tale andamento, anche nel senso di un'estensione cronologia del servizio (Tribunale Torino sent. 7236/1997).
- Il verbale di un'assemblea condominiale, alla pari di qualsiasi altra scrittura privata, è valido se sottoscritto dal soggetto abilitato a sottoscriverlo, ancorché il suo testo sia stato redatto da soggetto diverso o sia stato scritto a macchina. Ne deriva, pertanto, che è irrilevante – ai fini della validità dello stesso – che le funzioni di segretario dell'assemblea siano state espletate, in violazione di apposito divieto del regolamento condominiale, dall'amministratore del condominio (Cass. Civ. sent. 13100/1997).
- I diritti spettanti a ciascun condomino (in base agli atti di acquisto o al regolamento condominiale richiamato negli atti medesimi) sulle parti comuni non possono essere validamente derogati da deliberazioni approvate a maggioranza, essendo a tal fine necessaria la concorde volontà di tutti i condomini che, se espressa in assemblea, deve assumere la forma di deliberazione approvata all'unanimità. Non costituisce deroga a tale principio l'articolo 9, comma 3, della legge 24 marzo 1989, n. 122, che (richiamando gli articoli 1120, comma 2, 1121, comma 3, e 1136, comma 2, del c.c.) si limita a sancire particolari criteri ai fini del computo della maggioranza richiesta per la validità delle deliberazioni assembleari aventi per oggetto le opere e gli interventi per la realizzazione di parcheggi. Detta norma, infatti, contiene una valutazione, operata dalla legge, della validità delle deliberazioni – sotto il profilo della maggioranza necessaria alla loro approvazione – con riguardo allo specifico oggetto delle deliberazioni medesime (Cass. civ. sent. 5369/1997).
- La disposizione di cui all'articolo 1136 del c.c. – che non prescrive particolari modalità di notifica ai condomini dell'avviso di convocazione – si deve ritenere osservata quando risulti provato, anche a mezzo di presunzioni, che i condomini abbiano avuto in qualunque modo notizia della convocazione. Deve, pertanto, essere confermata la pronuncia del giudice del

merito che considera raggiunta detta prova in base all'esibita distinta di spedizione della raccomandata, contenente l'avviso di convocazione, integrata dalla presunzione che le raccomandate consegnate alla posta arrivano a destinazione, e dal successivo comportamento dei destinatari (Cass. civ. sent. 11254/1997).

- La valutazione della sufficienza e idoneità delle indicazioni contenute nell'ordine del giorno, relative agli argomenti da discutere nel corso di un'assemblea di condominio costituisce valutazione di merito che, se sufficientemente e logicamente motivata, è insindacabile in sede di legittimità (Cass. civ. sent. 13100/1997).
- L'omessa redazione del verbale che consacra la mancata riunione dell'assemblea in prima convocazione non impedisce che si tenga l'assemblea in seconda convocazione, né la rende invalida. In sostanza, vanno tenuti distinti gli atti costituenti espressione della volontà collegiale dell'organo assembleare dalle altre attività svolte dall'assemblea e dagli altri fatti che assumano rilievo in ordine alla sua valida costituzione. Infatti, i requisiti formali debbono essere osservati solo nel primo caso mentre non sono necessari quando si tratta unicamente di far constatare la mancanza del quorum costitutivo previsto per l'assemblea di prima convocazione, che è un fatto indubbiamente rilevante ai fini del passaggio all'assemblea di seconda convocazione, per la quale sono previsti quorum diversi, ma che non è tuttavia un atto deliberativo. La deliberazione assembleare assunta in seconda convocazione, anche se non preceduta dalla ritualità della prima convocazione, ha tutti gli elementi per essere riconducibile al modello legale delle deliberazioni assembleari sicché per la medesima può porsi solo un problema di validità legato all'accertamento della maggioranza necessaria per assumere la deliberazione (Cass. n. 3862/1996) (Tribunale Bari 01.10.2007).
- Anche nei cosiddetti «piccoli condomini» (nella specie, con due soli comproprietari), pur non essendo prescritte particolari formalità per la convocazione dell'assemblea, è sempre necessario che una delibera sia adottata e che l'altro partecipante sia stato posto in grado di conoscere l'argomento con una preventiva convocazione (Cass. civ. sent. 10009/1996).
- Poiché non consiste nella approvazione di innovazioni e nell'impedimento al diritto dei condomini di beneficiare del servizio comune di smaltimento dei rifiuti, ma si esaurisce nella modifica delle modalità di svolgimento di esso, rientra nella competenza dell'assemblea il potere di deliberare a maggioranza la modifica delle modalità di attuazione del servizio di smaltimento dei rifiuti e, per conseguenza, trattandosi di parti comuni non indispensabili per lo svolgimento di esso, la decisione di sigillare le cosiddette canne pattumiere ormai obsolete ed antigieniche (Cassazione 26.10.1995 n 11138).
- Nel caso in cui l'avviso di convocazione dell'adunanza condominiale non sia stato comunicato anche ad uno solo dei condomini, ancorché detto condomino sia titolare di una quota millesimale ininfluenza ai fini del raggiungimento della maggioranza prescritta dalla legge, la deliberazione adottata è affetta da nullità assoluta che può essere fatta valere da qualsiasi condomino anche presente in assemblea (Cass. civ. sent. 1780/1993).
- L'art. 1120 c.c., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire fra tutti i condomini su base millesimale, mentre qualora non debba farsi luogo ad un riparto di spesa, per essere stata questa assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, e secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto e può apportare a tal fine a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa medesima. Ricorrendo le suddette condizioni, pertanto, un condomino ha facoltà di

installare nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini, e può far valere il relativo diritto con azione di accertamento, in contraddittorio degli altri condomini che contestino il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo (Cass. civ. sent. 1781/1993).

- In tema di condominio di edifici, la delibera di rinuncia all'impianto centralizzato di riscaldamento nella disciplina previgente alla legge 6 gennaio 1991 n. 10, configurando non una semplice modifica, bensì una radicale trasformazione della cosa comune nella sua destinazione strutturale ed economica, obiettivamente pregiudizievole per tutte le unità immobiliari già allacciate o suscettibili di allacciamento al medesimo, è soggetta all'art. 1120, comma 2, c.c., che vieta tutte le innovazioni che rendano parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condominio dissenziente, senza che in contrario rilevi la disposizione dell'art. 5 della legge 29 maggio 1982, n. 308 (abrogata dall'art. 23 della citata legge n. 10 del 1991), che si riferisce alla diversa ipotesi di interventi su parti comuni di edifici volti al contenimento di consumo energetico (Cass. civ. sent. 1926/1993).
- In tema di condominio di edifici, la disposizione dell'art. 1124 c.c. concernente la ripartizione fra i condomini delle spese di manutenzione delle scale, come la norma di regolamento condominiale che vi si conformi, rendono necessaria a causa della naturale deteriorabilità della stessa per consentirne l'uso ed il godimento e che attengono a lavori periodici indispensabili per mantenere la cosa in efficienza. La disposizione non riguarda, pertanto, le spese di pulizia delle scale, alle quali i condomini sono tenuti a contribuire in ragione dell'utilità che la cosa comune è destinata a dare a ciascuno e che l'assemblea può legittimamente ripartire in virtù delle attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 c.c., anche modificando i precedenti criteri con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c. trattandosi di criteri aventi natura solo regolamentare (Cass. civ. sent. 2018/1993).
- 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 impresa 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 formula «ad hoc», un atto sostitutivo di quello invalido, stabilendone liberamente gli effetti nel tempo fino alla completa retroattività (Cass. civ. sent. 3159/1993).
- Il condominio opponente a decreto ingiuntivo emesso ex art. 63 disp. att. c.c. per il pagamento di contributi condominiali, sulla base di una deliberazione assembleare non impugnata nel termine di cui all'art. 1137 c.c., non può contestare il titolo dell'avversa pretesa con il dedurre l'inosservanza dei termini previsti dalla legge o dal regolamento condominiale per la convocazione della relativa adunanza, posto che l'irregolarità denunciata è suscettibile di dar luogo ad un'annullabilità che può essere denunciata nel termine di cui all'art. 1137 cit., con la conseguenza che, in mancanza di impugnazione, l'efficacia della deliberazione diviene incontestabile (Cass. civ. sent. 3302/1993).
- Per il disposto dell'art. 1108, comma 3, c.c., applicabile anche al condominio di edifici per il rinvio contenuto nell'art. 1139 alle norme sulla comunione, la costituzione di una servitù sulle parti comuni dell'edificio richiede il consenso unanime di tutti i condomini. Pertanto, in mancanza di un tale consenso, non è valida la deliberazione adottata dall'assemblea dei condomini, che abbia approvato i lavori eseguiti, su autorizzazione dell'amministratore, dalla S.I.P., di posa di un cavo telefonico sull'edificio condominiale, in guisa da creare una situazione di fatto corrispondente ad una servitù di passaggio di condotta di cavo

telefonico, suscettibile di far maturare con il tempo l'usucapione di tale diritto (Cass. civ. sent. 3865/1993).

- Le azioni reali nei confronti dei terzi, a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni di un edificio (nella specie, azione di revindica), tendono a statuizioni relative alla titolarità ed al contenuto dei diritti medesimi ed esulando, pertanto, dall'ambito degli atti meramente conservativi (art. 1130 n. 4 c.c.), possono essere proposte dall'amministratore del condominio solo se regolarmente autorizzato dall'assemblea, ai sensi dell'art. 1131 c.c., con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. (Cass. civ. sent. 4856/1993).
- L'assemblea del condominio con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 5, c.c. può deliberare la modificazione (o anche la soppressione) del servizio di portierato, sempre che vengano osservati i principi in materia di innovazioni posti dall'art. 1120 c.c. e non ne derivino per taluno dei condomini vantaggi o svantaggi diversi rispetto agli altri. Pertanto, è nulla per violazione dell'art. 1120 citato, la deliberazione assunta a maggioranza che conservando la proporzionalità di spesa sulla collettività condominiale, attui in un condominio costituito da più edifici la «centralizzazione» del servizio di portierato in guisa da lasciare immutata la situazione per i condomini dell'edificio presso il quale il servizio viene svolto, mentre i condomini degli altri edifici vengono a trarre dal servizio una utilità minore (Cass. civ. sent. 5083/1993).
- L'intempestiva comunicazione al condomino della data fissata per l'assemblea implica un'ipotesi di contrarietà alla legge, ai sensi dell'art. 1137 c.c., della deliberazione assembleare, comportante l'annullamento della medesima a prescindere dal suo contenuto decisionale o meramente preparatorio o programmatico, risultandone viziato il processo formativo per violazione del diritto di intervento e di voto del condomino. Né l'interesse del condomino pretermesso a proporre l'impugnazione viene meno per il fatto che la delibera sia stata seguita da altra, presa sullo stesso oggetto da assemblea ritualmente convocata (Cass. civ. sent. 5084/1993).
- L'inoperatività nei condomini cosiddetti «minimi» delle norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale (art. 1136 c.c.) e la conseguente applicabilità alla gestione di tali enti delle prescrizioni riguardanti le amministrazioni dei cespiti oggetto di comunione in generale non comporta per il rimborso di spese fatte da un condomino per le cose comuni, con riferimento a dette collettività condominiali, l'applicazione della disciplina dell'art. 1110 c.c. – la cui operatività resta preclusa a norma dell'art. 1139 c.c. – bensì della disposizione sostanziale di cui all'art. 1134 c.c. diretta ad impedire indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti nella gestione del fabbricato comune riservata agli organi del condominio, essendo previsti dalle norme processuali applicabili ai condomini minimi, strumenti alternativi (art. 1105, comma 4, c.c.), al fine di ovviare alla eventualmente ingiustificata opposizione, o all'inazione delle controparti nella adozione e nell'esecuzione dei provvedimenti non urgenti, e tuttavia necessari per la conservazione ed il godimento dell'edificio in condominio (Cass. civ. sent. 5914/1993).
- Qualora l'installazione del servizio di riscaldamento in un edificio in condominio risulti, in relazione alle caratteristiche ed alla situazione logistica dell'immobile, non gravosa né voluttuaria, tale innovazione, se approvata nei modi prescritti è vincolante per tutti i condomini, con la conseguenza che, nell'ipotesi di un locale dato in locazione, come il proprietario–locatore è tenuto a sostenere «pro quota» le spese di impianto parimenti il conduttore non può sottrarsi (trattandosi di innovazione lecita ex art. 1582 c.c.) al pagamento delle spese di esercizio fin dal momento dell'attuazione del servizio stesso, ancorché questo sia stato introdotto nel corso della locazione, essendo l'aumento degli oneri accessori conseguente all'applicazione dell'art. 9 legge 27 luglio 1978 n. 392, senza alterazione del rapporto sinallagmatico, posto che a fronte di una maggiore spesa per il

conduttore vi è un obiettivo miglioramento delle condizioni di utilizzabilità del bene (Cass. civ. sent. 7001/1993).

- L'art. 10 legge 27 luglio 1978, n. 392, il quale attribuisce al conduttore il diritto di votare in luogo del proprietario nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto l'approvazione delle spese delle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria e di intervenire senza diritto di voto sulle delibere relative alla modificazione di servizi comuni, riconosce implicitamente con il rinvio alle disposizioni del codice civile concernenti l'assemblea dei condomini, il diritto dell'inquilino di impugnare le deliberazioni viziato, sempreché abbiano ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Al di fuori delle situazioni richiamate, la norma in esame non attribuisce all'inquilino il potere generale di sostituirsi al proprietario nella gestione dei servizi condominiali, sicché deve escludersi la legittimazione del conduttore ad impugnare la deliberazione dell'assemblea condominiale di nomina dell'amministratore e di approvazione del regolamento di condominio e del bilancio preventivo (Cass. civ. sent. 8755/1993).
- In tema di assemblee condominiali, il legislatore non ha imposto particolari formalità in ordine alle modalità della votazione, sicché ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c. deve tenersi conto del voto espresso dal condominio intervenuto tardivamente, purché non oltre la chiusura del processo verbale di cui all'art. 1136 c.c. (Cass. civ. sent. 9130/1993).
- Il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, dato il rapporto tra il valore della proprietà singola ed il valore dell'intero edificio, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella millesimale e consente sempre di valutare anche a posteriori in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta agevola ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea ed, in genere, la gestione del condominio (Cass. civ. sent. 431/1990).
- In materia di assemblee condominiali, la S. C. ha affermato il principio secondo cui, ai fini della valida costituzione dell'assemblea del condominio, la norma dell'art. 1136, comma 6°, c.c., (secondo la quale l'invito alla riunione dei condomini non richiede l'atto scritto o altre particolari formalità, ma può essere effettuata con qualsiasi forma o modalità idonea a portarlo a conoscenza del destinatario), comporta che la valida convocazione di uno dei comproprietari pro indiviso di piani o porzioni di piano può evincersi anche dall'avviso dato all'altro comproprietario, qualora ricorrano circostanze presuntive tali da far ritenere che il secondo comproprietario abbia reso edotto il primo della convocazione. Il medesimo principio deve ritenersi applicabile al caso di coniugi conviventi in pieno accordo e senza contrasto di interessi tra loro. (Cass. civ., sent. nn. 10611/1990, 1206/1996, 138/1998, 8116/1999) (Tribunale Bari 12.06.2008).
- In tema di condominio di edifici, la mancanza dell'invito anche di uno solo dei condomini rende la deliberazione non semplicemente annullabile, con la necessità che la relativa impugnazione deve essere proposta a pena di decadenza nel termine di cui all'art. 1137, comma 3, c.c., ma affetta radicalmente da nullità, con la conseguenza che l'impugnazione non è soggetta a detto termine di decadenza ma, essendo imprescrittibile, può essere fatta valere in ogni tempo, senza che il relativo interesse che va riconosciuto a ciascun condomino, possa venire meno neppure nel caso in cui la mancata partecipazione del condomino non abbia influito sulla formazione della maggioranza (Cass. civ. sent. 11947/1990).
- In tema di condominio di edifici, poiché la naturale e principale funzione dei cortili (cose comuni ex art. 1117 c.c.) è quella di dare aria e luce ai locali prospicienti di proprietà esclusiva e di consentire il libero transito per accedere ai medesimi, l'assemblea condominiale, con deliberazione presa a maggioranza, ha il potere di predeterminare, nel

cortile comune, le aree destinate a parcheggio delle automobili e di stabilire, al loro interno, le porzioni separate di cui ciascun condomino può disporre ma non quello di deliberare la trasformazione in un'area edificabile destinata alla installazione, con stabili opere edilizie, di autorimesse, a beneficio di alcuni soltanto dei condomini, configurandosi una innovazione vietata a norma del comma ultimo dell'art. 1120 c.c., in ragione, oltre che del venir meno della stessa funzione della detta area comune, della sua utilizzazione esclusiva da parte di alcuni dei condomini, con la sottrazione all'uso ed al godimento anche di un solo condomino (Cass. civ. sent. 6673/1988).

- Al fine della valida costituzione dell'assemblea dei condomini di un edificio, la prova che l'avviso di convocazione sia stato effettivamente consegnato al singolo condomino può essere acquisita anche con presunzioni aventi i requisiti di gravità, precisione e concordanza stabiliti dall'art. 2728 c.c. (Cass. civ. sent. 2148/1987).
- La funzione delle terrazze a livello di copertura dei piani sottostanti non è essenziale e preminente come nel caso dei lastrici solari condominiali, bensì meramente sussidiaria rispetto all'altra derivante dalla loro natura e caratteristica di estensione ed integrazione dell'appartamento cui sono annessi. Conseguentemente, la ripartizione delle spese di manutenzione o ricostruzione deve effettuarsi tra il proprietario della terrazza e gli altri condomini in proporzione dei vantaggi da essi rispettivamente ritratti, soccorrendo all'uopo la disciplina degli artt. 1123 e 1126 c.c., salvo che le spese si siano rese necessarie per fatto imputabile solo a chi ha l'uso esclusivo del terrazzo (Cass. civ. sent. 1029/1986).
- Ai fini della validità dell'assemblea condominiale è sufficiente che l'invito all'assemblea, indipendentemente dalla sua effettiva conoscenza, sia stato regolarmente fatto ad ogni condomino (Cass. civ. sent. 6863/1982).
- L'assemblea condominiale riunita in seconda convocazione ai sensi dell'art. 36 c.c., può, con la prescritta maggioranza, aggiornarsi ad altra data per completare l'esame degli argomenti posti all'ordine del giorno, ma, non prevedendo la legge, per alcuna ragione, una convocazione successiva alla seconda – tale aggiornamento va considerato alla stregua della convocazione di una nuova assemblea che, di conseguenza, non può validamente deliberare se non consti che tutti i condomini siano stati tempestivamente invitati a parteciparvi, integrando la preventiva convocazione un requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione (Cass. civ. sent. 4648/1981).
- 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. sent. 869/75).
- L'irregolarità del procedimento di convocazione dell'assemblea dei condomini determina l'annullabilità, e non già l'inesistenza o la nullità, delle deliberazioni adottate (Cass. civ. sent. 237/74).
- Il termine di «almeno cinque giorni prima» stabilito dall'art. 66 disp. att. c.c. per la tempestiva comunicazione ai condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, va calcolato a partire dal primo giorno immediatamente precedente la data fissata per l'adunanza, e pertanto va considerato di cinque giorni non liberi prima dell'adunanza stessa (Cass. civ. sent. 995/69).
- Nel computo della maggioranza nell'assemblea del condominio è applicabile la norma dettata in materia di società per il conflitto di interessi e, pertanto, il diritto di voto non può essere esercitato dal condomino che in una deliberazione assembleare abbia un interesse proprio in conflitto con quello del condominio. Ai fini dell'invalidità della delibera assembleare, peraltro, non è configurabile un conflitto di interessi, qualora non sia possibile identificare in concreto una sicura divergenza tra le ragioni personali, che potrebbero concorrere a determinare la volontà dei condomini di maggioranza, e l'interesse del condominio (Cass. civ. sent. 11254/47).

