

Articolo 1137

Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea

“Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile”.

SENTENZE

- L'art. 1137 c.c., non disciplina la forma delle impugnazioni delle deliberazioni condominiali, che vanno pertanto proposte con citazione, in applicazione della regola dettata dall'art. 163 c.p.c. e non con ricorso. Non è infatti significativo l'argomento lessicale, che viene ricavato dal testo dell'art. 1137 c.c., nel quale il termine "ricorso" è impiegato nel senso generico di istanza giudiziale, che si ha facoltà di proporre per ottenere l'annullamento delle deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio. Tuttavia, anche nel caso in cui l'azione sia stata proposta con la forma del ricorso, non viene esclusa l'idoneità al raggiungimento dello scopo di costituire il rapporto processuale, che sorge già mediante il tempestivo deposito in cancelleria (Cassazione SSUU 14/04/2011 n. 8491)
- Anche in pendenza del giudizio di impugnazione della delibera con cui l'assemblea abbia approvato l'installazione sul tetto comune di un'antenna per telefonia mobile, il singolo condomino contrario può proporre un «distinto» procedimento cautelare per denuncia di nuova opera, teso ad ottenere l'inibizione della prosecuzione dei lavori di installazione dell'antenna, sul presupposto del deprezzamento del valore commerciale che l'immobile possa conseguire. La circostanza che la pretesa *nunciatoria* non sia fatta valere avanti lo stesso giudice chiamato a decidere dell'impugnazione della delibera assembleare, non implica, infatti, l'inammissibilità del ricorso cautelare: ciò in quanto, sia *per petitum*, sia per l'effettivo legittimato passivo della domanda inibitoria (la società installatrice, non il condominio), la causa relativa alla denuncia di nuova opera è distinta da quella già pendente relativa alla sospensione della delibera, che non ne rappresenta il «merito», ma è qualificabile semplicemente come causa connessa (Trib. civ. Bologna, sez. II, ord. 8 marzo 2005).
- La sospensione dell'esecutività della delibera assembleare condominiale può essere concessa allorché si appalesa un pregiudizio patrimoniale tout court, non dovendo il concetto di danno essere inteso in modo rigoroso e restrittivo, ovverosia come danno «imminente e irreparabile» (Trib. civ. Ariano Irpino, ord. 25 ottobre 2005).
- L'impugnazione di delibere annullabili proposta con citazione, anziché con ricorso, è inammissibile qualora l'atto notificato venga depositato nella cancelleria del giudice competente oltre il termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. (Trib. civ. Bergamo, sez. III, 11 maggio 2004, n. 1495).

- La deduzione di un diverso motivo d'impugnazione della delibera costituisce domanda nuova sotto il profilo della *causa petendi* e, come tale, è inammissibile se svolta oltre i termini previsti dall'art. 183 c.p.c. (Trib. civ. Bergamo, sez. III, 11 maggio 2004, n. 1495).
- Il potere di procedere alla ripartizione di spese straordinarie non spetta all'amministratore, bensì all'assemblea condominiale. Conseguentemente, deve essere revocato – perché non fondato su credito liquido ed esigibile – il decreto ingiuntivo concesso in mancanza della prova scritta dell'avvenuta deliberazione di un criterio di riparto da parte dell'assemblea (Giud. pace Castellammare Di Stabia, 19 luglio 2004, n. 3266).
- L'art. 1137 c.c., nel disciplinare la forma dell'atto di impugnazione delle delibere condominiali, usa l'espressione letterale «ricorso» in senso tecnico. Conseguentemente, laddove l'impugnazione risulti proposta erroneamente con citazione, ai fini della tempestività della stessa in relazione al termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137, ultimo comma, c.c., si deve aver riguardo alla data del deposito della citazione in cancelleria e non a quella della sua notificazione, adempimento che rimane estraneo alla generale disciplina dell'instaurazione dei procedimenti contenziosi con la forma del ricorso, nonché alla *ratio* e funzione dell'impugnativa (Trib. civ. Nocera Inferiore, 7 maggio 2003, n. 449).
- La nullità di una delibera condominiale è disciplinata dall'art. 1421 c.c., a norma del quale chiunque vi ha interesse può farla valere e quindi anche il condomino che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione di detta delibera, salvo che con tale voto egli si sia assunto o abbia riconosciuto una sua personale obbligazione (Cass. civ., sez. II, 18 aprile 2002, n. 5626).
- La decadenza dal diritto di impugnare la deliberazione dell'assemblea dei condomini dinanzi all'autorità giudiziaria, prevista dal terzo comma dell'art. 1137 c.c., trattandosi di materia non sottratta alla disponibilità delle parti, non può essere rilevata d'ufficio dal giudice. (Nella specie, la S.C. ha confermato quanto deciso dal giudice di merito che aveva dichiarato inammissibile l'eccezione di decadenza perché proposta dal condomino solo con la comparsa conclusionale e, dunque, tardivamente) (Cass. civ., sez. II, 28 novembre 2001, n. 15131).
- In tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni (Cass. civ., sez. II, 23 marzo 2001, n. 4270).
- In materia di condominio, in difetto di una specifica disposizione normativa che inibisca la partecipazione del condomino dichiaratosi dissenziente rispetto all'instaurazione di una lite giudiziaria, alle successive deliberazioni assembleari concernenti il prosieguo della controversia, non può essere legittimamente disconosciuto al suddetto condominio il diritto di manifestare la propria volontà nell'assemblea e di concorrere, quindi, al pari degli altri e continuando a sostenere la propria originaria avversa opinione, alla formazione della volontà comune sullo specifico argomento dell'abbandono della lite; né può dedursi al riguardo – pur nella riconosciuta estensibilità al condominio del disposto dell'art. 2373 c.c. di portata generale in materia societaria – un'astratta ipotesi di conflitto di interessi, in quanto questo va dedotto in concreto e può essere riconosciuto soltanto ove risulti dimostrata una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la maggioranza assembleare ed un parimenti specifico contrario interesse costituzionale del condominio (Cass. civ., sez. II, 5 dicembre 2001, n. 15360).

- Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, deve comprendere anche l'eccesso di potere, ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, perché in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante (Cass. civ., sez. II, 20 aprile 2001, n. 5889).
- La decadenza dal diritto di impugnare la deliberazione dell'assemblea dei condomini dinanzi all'autorità giudiziaria, prevista dal terzo comma dell'art. 1137 c.c., trattandosi di materia non sottratta alla disponibilità delle parti, non può essere rilevata d'ufficio dal giudice. (Nella specie, la S.C. ha confermato quanto deciso dal giudice di merito che aveva dichiarato inammissibile l'eccezione di decadenza perché proposta dal condomino solo con la comparsa conclusionale e, dunque, tardivamente) (Cass. civ., sez. II, 28 novembre 2001, n. 15131).
- Alle spese per la pulizia delle scale i condomini sono tenuti a contribuire non già in base ai valori millesimali di proprietà, 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 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).
- 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).
- La questione relativa alla validità, o meno, della delibera condominiale che ha approvato una certa ripartizione delle spese comuni può e deve essere prospettata in sede di impugnazione della delibera stessa, ai sensi dell'articolo 1137 del c.c. e non può, per l'effetto, essere sollevata nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo ottenuto dall'amministratore sulla base di quella delibera, la quale è obbligatoria e vincolante per i condomini sino al suo annullamento o, quanto meno, alla sua sospensione da parte del giudice competente a pronunciarsi sulla sua impugnazione (Cass. civ. sent. 7005/01).
- 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).
- 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'annullabilità della delibera assunta dall'assemblea dei condomini nella quale le funzioni di segretario sono state svolte dall'amministratore, in violazione del regolamento condominiale, non può esser fatta valere dal condomino che, presente in assemblea, non l'ha rilevata e che, pertanto, non può considerarsi dissenziente e, come tale, legittimato ad impugnare (Cass. civ. sent. 14931/01).
- La mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale anche a uno solo dei condomini, in quanto vizio del procedimento collegiale, comporta non la nullità, ma l'annullabilità della delibera che, se non viene impugnata nel termine di trenta giorni (dalla comunicazione per i condomini assenti e dall'approvazione per quelli dissenzienti) è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio (Cass. Civ. sent. 31/00).
- Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere dell'assemblea di condominio non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità. Tale riscontro, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, si estende anche all'eccesso di potere, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo di essere, trattandosi, in tal caso, di stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea. (Nella specie è stata respinta un'impugnativa con la quale si contestava l'opportunità della scelta operata dall'assemblea condominiale per avere approvato un preventivo di spesa per lavori straordinari in luogo di altro preventivo asseritamente più vantaggioso) (Trib. civ. Busto Arsizio, 16 ottobre 2000, n. 1315).
- Con riguardo alla impugnazione di delibere condominiali invalide, la valutazione dell'interesse alla impugnazione si pone in termini di strumentalità rispetto alla decisione sulla rilevanza d'ufficio della nullità. Infatti, posto che il giudice può e deve rilevare la eventuale nullità dell'atto posto a fondamento della domanda, non ha senso, ove ad essa la parte non abbia interesse, che detta nullità sia effettivamente rilevata. L'interesse ad impugnare la delibera condominiale deve essere concreto, dovendo concernere la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronuncia di merito può derivare, e non solo astratto. La valutazione della relativa sussistenza è questione di merito, potendo solo quella sull'esistenza dell'interesse in astratto configurare una questione di diritto. Pertanto, essa, se motivata in modo logicamente corretto e sufficiente dal giudice di merito, non è censurabile

in sede di legittimità. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto correttamente e logicamente motivata la decisione della Corte territoriale che aveva escluso l'interesse del ricorrente ad impugnare la delibera condominiale con la quale erano state modificate le tabelle millesimali in seguito alle mutate condizioni di una parte dell'edificio, come conseguenza delle innovazioni di vasta portata, consistenti nel mutamento della destinazione degli immobili sottotetto – la cui legittimità era già stata confermata in una parte della sentenza di primo grado alla quale il ricorrente aveva prestato acquiescenza – , senza che da tale modifica derivasse al ricorrente stesso alcun pregiudizio, non potendosi considerare concretamente tale il dedotto minor peso che allo stesso sarebbe derivato dalla delibera in conseguenza della diminuzione dei millesimi del suo appartamento, né la circostanza che questo, in seguito alla trasformazione del sottotetto, non si trovasse più all'ultimo piano, e, perciò, avesse subito una diminuzione di valore) (Cass. civ., sez. II, 1 dicembre 2000, n. 15377).

- In tema di condominio, la legittimazione ad impugnare una deliberazione assembleare compete individualmente e separatamente agli assenti e ai dissenzienti (nonché ai presenti e consenzienti, senza limiti di tempo, quando si verte in tema di nullità) e ognuno può esercitare l'azione verso il condominio rappresentato dall'amministratore, senza necessità di chiamare in causa gli altri. Se però la decisione viene resa nei confronti di più condomini, che abbiano agito in uno stesso processo, tutti sono parti necessarie nei successivi giudizi di impugnazione, poiché per tutti deve potere fare stato soltanto la pronuncia finale, dandosi altrimenti luogo all'eventualità di giudicati contrastanti, con l'affermazione della legittimità della deliberazione per alcuni e della sua invalidità per altri (Cass. civ., sez. II, 6 ottobre 2000, n. 13331).
- In tema di condominio negli edifici, l'interesse a proporre impugnazione innanzi all'autorità giudiziaria delle delibere condominiali deve essere concreto e attuale, non solo teorico e generico, poiché al giudice non è consentito risolvere questioni puramente astratte e accademiche, che non siano attinenti a una posizione effettiva di vantaggio per il soggetto che la fa valere. Pertanto, la sussistenza dell'interesse in astratto può raffigurare una questione di diritto, la sussistenza dell'interesse in concreto configura, invece, una questione di merito. Segue, da quanto precede, quindi, che esattamente il giudice del merito nega un interesse concreto del condomino a impugnare la delibera di modifica delle tabelle di ripartizione delle spese (adottata ai sensi dell'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del codice civile per effetto delle innovazioni di vasta portata operate e consistenti nel mutamento di destinazione degli immobili sottotetto), qualora accerti che per effetto della modifica denunciata dal ricorrente quest'ultimo vede ridurre la quota di spese di gestione a suo carico (Cass. civ. sent. 15377/00).
- La regola secondo cui la limitazione del diritto di impugnare le delibere annullabili ai soli condomini dissenzienti o assenti (cui vengono in giurisprudenza equiparati gli astenuti), opererebbe anche laddove il condomino sia stato presente in assemblea a mezzo di proprio delegato, non può ritenersi sussistere per l'ipotesi in cui il vizio della delibera consista nella sua esorbitanza rispetto alle previsioni dell'ordine del giorno contenuto nell'avviso di convocazione. (Fattispecie di annullamento di delibera assembleare nella parte in cui, con riferimento al capo «Varie ed eventuali» previsto all'o.d.g., approvava la costituzione di un fondo speciale finalizzato a fronteggiare spese condominiali urgenti) (Trib. civ. Napoli, sez. II, 28 novembre 2000).
- La maggioranza dei condomini non ha il potere di disporre dei diritti individuali che è riservato ai singoli condomini i quali lo esercitano con il negozio. Pertanto, quando si tratta di incidere sui diritti dei singoli, è indispensabile l'atto di disposizione da parte del titolare, ossia è necessario il negozio. In particolare il regime di ripartizione delle spese previsto dall'articolo 1123 del c.c. attribuisce ai partecipanti il diritto di concorrere secondo determinati criteri la cui deroga, comportando la disposizione di diritti, è ammessa soltanto per contratto (Cass. civ. sent. 126/00).

- È affetta da nullità, ed è, quindi, sottratta al termine di impugnazione di cui all'articolo 1137 del c.c., la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modificano i criteri legali o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune e ciò perché il criterio di riparto in base all'uso differenziato, derivante dalla diversa struttura della cosa, previsto dal comma 2 dell'articolo 1223 del c.c., non è applicabile alle spese generali per le quali opera il criterio di cui al comma 1 dello stesso articolo, ossia la proporzione al valore della proprietà di ciascuno. La detta nullità può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ancorché abbia espresso voto favorevole alla deliberazione: infatti, l'articolo 1137 del c.c., che riconosce al singolo condomino il diritto di impugnare le deliberazioni dell'assemblea solo se dissenziente o assente, si riferisce alle azioni di annullamento e non a quelle di nullità che possono essere proposte da chiunque vi abbia interesse e anche dal condomino che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione della delibera impugnata (Cass. civ. sent. 126/00).
- La legittimazione a impugnare una deliberazione assembleare compete individualmente e separatamente agli assenti e ai dissenzienti (nonché ai presenti e consenzienti, senza limiti di tempo, quando si verte in tema di nullità) e ognuno può esercitare l'azione verso il condominio rappresentato dall'amministratore, senza necessità di chiamare in causa gli altri. Se però la decisione viene resa nei confronti di più condomini, che abbiano agito in uno stesso processo, tutti sono parti necessarie nei successivi giudizi di impugnazione, poiché per tutti deve poter fare stato soltanto la pronuncia finale, dandosi altrimenti luogo all'eventualità di giudicati contrastanti, con l'affermazione della legittimità della deliberazione per alcuni e della sua invalidità per altri (Cass. civ. sent. 13331/00).
- Debbono considerarsi nulle quelle deliberazioni assembleari condominiali caratterizzate da un oggetto impossibile o illecito, ossia quelle con cui l'assemblea condominiale abbia statuito su materie che non rientrano nella sua competenza, ossia violando diritti individuali sui quali la legge non consente a essa di incidere; sono, invece, annullabili tutte le altre «contrarie alla legge o al regolamento di condominio», segnatamente quelle adottate senza rispettare il procedimento stabilito dalla legge, e in particolare le norme relative alla convocazione dell'assemblea e alla formazione della volontà dell'organo collegiale, tra le quali sono certamente comprese quelle che stabiliscono le maggioranze necessarie per la loro approvazione (Cass. civ. sent. 13013/00).
- È da escludersi che la validità di una delibera assembleare, avente a oggetto la trasformazione dell'impianto centrale di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas, sia subordinata all'adempimento degli incombeni tecnici previsti dall'articolo 28 della legge 71/1991, vale a dire che essa debba essere accompagnata dall'approvazione di un progetto delle opere da realizzare corredato dalla relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni di legge (Corte Appello Roma, sez. IV, sent. 2310/00).
- Per il disposto dell'art. 2377 c.c., applicabile anche in materia di delibere di assemblee condominiali, il giudicato avente ad oggetto l'annullamento della delibera assembleare, si estende a tutti i condomini (Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 2000, n. 852).
- In materia di condominio negli edifici, la competenza per la controversia avente a oggetto non già le modalità e la misura dell'uso di un servizio di condominio, ma il pagamento di una somma di danaro per violazione di una disposizione del regolamento condominiale contrattuale, si determina non in base al criterio della materia, ma in base a quello del valore della causa, le cui regole dettate dagli articoli 10 e 14 del c.p.c. impongono di aver riguardo al *quantum* richiesto (Cass. civ. sent. 3411/1999).
- 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).

- Non costituisce causa di invalidità di un'assemblea di condominio, ai sensi dell'articolo 1137 del c.c., il difetto di verbalizzazione di alcune osservazioni critiche, rese dal condomino impugnante in sede di assemblea, trattandosi, per contro, di mera irregolarità tale da non inficiare la validità dell'atto (Tribunale Milano, sez. VIII, sent. 3140/1999).
- Il sindacato del giudice sulle deliberazioni prese dall'assemblea dei condomini attiene alla contrarietà o non delle stesse alla legge o al regolamento di condominio, non essendo ammesso un apprezzamento di merito e di opportunità da parte del giudice. Pertanto, non può mai essere dedotto come motivo di annullamento (o di nullità) l'apprezzamento compiuto dalla maggioranza delle questioni trattate in assemblea (Cass. civ. sent. 1165/1999).
- 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).
- 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).
- Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere dell'assemblea di condominio non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità (Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 1999, n. 1165).

- È nulla, e può essere impugnata anche oltre il termine di decadenza dei trenta giorni di legge, la delibera di un'assemblea di condominio la quale abbia inflitto a un condomino una sanzione pecuniaria non prevista nel regolamento di condominio, e ciò in quanto un tale potere esula del tutto dalle competenze assembleari (Cass. civ. sent. 8387/1999).
- Nell'ipotesi di impugnazione di delibera di assemblea di condominio, la competenza per valore del giudice si determina sulla base dell'ammontare della singola voce di spesa contestata (Trib. Milano sent. 9502/1999).
- In tema di impugnazioni di delibere dell'assemblea condominiale, mentre la relativa annullabilità può essere fatta valere dal solo condomino assente o dissenziente, la nullità in esame (nella specie, delibera di modifica a maggioranza di una tabella millesimale contrattualmente approvata) può legittimamente essere fatta valere, nei confronti dell'amministratore di condominio, unico legittimato passivo, anche dal condomino che abbia espresso voto favorevole (Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1999, n. 14037).
- La nullità di una delibera condominiale, derivante dall'aver impedito all'avente diritto di esercitare i poteri che gli competono – nella specie discussione e votazione dei punti all'ordine del giorno – è radicale, assimilabile a quella derivante dall'omessa convocazione, e può esser fatta valere da ogni condomino, anche se presente e consenziente (Cass. civ., sez. II, 23 febbraio 1999, n. 1510).
- Tutti i condomini che non hanno votato in senso conforme alla deliberazione assembleare sono legittimati ad impugnarla, siano stati presenti alla seduta ovvero assenti. Conseguenza che il condomino astenuto, che dev'essere equiparato al condomino dissenziente, è legittimato ad impugnare la deliberazione annullabile (Cass. civ., sez. II, 9 gennaio 1999, n. 129).
- Le deliberazioni di un'assemblea condominiale aventi contenuto negativo sono legittimamente impugnabili dinanzi all'autorità giudiziaria al pari di tutte le altre, limitandosi l'art. 1137 c.c. a stabilire la possibilità del ricorso all'autorità giudiziaria contro le delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio, senza operare nessuna distinzione tra quelle che abbiano approvato proposte o richieste e quelle che le abbiano, invece, respinte (fattispecie in tema di delibera condominiale con cui era stata respinta la proposta di ripristino degli ascensori di servizio) (Cass. civ., sez. II, 14 gennaio 1999, n. 313).
- L'impugnazione di una delibera adottata dall'assemblea di condominio può essere proposta anche con atto di citazione anziché con il ricorso indicato nell'articolo 1137 del codice civile (Trib. Milano sent. 9502/1999).
- Non esiste un obiettivo rapporto di pregiudizialità comportante la necessità della sospensione del processo, ex articolo 295 del c.p.c., tra il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, emesso ai sensi dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del c.c. sulla base di una deliberazione dell'assemblea condominiale che approva la ripartizione delle spese tra i condomini e il giudizio di impugnazione della deliberazione ex articolo 1137 del c.c., giacché la condanna al pagamento è condizionata non alla validità della delibera assembleare, ma soltanto al perdurare della sua efficacia (Cass. civ. sent. 4371/1999).
- Il termine di decadenza per l'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale contrarie alla legge o al regolamento di condominio concerne le deliberazioni annullabili e non le deliberazioni nulle, e l'impugnazione può essere proposta oltre che con ricorso anche con atto di citazione (Corte d'Appello Roma, sez. IV, sent. 3770/1998).
- La qualità di «condomino dissenziente», presupposto del potere di ricorrere, ex art. 1137, secondo comma, c.c., avverso le deliberazioni assembleari contrarie alla legge o al regolamento, non ricorre laddove il condomino abbia delegato a presenziare all'assemblea e ad esprimere il voto in sua vece altro condomino che ha poi votato in senso favorevole alla delibera impugnata (Corte app. civ. Milano, sez. I, 27 febbraio 1998, n. 52).
- È annullabile entro trenta giorni, su impugnazione dei condomini dissenzienti, la delibera il cui verbale dà atto del risultato della votazione in base al numero dei votanti senza indicare

analiticamente i nomi dei partecipanti e il valore della loro proprietà in millesimi, specificazione necessaria onde verificare la validità della costituzione dell'assemblea ai sensi dell'art. 1136 c.c., nonché il nome e il valore della quota proporzionale dei condomini assenzienti e dissenzienti, necessaria onde verificare la validità della delibera adottata sia in relazione ai quorum, se le quote sono disuguali, sia in relazione ad un eventuale conflitto di interessi tra condomino e condominio (Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 1998, n. 10329).

- 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).
- La disposizione dell'art. 2377 c.c. secondo cui l'annullamento di una deliberazione dell'assemblea di una società per azioni, non può avere luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge, è applicabile per identità di ratio anche in materia di condominio (Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1998, n. 8622).
- Gli eventuali vizi afferenti ad una delibera societaria avente ad oggetto la vendita di un alloggio ad un terzo debbono, dal socio, essere fatti valere mediante l'impugnazione della delibera medesima ai sensi degli artt. 2377 e 2379 c.c., applicabili anche nei confronti di una società cooperativa edilizia, e non possono – invece – essere autonomamente dedotti con azione di impugnazione del contratto stipulato in esecuzione di tale deliberazione (Cass. civ., sez. I, 19 maggio 1998, n. 4971).
- La disposizione dell'articolo 2377, ultimo comma, del c.c. – secondo cui l'annullamento di una deliberazione dell'assemblea dei soci delle società per azioni non può avere luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra, presa in conformità alla legge – è applicabile, per identità di *ratio*, anche in tema di condominio (Cass. civ. sent. 8622/1998).
- L'annullabilità in sede giudiziale di una delibera dell'assemblea dei condomini per ragioni di merito attinenti all'opportunità e alla convivenza della gestione del condominio è configurabile solo nel caso di decisione viziata da eccesso di potere e cioè per un grave pregiudizio per la cosa comune (Corte Appello Roma, sez. IV, sent. 2405/1998).
- Poiché l'impugnativa di una delibera condominiale con ricorso introduce un giudizio ordinario a cognizione piena, soggetto al principio del contraddittorio, il giudice investito della causa deve fissare udienza di prima comparizione ai sensi dell'art. 180 c.p.c., invitando gli attori a citare il condominio per la suddetta udienza, stabilita nel rispetto del termine di comparizione di cui all'art. 163 bis c.p.c., e, ove richiesto, fissare altresì l'udienza per la discussione della sola inibitoria, anticipandone la trattazione rispetto al merito (Trib. civ. Genova, decr. 30 giugno 1998).
- In materia di deliberazioni condominiali è preferibile la tesi secondo cui la facoltà di impugnazione spetta anche agli astenuti, la cui posizione neutra di non-consenso consiglia l'equiparazione ai dissenzienti agli effetti di cui all'articolo 1137, comma 2, del codice civile (Tribunale Torino, sez. I, sent. 3245/1998).
- 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 condomino che ha partecipato all'assemblea, anche se ha espresso voto favorevole alla deliberazione che si assume nulla, è legittimato a far valere la nullità purché alleghi e dimostri di avervi interesse. Infatti vale il principio generale espresso dall'articolo 1421 del c.c., secondo cui la nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse, salvo diversa disposizione di legge (Tribunale Torino, sez. I, sent. 3045/1998).
- 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).
- Con riguardo alla domanda di annullamento di delibera relativa alla ripartizione tra i condomini di una spesa, la competenza a norma degli articoli 11 e 14 del c.p.c. si determina in base al valore complessivo della somma da ripartire tra tutti i condomini e non in base al valore della singola quota del condomino che ha assunto l'iniziativa giudiziaria (Corte Appello Roma, sez. IV, sent. 971/1998).
- La facciata di un edificio rientra nella categoria dei muri maestri e, al pari di questi, costituisce una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato sicché, nell'ipotesi della condominialità del fabbricato, ai sensi dell'articolo 1117 del c.c., ricade necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i proprietari delle diverse porzioni dello stesso e resta destinata indifferenziatamente al servizio di tutte tali porzioni, con la conseguenza che le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà (Cass. Civ. sent. 945/1998).
- 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).
- Essendo il condominio un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, né quindi del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore del condominio e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che via abbia fatto acquiescenza. Tale principio non trova però applicazione con riguardo alle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni dell'assemblea condominiale che, come quelle relative alla gestione di un servizio comune, tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, con la conseguenza che in tale controversia la legittimazione ad agire – e ad impugnare – spetta in via esclusiva all'amministratore, la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità di impugnazione proposta dal singolo condomino (Cass. civ. sent. 8257/1997).
- Il condomino in lite con il condominio è, rispetto all'oggetto della lite, soltanto la controparte e pertanto non può essergli consentito, in quanto portatore di interessi in

contrasto, o addirittura già oggetto di domanda di accertamento giudiziale, di azionare il meccanismo di cui all'art. 1137 c.c. impugnando la delibera con la quale l'assemblea ha deciso di resistere nel giudizio da lui intentato, così paralizzando eventuali determinazioni interferenti con quegli interessi. L'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea, infatti, è consentita ai condomini dissenzienti che non siano, in relazione all'oggetto delle stesse, in conflitto di interesse con il condomino (Corte app. civ. Roma, 30 aprile 1997, n. 1425).

- L'art. 1137 c.c., nel disciplinare tra l'altro la forma dell'atto di impugnazione, in via contenziosa, delle delibere condominiali, usa l'espressione letterale «ricorso» in senso tecnico, onde salvaguardare l'esigenza, non ravvisata per le delibere collegiali adottate dagli organi della comunione in genere (artt. 1107 e 1109 c.c.), di risolvere sollecitamente le questioni concernenti la gestione del condominio (Cass. civ., sez. II, 9 luglio 1997, n. 6205).
- In tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni (Cass. civ., sez. II, 4 aprile 1997, n. 2912).
- Nel caso di richiesta di decreto ingiuntivo per il pagamento delle spese condominiali, l'amministratore soddisfa le condizioni di ammissibilità richieste per la pronuncia dell'ingiunzione di pagamento con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto, dal momento che tale delibera, vincolando gli assenti e i dissenzienti, integra il fatto costitutivo del credito concernente una somma liquida ed esigibile, la cui prova scritta è raffigurata dal relativo verbale, redatto nei modi di legge (Cass. civ. sent. 9787/1997).
- Il condomino in lite con il condominio è, rispetto all'oggetto della lite, soltanto la controparte e pertanto non può essergli consentito, in quanto portatore di interessi in contrasto, o addirittura già oggetto di domanda di accertamento giudiziale, di azionare il meccanismo di cui all'articolo 1137 del c.c. impugnando la delibera con la quale l'assemblea ha deciso di resistere nel giudizio da lui intentato, così paralizzando eventuali determinazioni interferenti con quegli interessi. L'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea, infatti, è consentita ai condomini dissenzienti che non siano, in relazione all'oggetto delle stesse, in conflitto di interesse con il condominio (Cass. civ. sent. 1425/1997).
- Una delibera assembleare contenente la decisione di eliminare una scala (con l'effetto di impedire a un condomino l'utilizzo di una parte del bene comune) non è nulla, bensì inesistente; ne consegue, pertanto, che è accoglibile la domanda di condanna alla ricostruzione della scala, tale domanda infatti non è resa inammissibile dalla mancata pronuncia di nullità della delibera *de qua*, che, come si è rilevato, è inesistente (Tribunale Torino sent. 7400/1997).
- La delibera con la quale, senza il consenso del proprietario esclusivo, viene approvata l'esecuzione di lavori che incidono sulla proprietà individuale, è affetta da nullità assoluta, deducibile in ogni tempo, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera stessa. La nullità sussiste anche se i lavori appaiono necessari e urgenti, perché, se manca il consenso del proprietario esclusivo, la valutazione delle condizioni che giustificano l'intervento del condominio sulle parti di proprietà di un singolo condomino, non può essere rimessa a una delle due parti interessate, ma deve formare oggetto di apposito giudizio. Della stessa nullità sono affette le delibere che, senza il consenso del proprietario esclusivo, provvedono a ripartire le spese relative a interventi sulle parti di proprietà individuale, trattandosi di provvedimenti che si limitano a eseguire quanto già deciso con la precedente delibera nulla (Cass. civ. sent. 13116/1997).

- La disposizione dell'art. 2377 comma ultimo c.c., secondo la quale l'annullamento della deliberazione dell'assemblea della società per azioni non può avere luogo se la deliberazione sia stata sostituita con altra presa in conformità della legge o dell'atto costitutivo, ha carattere generale ed è perciò applicabile anche alle assemblee dei condomini degli edifici. Pertanto si verifica la cessazione della materia del contendere, quando l'assemblea condominiale regolarmente riconvocata abbia deliberato sui medesimi argomenti della delibera oggetto dell'impugnazione, ponendo in essere pur in assenza di forme particolari, un atto sostanzialmente sostitutivo di quello invalido (Cass. civ., sez. II, 9 dicembre 1997, n. 12439).
- La disposizione dell'art. 2377, ultimo comma, c.c. che sancisce la mancanza di interesse rispetto all'impugnativa delle delibere, con cessazione della materia del contendere, allorché una nuova pronuncia assembleare abbia sostituito quella contestata, costituisce principio generale applicabile ad ogni ente collettivo e, come tale, anche al condominio. Tale vicenda sopravvenuta (avente conseguenze retroattive, così da precludere l'annullamento della delibera originaria, ormai sostituita) ben può realizzarsi anche in pendenza del giudizio di annullamento, purché prima della sentenza definitiva (Trib. civ. Bologna, 28 luglio 1997, n. 1759).
- L'art. 2377, ultimo comma, c.c., che in materia di società per azioni dispone che l'annullamento della deliberazione non può avere luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge e dell'atto costitutivo, è applicabile alle assemblee condominiali. Pertanto l'assemblea condominiale, regolarmente convocata, può deliberare sugli stessi argomenti di una precedente deliberazione invalida, ponendo in essere, pur senza l'adozione di formule ad hoc, un atto sostitutivo di quello invalido, stabilendone liberamente gli effetti nel tempo fino alla completa retroattività (Trib. civ. Napoli, sez. X, 17 novembre 1997).
- Non sussiste un rapporto di pregiudizialità – che giustifichi la sospensione di un processo in attesa della definizione dell'altro o che faccia ritenere l'esistenza di un rapporto di continenza tra le due cause – tra il giudizio di opposizione a ingiunzione, emessa in favore del condominio e a carico di un condomino sulla base di una certa deliberazione assembleare (di ripartizione di tali spese; nella specie, pendente innanzi al giudice conciliatore) e il processo (nella specie, pendente innanzi al tribunale) avente a oggetto l'impugnazione, per nullità, di quella delibera condominiale (Cass. civ. sent. 11457/1997).
- Il principio desumibile dall'ultimo comma dell'art. 2377 c.c., il quale sancisce la mancanza di interesse rispetto alla impugnativa delle delibere, con cessazione della materia del contendere, allorché una nuova pronuncia dell'assemblea abbia sostituito quella contestata, benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale, ed è perciò applicabile anche alle assemblee condominiali. Tale vicenda sopravvenuta ben può realizzarsi anche rispetto ad una delibera radicalmente nulla, nonché in pendenza dell'instaurato giudizio di accertamento, purché prima della sentenza definitiva (Trib. civ. Bologna, 20 novembre 1996, n. 1839).
- La disposizione dell'art. 2377, ultimo comma, c.c., secondo cui l'annullamento della deliberazione non può essere pronunciato se la deliberazione impugnata sia stata sostituita da altra presa in conformità della legge e dell'atto costitutivo, è applicabile anche alla assemblea dei condomini. Pertanto l'assemblea dei condomini, regolarmente riconvocata, può deliberare sugli stessi argomenti di una precedente deliberazione invalida, ponendo in essere, pur senza l'adozione di formule ad hoc, un atto sostitutivo di quello invalido (Corte app. civ. Bologna, sez. I, 16 febbraio 1995, n. 157).
- Anche il condomino che abbia espresso voto favorevole può agire per ottenere la rimozione di una deliberazione asseritamente nulla, sulla base però non della sola sua oggettiva invalidità, e piuttosto unicamente quando allegghi un apprezzabile interesse (Trib. civ. Napoli, 15 dicembre 1995, n. 2967).

- La dichiarazione del condomino soccombente di non voler avvalersi dell'impugnazione avverso la sentenza emessa nei confronti suoi, del condominio e di altri condomini, è validamente resa, con effetti preclusivi della proponibilità del gravame, nel corso di un'assemblea condominiale, senza necessità che il verbale nel quale essa viene riportata sia sottoscritto dal condomino, giacché la dichiarazione di voler prestare acquiescenza ad una sentenza, potendo essere resa anche tacitamente, non è soggetta al requisito della forma scritta, mentre la sottoscrizione del verbale assembleare da parte dei condomini è necessaria solo quando la delibera abbia il contenuto di un contratto per il quale sia richiesto *ad substantiam* il suddetto requisito (Cass. civ., sez. II, 24 luglio 1995, n. 8079).
- Le deliberazioni dell'assemblea condominiale che incidano sui diritti di proprietà esclusiva di alcuno dei condomini, ovvero ne menomino la libertà e l'autonomia, sono inefficaci nei confronti del condomino assente o dissenziente. Ne deriva che soltanto questi, e non anche il condomino che abbia espresso voto favorevole, è legittimato all'impugnazione della deliberazione (Trib. civ. Salerno, 23 giugno 1995, n. 1366).
- In materia di condominio negli edifici, al potere dell'assemblea del condominio di deliberare, nelle forme e con le maggioranze prescritte, l'esecuzione delle opere necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali, fa riscontro l'obbligo di ciascun condomino di contribuire alle relative spese, discendente dalla titolarità del diritto reale sull'immobile ed integrante un'obbligazione *propter rem* preesistente all'approvazione, da parte dell'assemblea, dello stato di riparto, ed in concreto direttamente correlato alla precedente deliberazione, di esecuzione delle opere. Ne consegue che, quando la contestazione del condomino investa, prima ancora che il quantum dell'obbligo di contribuzione, il relativo *an*, è tale ultima deliberazione che deve essere impugnata nel termine di decadenza di cui all'art. 1137, comma 3, c.c., ove si assuma essere la deliberazione affetta da vizi formali, perché presa in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, o da eccesso di potere o da incompetenza; svincolata da tale termine è invece la delibera radicalmente nulla perché esorbitante dai limiti delle attribuzioni dell'assemblea o concernente innovazioni lesive dei diritti di ciascun condomino sulle cose o servizi comuni o su quelle di proprietà esclusiva di ognuno di essi (Cass. civ., sez. II, 21 febbraio 1995, n. 1890).
- Dal coordinamento degli artt. 1137, comma 2, c.c., e 669 quater c.p.c. discende la possibilità, per il condomino che impugna la delibera assembleare, di proporre l'istanza di sospensione unitamente e contestualmente all'atto introduttivo del giudizio di impugnazione, essendo altrimenti ingiustificata la limitazione della proposizione dell'istanza di sospensione a solo dopo l'instaurazione del giudizio (Trib. civ. Bologna, 19 gennaio 1995).
- La sospensione della delibera assembleare riveste natura di provvedimento cautelare in quanto preposta ad impedire che l'esecuzione della delibera asseritamente illegittima possa vanificare il giudizio che ha ad oggetto proprio l'accertamento di tale illegittimità (Trib. civ. Verbania, ord. 23 gennaio 1995).
- È esclusa l'impugnabilità delle delibere assembleari da parte dei condomini astenuti, i quali non avendo espresso alcuna volontà né in senso positivo, né in senso negativo, non possono essere considerati dissenzienti a norma dell'art. 1137 c.c. (Trib. civ. Bologna, ord. 25 maggio 1995).
- L'art. 2377 c.c., che, in materia di società azionarie, dispone che non può farsi luogo ad annullamento delle delibere assembleari impuginate qualora le stesse siano state già rinnovate, così venendo a cessare la materia del contendere, trova applicazione anche alle delibere di condominio negli edifici (Trib. civ. Prato, 5 aprile 1994, n. 197).
- Sulle delibere delle assemblee di condominio degli edifici il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della

discrezionalità di cui dispone l'assemblea quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, si estende anche all'eccesso di potere, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma deve solo stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea. (Nella specie, in applicazione del principio surriportato, la S.C. ha confermato la decisione dei giudici di merito che avevano respinto un'impugnativa con la quale si contestava l'opportunità della scelta operata dall'assemblea condominiale per aver approvato un preventivo di spesa per lavori straordinari in luogo di altro preventivo asseritamente più vantaggioso) (Cass. civ., sez. II, 26 aprile 1994, n. 3938).

- La sospensione delle delibere di assemblea condominiale può essere disposta anche a fronte di un pericolo meno rilevante di quello richiesto per l'adozione del provvedimento ex art. 700 c.p.c. (Trib. civ. Napoli, ord. 1 giugno 1994).
- A differenza delle deliberazioni con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione, ovvero sono modificati i criteri fissati in precedenza, le deliberazioni con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135 c.c., vengono in concreto ripartite le spese, pur se fossero state adottate in violazione dei criteri legali o convenzionali prescritti, devono considerarsi annullabili e non nulle, e la relativa impugnazione deve essere proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 23 maggio 1994, n. 2472).
- La disposizione dell'art. 2377, ultimo comma, secondo cui l'annullamento della deliberazione non può essere pronunciato se la deliberazione impugnata sia stata sostituita da altra presa in conformità della legge e dell'atto costitutivo, benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale ed è pertanto applicabile alle assemblee dei condomini di edifici. Pertanto, l'assemblea dei condomini, regolarmente riconvocata, può deliberare sugli stessi argomenti di una precedente deliberazione invalida, ponendo in essere, pur senza l'adozione di formule ad hoc, un atto sostitutivo di quello invalido, stabilendone liberamente gli effetti nel tempo fino alla completa retroattività (Cass. civ., sez. II, 17 marzo 1993, n. 3159).
- Il provvedimento di sospensione della delibera di assemblea di condominio di cui all'art. 1137 c.c. ha natura cautelare e può essere adottato in presenza del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora* di carattere eminentemente non patrimoniale (Trib. civ. Napoli, sez. X, ord. 16 febbraio 1993).
- 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).

- 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 ripresa in conformità della legge e dell'atto costitutivo, benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale ed è pertanto applicabile alle assemblee dei condomini di edifici. Pertanto, l'assemblea dei condomini, regolarmente riconvocata, può deliberare sugli stessi argomenti di una precedente deliberazione invalida, ponendo in essere, pur senza l'adozione di formule «ad hoc», un atto sostitutivo di quello invalido stabilendone liberamente gli effetti nel tempo fino alla completa retroattività (Cass. civ. 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 conduttura di cavo telefonico, suscettibile di far maturare con il tempo l'usucapione di tale diritto (Cass. civ. sent. 3865/1993).
- 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 all'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'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 notificazione 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 viziate, 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 condominio di edifici, è nulla (e non soltanto annullabile) la deliberazione dell'assemblea presa a maggioranza che approvi una utilizzazione particolare da parte di un

singolo condomino di un bene comune, qualora tale diversa utilizzazione – senza che sia dato distinguere tra parti principali e secondarie dell'edificio condominiale – rechi pregiudizievoli invadenze nell'ambito dei coesistenti diritti altrui quali asservimenti, immissioni o molestie lesivi del diritto degli altri condomini alle cose e servizi comuni o su quelle di proprietà esclusiva di ognuno di essi (nella specie la C.S. ha annullato la decisione del merito che aveva ritenuto la validità della deliberazione presa a maggioranza che aveva autorizzato un condomino ad appoggiare sul muro perimetrale comune una canna fumaria destinata a smaltire le esalazioni prodotte dal forno di un esercizio commerciale ubicato a piano terra, collocata nella parte terminale a breve distanza dalle finestre di altro condominio) (Cass. civ. sent. 9130/1993).

- È inammissibile il reclamo al collegio avverso il provvedimento del G.I. che, prima dell'entrata in vigore dell'art. 74 della legge 353/190 («dei provvedimenti cautelari»), concede o nega la sospensione della delibera di assemblea di condominio (Trib. civ. Napoli, sez. X, ord. 3 febbraio 1993).
- È inammissibile il ricorso ex art. 700 c.p.c. in corso di causa per ottenere la revoca, modifica o paralizzazione del provvedimento di sospensione della delibera condominiale che il giudice istruttore abbia già disposto ai sensi dell'art. 1137 c.c. È tuttavia consentito al giudice istruttore di qualificare diversamente la domanda e valutare, sussistendone gli estremi, se occorra modificare o revocare il provvedimento precedentemente adottato (Trib. civ. Napoli, sez. X, ord. 4 maggio 1993).
- Il provvedimento di sospensione della delibera di assemblea di condominio ex art. 1137 c.c. adottato dal G.I. nel corso di un procedimento incardinato prima dell'entrata in vigore dell'art. 74 della legge 353/190 («dei provvedimenti cautelari») può essere modificato o revocato dallo stesso istruttore quando emergano risultanze processuali non considerate in precedenza per fatti non imputabili alle parti (Trib. civ. Napoli, sez. X, ord. 2 marzo 1993).
- La disposizione dell'art. 2377, ultimo comma, c.c. secondo cui l'annullamento della deliberazione assembleare non può aver luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge o dell'atto costitutivo, benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale, ed è perciò applicabile anche alle assemblee dei condomini di edifici. Pertanto, nel giudizio di impugnazione di una deliberazione assembleare del condominio si verifica la cessazione della materia del contendere, quando risulti che l'assemblea dei condomini, regolarmente riconvocata, abbia validamente deliberato sugli stessi argomenti della deliberazione impugnata (Cass. civ., sez. II, 30 dicembre 1992, n. 13740).
- Qualora il condomino agisca per far valere l'invalidità di una delibera assembleare, incombe sul condominio convenuto l'onere di provare che tutti i condomini sono stati tempestivamente avvisati della convocazione, quale presupposto per la regolare costituzione dell'assemblea, mentre resta a carico dell'istante la dimostrazione degli eventuali vizi inerenti alla formazione della volontà dell'assemblea medesima (Cass. civ., sez. II, 19 novembre 1992, n. 12379).
- Il provvedimento ex art. 700 c.p.c. e quello ex art. 1137 c.c. non concorrono tra loro in quanto il secondo deve ritenersi «speciale» rispetto al primo, pur richiedendo medesimi requisiti per la concessione, così essendo escluso non solo che possa invocarsi la cautela c.d. residuale quando non si è richiesta quella tipica di cui all'art. 1137 c.c. ma anche che una volta ottenuta o negata quest'ultima possa farsi ricorso a quella (Trib. civ. Napoli, sez. X, ord. 19 novembre 1992).
- Riguardo all'impugnazione di delibere dell'assemblea condominiale aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, devono considerarsi annullabili (e non nulle), ove adottate in violazione di criteri già stabiliti, solo quelle inerenti alla concreta ripartizione delle spese (Trib. civ. Milano 21 marzo 1991).

- La deliberazione condominiale, tesa ad accertare l'estraneità al proprio ambito di competenza, della questione relativa ad un manufatto insistente su una porzione immobiliare di proprietà esclusiva, riveste natura meramente dichiarativa e perciò non incide sul/né crea pregiudizio alcuno, al soggetto proprietario della suddetta porzione, che pertanto non è portatore di un interesse ad impugnare la delibera stessa (Trib. civ. Milano, 6 giugno 1991).
- La partecipazione del condomino alla discussione e, sia pur con voto contrario, alla deliberazione, senza eccepire l'incompletezza dell'ordine del giorno, preclude il diritto di impugnare la delibera (Trib. civ. Parma, 9 dicembre 1991, n. 1150).
- Il provvedimento di sospensione dell'esecuzione di delibera di assemblea condominiale ex art. 1137, secondo comma, c.c. ha natura di misura cautelare, per la cui adozione – pur nel silenzio del testo normativo – appare necessario l'accertamento dei presupposti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*. Esso configura un'ipotesi di provvedimento d'urgenza «speciale», rispetto al paradigma generale disciplinato dagli artt. 700 e seguenti c.p.c. (Trib. civ. Lecce, ord. 4 settembre 1991).
- Non è ammissibile l'opposizione a delibera condominiale proposta nei confronti di soggetti diversi dall'amministratore (Trib. civ. Napoli, sez. IV, 27 gennaio 1990, n. 1188).
- Non è abilitato a dolersi di quanto operato dal condominio, il condomino che abbia concorso alla formazione della volontà comune (Corte app. civ. Roma, 11 febbraio 1990, n. 266).
- Il riscontro esercitato dall'autorità giudiziaria sotto l'anzidetto profilo non può non riguardare mai il contenuto di convenienza ed opportunità della delibera, in quanto il giudice deve solo stabilire se la delibera sia o meno il risultato di un legittimo esercizio dei poteri discrezionali dell'assemblea (Cass. 10611/1990).
- È legittimato ad impugnare una delibera assembleare il condomino che in ordine alla stessa abbia espresso voto di astensione trattandosi di una rinuncia ad esprimere una volontà attuale con riserva di esprimerla in un momento successivo (Trib. civ. Milano, 22 marzo 1990).
- L'annullabilità in sede giudiziaria di una delibera dell'assemblea dei condomini per ragioni di merito attinenti all'opportunità ed alla convenienza della gestione del condominio è configurabile soltanto nel caso di decisione viziata da eccesso di potere che arrechi grave pregiudizio alla cosa comune (art. 1109 c.c.). Il riscontro esercitato dall'autorità giudiziaria sotto l'anzidetto profilo non può mai riguardare il contenuto di convenienza ed opportunità della delibera, in quanto il giudice deve solo stabilire se la delibera sia o meno il risultato di un legittimo esercizio dei poteri discrezionali dell'assemblea (Cass. civ., sez. II, 5 novembre 1990, n. 10611).
- È costituzionalmente illegittimo l'art. 1 della L.7 ottobre 1969, n. 742 (Sospensione dei termini processuali nel periodo feriale), nella parte in cui non dispone che la sospensione ivi prevista si applichi anche al termine di trenta giorni, di cui all'art. 1137 del codice civile, per l'impugnazione delle delibere dell'assemblea di condominio (Corte cost., 2 febbraio 1990, n. 49).
- La decadenza dal diritto di impugnare la deliberazione della assemblea di un condominio, per il decorso di trenta giorni stabilito dall'art. 1137 cod. civ., ove non sia stata eccepita nel giudizio di merito dal condominio convenuto, non può essere proposta per la prima volta in sede di legittimità (Cass. civ., sez. II, 10 gennaio 1990, n. 9).
- Al fine di stabilire la decorrenza del termine per proporre l'impugnazione non può essere ammessa la presunzione di piena conoscenza di un provvedimento di occupazione d'urgenza da parte di un condomino sulla circostanza che l'atto è stato notificato ad altro condomino (nella specie: coniuge non convivente) (Cons. giust. amm. Reg. Sicilia, 13 agosto 1990, n. 274).
- Il mutamento in corso di causa dei motivi di impugnazione della deliberazione condominiale costituisce domanda nuova, in quanto mutamento della causa petendi e, se la controparte non accetta il contraddittorio, come tale inammissibile (Trib. civ. Prato, 11 dicembre 1989).

- Ogni condomino ha interesse ad impugnare le deliberazioni con le quali siano state escluse o limitate determinate forme di uso delle cose comuni, perché la pronuncia dell'autorità giudiziaria sulla legittimità della disciplina stabilita dall'assemblea non può non vincolare l'amministratore, a cui non sarebbe certo consentito, attesa la sua posizione di organo secondario e subordinato, di stabilire una disciplina difforme da quella che è stata giudicata conforme alla legge o al regolamento di condominio (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 28 settembre 1989).
- Il condomino non può impugnare la deliberazione condominiale ex art. 1109 n. 2 qualora in precedente assemblea, nella quale venne decisa la convocazione di quella poi impugnata, il condomino stesso fu presente e firmò il relativo verbale (Trib. civ. Prato, 11 dicembre 1989).
- Il condomino che deduca l'invalidità di una delibera assembleare deve fornire la prova che le condizioni previste per la regolare formazione della volontà dell'assemblea non sono state rispettate (Cass. civ., sez. II, 8 novembre 1989, n. 4691).
- In tema di condominio di edifici la tempestività dell'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, che a norma dell'art. 1137 cod. civ. deve essere proposta con ricorso nel termine di trenta giorni dalla data della deliberazione stessa, va riscontrata con riguardo alla data del deposito di tale atto e non alla sua notificazione, che rimane estranea alla generale disciplina dell'instaurazione dei procedimenti contenziosi con la forma del ricorso nonché alla ratio e funzione dell'indicata impugnativa (Cass. civ., sez. II, 27 febbraio 1988, n. 2081).
- La disciplina prevista dall'art. 1137 cod. civ., che regola le impugnazioni delle deliberazioni assembleari, riguarda le sole ipotesi di annullabilità, per le quali è fissato il termine di trenta giorni; tale previsione normativa non può estendersi alle diverse ipotesi in cui venga dedotta la nullità della deliberazione, come si verifica quando l'effetto della deliberazione assembleare potrebbe costituire un pregiudizio per i diritti soggettivi dei condomini (Trib. civ. Milano, sez. VIII, 26 settembre 1988).
- In tema di condominio di edifici, il condomino che impugni una deliberazione dell'assemblea condominiale per violazione del regolamento del condominio (nella specie, in tema di riparto delle spese di riscaldamento) ha l'onere di produrre in giudizio tale regolamento quando l'esame dello stesso sia necessario per decidere della fondatezza dell'impugnazione, nonché deve allegare anche una concreta lesione del suo diritto, non essendo sufficiente la mera affermazione dell'illegittimità formale della deliberazione (Cass. civ., sez. II, 15 febbraio 1988, n. 1600).
- Sulle delibere dell'assemblea di condominio edilizio il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che si estende anche al riguardo dell'eccesso di potere, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo d'essere, in quanto pure in tal caso il giudice, non controlla l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma deve solo stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio dei poteri discrezionali dell'assemblea. (Nella specie, in applicazione di tale principio, la S. C. ha confermato la decisione del giudice del merito che aveva annullato per eccesso di potere la delibera dell'assemblea condominiale che aveva approvato un rendiconto non veridico, al riguardo di debiti del condominio) (Cass. civ., sez. II, 27 gennaio 1988, n. 731).
- La norma dell'art. 2377, ultimo comma cod. civ., secondo cui l'annullamento della deliberazione (invalida) non può avere luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra, presa in conformità della legge e dell'atto costitutivo, benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale ed è, perciò, applicabile anche alle assemblee dei condomini edilizi. Pertanto, nel giudizio di impugnazione di una delibera di assemblea condominiale affetta da nullità per inosservanza dell'obbligo di avviso ex art. 1136 cod. civ.,

il giudice deve dichiarare cessata la materia del contendere ove risulti che l'assemblea dei condomini, regolarmente riconvocata, abbia deliberato sugli stessi argomenti della deliberazione impugnata, ponendo in essere – pur senza l'adozione di formule ad hoc – un atto sostitutivo di quello invalido (Cass. civ., sez. II, 19 aprile 1988, n. 3069).

- L'impugnazione delle delibere condominiali può essere proposta oltre che con ricorso, come richiesto dall'art. 1137 c.c., anche con atto di citazione purché lo stesso venga notificato al condominio nel termine indicato dal terzo comma dell'art. 1137 c.c., dalla adozione o comunicazione della delibera, restando in potere dell'amministratore del condominio, in tale caso, chiedere l'abbreviazione del termine a comparire di cui all'art. 163 c.p.c. nel caso in cui sia stato fissato un termine eccessivo (Cass. civ., sez. II, 16 febbraio 1988, n. 1662).
- Con riguardo alla impugnazione di una delibera condominiale obiettivamente pregiudizievole, il relativo interesse – che deve persistere in tutti i gradi del processo fino alla pronuncia finale – non viene meno a seguito di successive deliberazioni che presupponendola si limitino a stabilirne le modalità di esecuzione (Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1988, n. 6817).
- In tema di condominio negli edifici, tutti i condomini che non hanno votato in maniera conforme alla deliberazione assembleare sono legittimati ad impugnarla, siano stati presenti alla seduta ovvero assenti (l'unica differenza consistendo nel *dies a quo* per proporre l'opposizione, che decorre dalla data della deliberazione per i primi e dalla data della comunicazione per gli altri), ivi compresi, pertanto, gli astenuti – i quali sostanzialmente non hanno approvato la delibera – a nulla rilevando che questi, al momento del voto, abbiano formulato riserva da sciogliere dopo la seduta (Cass. civ., sez. II, 9 dicembre 1988, n. 6671).
- In materia di impugnazione di delibere dell'assemblea dei condomini ex art. 1137 cod. civ., il sindacato del giudice è di mera legittimità, ma ciò non esclude la possibilità, anzi la necessità, di un accertamento della situazione di fatto che è alla base della determinazione assembleare, allorché tale accertamento costituisca il presupposto indefettibile per controllare la rispondenza della delibera alla legge. (Nella specie, la delibera aveva per oggetto l'assunzione di un secondo portiere nel complesso condominiale, ed occorreva stabilire se si fosse in presenza di una innovazione non consentita, oppure di un semplice adeguamento alle necessità obiettive del servizio di portierato già esistente, la S.C. ha annullato la decisione del merito per una insufficiente valutazione al riguardo) (Cass. civ., sez. II, 7 luglio 1987, n. 5905).
- È inammissibile l'impugnativa di deliberazione assembleare da parte di condomini che vi hanno partecipato, approvando le decisioni adottate (Trib. civ. Napoli, 24 settembre 1987).
- In un condominio formato da due fabbricati autonomi, denominati A e B, i condomini del fabbricato B sono legittimati a proporre azione giudiziaria per sentir dichiarare invalida, e quindi improduttiva di qualsiasi effetto giuridico, la deliberazione assembleare che abbia conferito mandato all'amministratore affinché agisca in giudizio nei confronti di alcuni condomini del fabbricato B, per presunta occupazione abusiva di parte degli scantinati del suddetto fabbricato B. (Nella specie trattavasi di locale di esclusiva pertinenza dell'edificio B e contenente macchinari e servizi destinati esclusivamente a tale edificio, e non anche all'edificio A) (Trib. civ. Massa, 23 giugno 1987).
- Il condomino che chiede l'accertamento dell'invalidità di una deliberazione dell'assemblea condominiale deve fornire la prova (negativa) che le regole circa la formazione della volontà assembleare non sono state rispettate. Nella specie, la mancata convocazione per l'assemblea dei condomini (Cass. civ. sent. 2658/1987).
- La pendenza di un giudizio avente ad oggetto l'accertamento dell'efficacia di un contratto di divisione non riveste carattere pregiudiziale rispetto alla causa promossa da un comunista per impugnare la legittimità di delibere concernenti atti di amministrazione della cosa comune (Trib. civ. Monza, 9 ottobre 1986).

- L'assemblea condominiale – atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 cod. civ. – può deliberare, quale organo destinato ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, sempreché non si tratti di provvedimenti volti a perseguire una finalità extracondominiale. Ne consegue che le deliberazioni dell'assemblea dei condomini non sono impugnabili per difetto di competenza bensì restano soggette all'impugnazione a norma dell'art. 1137 cod. civ. soltanto per contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, nella quale contrarietà confluisce ogni possibile deviazione del potere decisionale verso la realizzazione di fini estranei alla comunità condominiale (Cass. civ., sez. II, 13 agosto 1985, n. 4437).
- Il rimedio dell'impugnazione offerto dall'art. 1137 cod. civ. nei confronti delle deliberazioni assembleari condominiali – e la disciplina relativa, anche in ordine alla decadenza – riguarda unicamente le deliberazioni annullabili e non quelle nulle. Pertanto, il provvedimento con cui l'amministratore del condominio, esorbitando dai suoi poteri, leda il diritto dei singoli condomini sulle cose comuni, in quanto affetto da radicale nullità, è impugnabile davanti all'autorità giudiziaria, con azione non soggetta ai termini di decadenza di cui agli artt. 1133 e 1137 comma terzo, cod. civ. (Cass. civ., sez. II, 10 giugno 1981, n. 3775).
- Il termine per l'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio ha carattere sostanziale e non processuale: esso non è, pertanto, suscettibile di sospensione ai sensi della L. 7 ottobre 1969, n. 742 (Cass. civ., sez. II, 16 luglio 1980, n. 4615).
- L'ultimo comma dell'art. 2377 cod. civ., secondo cui l'annullamento della deliberazione assembleare non può aver luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge o dell'atto costitutivo, benché dettato con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale ed è perciò applicabile anche alle assemblee dei condomini edilizi. Rettamente, pertanto, il giudice del merito, nel giudizio d'impugnazione di una deliberazione assembleare, per invalida convocazione dell'assemblea dichiara cessata la materia del contendere, quando risulti che l'assemblea dei condomini regolarmente riconvocata, abbia deliberato sugli stessi argomenti della deliberazione impugnata (Cass. civ., sez. III, 16 dicembre 1980, n. 6511).
- L'azione con la quale si denuncia la delibera di un'assemblea di condominio, asserendo che essa avrebbe violato i diritti di proprietà esclusiva del singolo condomino, non è soggetta all'osservanza dei termini di decadenza sanciti dall'art. 1137 cod. civ. (Cass. civ., sez. II, 9 aprile 1980, n. 2288).
- In tema di condominio negli edifici, l'annullabilità in sede giudiziale di una delibera dell'assemblea dei condomini per ragioni di merito, attinenti all'opportunità ed alla convenienza della gestione del condominio è configurabile solo nel caso di decisione viziata da eccesso di potere, cioè per un grave pregiudizio per la cosa comune (art. 1109 primo comma n. 1 c.c.). Pertanto, con riguardo ad una delibera (nella specie, revoca di precedente licenziamento del portiere), che risulti fondata su dati ed apprezzamenti obiettivamente rivolti alla realizzazione degli interessi comuni ed alla buona gestione dell'amministrazione (nella specie, constatazione del ripristino del rapporto di fiducia con il portiere), deve ritenersi precluso il sindacato del giudice del merito, in ordine all'uso da parte dell'assemblea dei condomini della detta facoltà di apprezzamento, oltre i limiti consentiti dall'indagine per l'accertamento dell'eccesso di potere (Cass. civ., sez. II, 27 giugno 1978, n. 3177).
- Qualora la delibera assembleare di un condominio di edificio venga annullata (nella specie: per mancata formazione delle tabelle millesimali), alla manifestazione di voto, a suo tempo espressa dai singoli condomini che concorsero alla sua approvazione, non può attribuirsi l'efficacia di un'assunzione di obblighi a titolo personale nei confronti dei terzi. Infatti, le manifestazioni di voto espresso dai singoli condomini, essendo diretta a formare la volontà dell'assemblea con effetto vincolante per tutti i condomini, anche dissenzienti o assenti,

vincolano i soggetti che lo hanno espresso soltanto a condizione che si formi una valida deliberazione assembleare. Peraltro, in base al principio dell'apparenza accolto dall'art. 2377, comma secondo, c.c. per le società ed applicabile, per identità di *ratio*, anche in tema di condominio, restano salvi, e sono, pertanto, azionabili nei confronti del condominio e dei singoli condomini i diritti acquistati da terzi in buona fede, in esecuzione della deliberazione impugnata, anteriormente al suo annullamento (Cass. civ., sez. II, 3 maggio 1976, n. 1561).

- Incombe sul condomino che chieda l'accertamento dell'invalidità dell'assemblea condominiale, la prova del vizio di costituzione dell'assemblea deliberante, posto a fondamento della pretesa (Cass. civ., sez. II, 8 marzo 1975, n. 869).
- Che l'impugnazione del condomino dissenziente contro la deliberazione dell'assemblea dei condomini per contrarietà a norma di legge o del regolamento condominiale debba proporsi all'autorità giudiziaria con ricorso anziché con citazione, non significa che essa dia luogo ad un procedimento di volontaria giurisdizione, da celebrare nelle forme dei procedimenti in camera di consiglio, di cui agli artt. 737 ss. c.p.c.; al contrario, essa dà luogo ad un procedimento contenzioso, soggetto al principio del contraddittorio (art. 101 c.p.c.), con la conseguente costituzione del rapporto processuale solo nel momento della notifica del ricorso alla controparte e non già nel momento del suo deposito in cancelleria. Pertanto, il termine di decadenza di trenta giorni, di cui all'ultimo comma dell'art. 1137 c.c., deve considerarsi rispettato solo se entro i trenta giorni dalla comunicazione della deliberazione il ricorso venga notificato. La comunicazione ai condomini dissenzienti della deliberazione dell'assemblea condominiale, al fine del decorso del termine di impugnazione davanti all'autorità giudiziaria, deve ritenersi avvenuta quando il condomino assente abbia comunque acquisito compiuta conoscenza del verbale d'assemblea. Spetta all'apprezzamento (insindacabile nel controllo di legittimità se congruamente motivato) del giudice del merito la valutazione della completezza di tale conoscenza, che perciò può correttamente ritenersi avvenuta quando il condomino assente l'abbia esplicitamente ammessa. La costituzione del convenuto sana ogni vizio dell'atto introduttivo, ma lascia integri i diritti anteriormente quesiti dal convenuto, fra cui le decadenze e le preclusioni che l'atto introduttivo non è stato in grado d'impedire (Cass. civ., sez. II, 5 maggio 1975, n. 1716).