

## **Articolo 1135** **Attribuzioni dell'assemblea dei condomini**

“Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato”.

## **SENTENZE**

- 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).
- 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).
- In sede di approvazione del consuntivo di lavori eseguiti su parti comuni del fabbricato e di ripartizione della relativa spesa, l'assemblea condominiale può legittimamente riconoscere, a posteriori, opportunamente e vantaggiosamente realizzati detti lavori, ancorché non previamente o validamente deliberati, e approvarne la relativa spesa, restando, in tal caso, la preventiva formale deliberazione d'esecuzione dei lavori e d'approvazione del preventivo di spesa surrogata a quella dell'approvazione dell'opera e del relativo consuntivo, rappresentando quest'ultima l'unica fonte legittimante la spesa e il relativo onere per ciascun condomino secondo lo stato di riparto (Cass. civ. sent. 10573/01).
- 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).

- La delibera con cui il condominio approva il preventivo o il rendiconto per le spese, ordinarie e straordinarie, deve, a pena di invalidità per contrarietà alle norme che disciplinano i diritti e gli obblighi dei partecipanti al condominio, distinguere analiticamente quelle occorrenti per l'uso da quelle occorrenti per la conservazione delle parti comuni. In tal modo è altresì possibile, se tra i partecipanti vi sono usufruttuari – il cui diritto non solo di partecipazione ma anche di voto alla relativa assemblea è riconosciuto perché gode degli impianti, delle cose e dei servizi comuni – ripartire tra i medesimi e i nudi proprietari dette spese in base alla natura delle stesse, secondo i criteri stabiliti dagli articoli 1004 e 1005 del c.c., con una mera operazione esecutiva (Cass. civ. sent. 15010/00).
- 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. 10886/99).
- Appartiene al potere discrezionale dell'assemblea dei condomini – alla quale spetta di provvedere all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo di gestione – l'istituzione di un fondo cassa per le spese di ordinaria amministrazione e conservazione dei beni comuni. Tale fondo, costituito dai versamenti dei singoli condomini è autonomo per il semplice fatto che è destinato a un fine specifico: la gestione del condominio. Ciò impedisce ai singoli condomini di poter rivendicare le quote versate (e sono, comunque, tutelati dall'assemblea che ne deciderà la sorte). L'assemblea condominiale, pertanto, avendo il potere di decidere l'istituzione di un fondo cassa per le spese di gestione, ha anche la facoltà di disciplinarne la raccolta, decidendo che i versamenti siano effettuati su un conto corrente intestato all'amministratore e non al condominio, quale ente di gestione, senza che una tale delibera sia in contrasto con gli articoli 1109, 1135 e 1139 del codice civile (Cass. civ. sent. 7067/99).
- 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. 13100/97).
- 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. 3159/93).
- 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. 3302/93).

- 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. 3865/93).
- In tema di condominio degli edifici, la delibera istitutiva di un servizio di vigilanza armata, per la tutela dell'incolumità dei partecipanti, è rivolta a perseguire finalità estranee alla conservazione e gestione delle cose comuni e, quindi, non è riconducibile nelle attribuzioni dell'assemblea (art. 1135 c.c.). Ne deriva che tale delibera, ancorché presa a maggioranza, non opera nei confronti dei condomini assenti all'assemblea e non può essere fatta valere per una ripartizione della relativa spesa anche a loro carico (Cass. civ. sent. 4631/93).
- 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. 5083/93).
- 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. 9130/93).
- 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. 9130/93).
- I rendiconti e la ripartizione delle spese predisposti dall'amministratore del condominio ed approvati validamente dall'assemblea divengono operativi nel caso della deliberazione di approvazione da parte dei singoli condomini assenti o dissenzienti nei termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'ultimo comma dell'art. 1137 c.c., salve le ipotesi di nullità per

violazione di norme inderogabili o per menomazione dei diritti di ciascun condomino derivanti dall'atto di acquisto o delle convenzioni che possono essere fatte valere ai sensi dell'art. 1418 c.c. (Cass. civ. sent. 3001/88).

- 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 c.c., 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. sent. 4437/85).
- Le deliberazioni delle assemblee condominiali, se approvate con la maggioranza qualificata prescritta dalla legge, sono perfettamente valide e sono obbligatorie per tutti i condomini, compresi i dissenzienti, al pari di quelle approvate all'unanimità (Cass. civ. sent. 1313/69).