

IL CONDOMINIO: QUESTIONI ATTUALI E CONTROVERSE

a) Natura Giuridica dell'istituto

Il condominio si caratterizza per la coesistenza tra proprietà esclusive e proprietà comuni caratterizzata dal rapporto funzionale e strutturale tra beni oggetto di proprietà condominiale e beni oggetto di proprietà individuale: vi sono tre distinte teorie che hanno cercato di dare una visione unitaria dell'istituto.

La prima teoria – teoria soggettiva - valorizza l'aspetto gestionale e collettivo ed identifica il condominio in un ente dotato di propria autonomia e soggettività giuridica: tale tesi attribuisce al condominio una soggettività giuridica in grado di farlo diventare centro autonomo di imputazione di diritti ed obblighi che lo distingue dalla soggettività dei membri che lo compongono, al pari delle società semplici e delle associazioni non riconosciute. La giurisprudenza parla di ente di gestione capace di assumere obbligazioni e di essere titolare di diritti e dotato di una struttura organizzativa mutuata dalle persone giuridiche e polarizzata attorno agli organi dell'assemblea e dell'amministratore.

La seconda teoria – teoria oggettiva – fa leva sulla relazione di accessorietà tra i beni comuni e quelli di proprietà esclusiva: da una parte abbiamo i piani o porzione di piano in proprietà solitaria e dall'altra le cose, gli impianti ed i servizi in proprietà comune. Ciò che caratterizza il condominio non è tanto la coesistenza in un medesimo edificio tra gli uni e gli altri, quanto piuttosto il loro collegamento strumentale che consiste nell'incorporazione materiale e nella destinazione funzionale: in presenza di tale relazione di accessorietà si può parlare di condominio.

La terza teoria – teoria mista – fa leva su entrambi gli aspetti soggettivo ed oggettivo ed è stata sostanzialmente recepita dalla giurisprudenza della Suprema Corte.

La Suprema Corte ha spesso messo in risalto, ai fini della risoluzione dei problemi di diritto che di volta in volta sono stati sottoposti al relativo vaglio, la peculiarità e l'originalità dell'istituto giuridico in esame distinguendolo vuoi dalla comunione dei diritti di cui agli artt. 1100 e ss. c.c. (vedi la sentenza a sezioni unite n. 2046 del 31 gennaio 2006 in materia di applicazione dell'art. 1134 c.c. al cosiddetto condominio minimo), vuoi dalle società di capitali aventi personalità giuridica (vedi la sentenza della seconda sezione civile n. 1201 del 2002 in tema di conflitto di interessi e maggioranze assembleari).

Le sentenze che ne connotano i tratti salienti del condominio degli edifici sono, *ex multis*, le seguenti:

1. sentenza a sezioni unite n. 2046 del 31 gennaio 2006 in materia di applicazione dell'art. 1134 c.c. al cosiddetto condominio minimo;
2. sentenza a sezioni unite n. 16794 del 30 luglio 2007 in materia di indennità di sopraelevazione di cui all'art. 1127 c.c.;
3. sentenza a sezioni unite n. 4421 del 27 febbraio 2007 in tema di rapporti tra il giudizio di impugnazione di delibera assembleare ed opposizione a decreto ingiuntivo;
4. sentenza della seconda sezione civile n. 1201 del 2002 in tema di conflitto di interessi e maggioranze assembleari

Sentenza a sezioni unite n. 2046 del 31 gennaio 2006

Al fine di risolvere il contrasto interpretativo sorto per stabilire se, in caso di condominio composto da due soli condomini in cui uno di essi aveva sostenuto una spesa a vantaggio della cosa comune, fosse applicabile, ai fini del rimborso, la disciplina più rigorosa del condominio, che richiede il requisito dell'urgenza della spesa, ovvero la disciplina più blanda dettata per la comunione in generale in cui basta la mera trascuranza degli altri partecipanti¹, la Corte ha optato per la soluzione dell'applicabilità delle regole sul condominio in generale anche al condominio minimo con due soli condomini e per la conseguente prevalenza del più rigido contenuto normativo di cui all'art. 1134 c.c., facendo leva sulla diversa natura giuridica della comunione in generale rispetto al condominio negli edifici e sulla più grave limitazione al potere di gestione sulle cose comuni che incombe sul condomino rispetto al comunista nell'omologo istituto della comunione in generale: secondo tale pronuncia deve ritenersi che, nel caso di edificio in condominio composto da due soli condomini, il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da un condomino viene ad essere regolato dalla norma stabilita dall'art. 1134 c.c. che riconosce il diritto al rimborso soltanto per le spese urgenti che devono essere eseguite senza ritardo e la cui erogazione non può essere differita senza danno, e non dall'art. 1110 c.c. che, al contrario, dispone che il diritto al rimborso è subordinato alla mera trascuranza ed alla semplice inattività degli altri comunisti.

¹ Per la prima soluzione, favorevole all'applicazione dell'art. 1134 c.c., vedi la sentenza del Supremo Collegio n. 5664 del 18 ottobre 1988, in Giur. It., 1990, I, 1, 292, mentre per la tesi che propende per l'applicazione dell'art. 1110 c.c. si confronti la sentenza del Supremo Collegio n. 5914 del 26 maggio 1993, in Vita Not., 1994, 182.

L'art. 1134 c.c. nega al condomino il diritto ad ottenere il rimborso delle spese effettuate a beneficio delle parti comuni dell'edificio se non ne prova l'urgenza: in assenza di quest'ultima il condomino deve ottemperare a quanto previsto dalla stessa norma circa l'avvio della procedura di autorizzazione da parte dell'assemblea o dell'amministratore ai fini dell'assunzione della spesa.

La sentenza in esame, il cui principale merito è stato quello di avere sottolineato l'unitarietà del regime condominiale che trova nella relazione di accessorietà tra i beni comuni ed i beni oggetto di proprietà solitaria la ragione giuridica della medesimezza della disciplina normativa da applicare – disciplina che è contenuta nel codice civile agli artt. 1117 – 1139 c.c. – a tutte le tipologie dei condomini degli edifici a prescindere dal numero dei compartecipi, ha ritenuto che la più grave limitazione al potere di gestione sulle parti comuni da parte del singolo condomino rispetto ai comunisti nell'istituto della comunione in generale dipenda dalla diversa utilità che si trae, nei rispettivi istituti giuridici, dal godimento della cosa comune: nella comunione i beni comuni sono fonte di utilità finale e ciò legittima il comunista insoddisfatto dell'altrui inattività a provvedere personalmente alla spesa necessaria per la conservazione della cosa comune, salva la sussistenza del diritto al rimborso in caso di trascuratezza degli altri contitolari, mentre nel condominio negli edifici le parti comuni assolvono ad una utilità strumentale che determina da un lato l'indivisibilità delle cose comuni e dall'altro l'opportunità che i condomini non interferiscano nell'amministrazione delle parti comuni, con l'unica esclusione del compimento di una spesa urgente a beneficio delle parti comuni la cui realizzazione dà comunque spazio al rimborso anche in assenza dell'autorizzazione dell'amministratore e/o dell'assemblea dei condomini.

Sentenza a sezioni unite n. 16794 del 30 luglio 2007

Tale sentenza, a mente della quale “L'indennità di sopraelevazione è dovuta dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi dell'art. 1127 cod. civ. non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche per la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato. Tale indennità trae fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva e, in applicazione del principio di proporzionalità, si determina

sulla base del maggior valore dell'area occupata ai sensi dell'art. 1127 quarto comma cod. civ.”, ha indicato quando spetti ai condomini l’indennità di sopraelevazione chiarendo che a tal fine non occorra che si costruiscano nuove opere o nuovi piani o che si elevino nuove fabbriche sull’area sovrastante il fabbricato con il conseguente innalzamento dell’originaria altezza del fabbricato, bastando a tal uopo la trasformazione dei locali preesistenti mediante l’incremento delle superfici e delle volumetrie tale da determinare l’aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni spettante a chi realizza le opere e/o le fabbriche conseguente all’incremento della porzione di proprietà esclusiva. Tale sentenza si dilunga tra il termine a partire dal quale è possibile richiedere la predetta indennità (ex tunc dal momento della sopraelevazione) e l’efficacia delle modifiche delle tabelle millesimali che operano ex nunc – salva l’azione di indebito arricchimento da azionare dal momento del passaggio in giudicato della sentenza che modifichi le tabelle - parla di connotazione di specialità della disciplina del condominio tale da giustificare deroghe all’art. 111 cost. sotto il profilo del giusto processo “scelta coerente a quella connotazione di specialità che, come ripetutamente evidenziato da questa Corte, è stata attribuita dal legislatore alla disciplina del condominio in ragione della necessità d’una distinta considerazione per il settore di vita sociale regolato dall’istituto e, quindi, d’una particolare tutela di specifici interessi discrezionalmente ritenuti prevalenti e meritevoli d’una disciplina propter aliquam utilitatem autonoma rispetto a quellacomune. Tale discrezionalità nella valutazione ponderata delle situazioni tutelande sottrae la scelta legislativa in esame alla possibile censura d’incompatibilità con i principi informatori del giusto processo, anche costituzionalizzati con la riformulazione dell’art. 111 della Carta fondamentale, per i quali la durata del giudizio non deve ridondare a detrimento della parte vittoriosa; d’altronde, quest’ultima non rimane priva d’adeguata tutela, dal momento che le conseguenze economiche della permanente validità, sino al passaggio in giudicato della sentenza, delle tabelle millesimali oggetto di controversia possono essere ovviate mediante il ricorso alle azioni d’indebito o d’arricchimento esperibili a far tempo dal passaggio in giudicato della sentenza modificativa delle tabelle millesimali, poiché è dal momento del definitivo accertamento della situazione giuridica presupposta che i diritti consequenziali possono essere fatti valere (actioni nondum natae non praescribitur). Dalle considerazioni che precedono discende l’opportunità d’evidenziare le differenze tra le previsioni delle norme considerate, dacché, mentre l’art. 69 disp. att. c.c., n. 2, pone quale parametro di valutazione, ai fini della modifica delle tabelle, quello del rapporto tra il valore dell’edificio e l’incremento di valore del piano o porzione di piano, condizionando altresì la modifica alla notevole entità della variazione nel rapporto tra detti valori da accertarsi in via convenzionale o giudiziale con effetto ex nunc, diversamente l’art. 1127 c.c., comma 4, non solo pone quale parametro di valutazione, ai fini della determinazione dell’indennità di

sopraelevazione, un diverso rapporto, quello tra il valore del suolo sul quale sorge l'edificio e la maggiore utilizzazione di esso derivante dall'opera realizzata, nuovo piano o nuova fabbrica, ed indipendentemente dall'entità di essa, ma a tale realizzazione ricollega la costituzione del diritto all'indennità quale sua conseguenza diretta ed immediata con effetti ex tunc dal momento essa (Cass. 21.8.03 n. 12292, 15.2.99 n. 1263, 30.7.81 n. 4861, 5.4.77 n. 1300, 23.10.74 n. 3076).

sentenza a sezioni unite n. 4421 del 27 febbraio 2007

La Corte, in tema di rapporti tra il giudizio di impugnazione di delibera assembleare ed opposizione a decreto ingiuntivo rimarcando la peculiarità e specialità che connotano il regime condominiale improntato alle celerità nella riscossione degli oneri condominiali e nella gestione della cosa comune oltre che alla certezza dei rapporti giuridici, ha da una parte chiarito i rapporti tra giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo in materia di oneri condominiali e giudizio di impugnazione della delibera condominiale ex art. 1137 c.c. che tali oneri hanno approvato ai fini dell'eventuale sospensione necessaria ex art. 295 c.p.c. del primo giudizio in attesa dell'esaurimento del secondo, e dall'altra ha escluso la possibilità di sollevare la questione della validità della delibera che sta a monte nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso a valle, l'oggetto di tale giudizio dovendo rimanere circoscritto *“all'accertamento della idoneità formale (validità del verbale) e sostanziale (pertinenza della pretesa azionata alla deliberazione allegata) della documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione e della persistenza o meno dell'obbligazione dedotta in giudizio”*.

Il sistema approntato dal Legislatore consente al Condominio, ed in particolare al suo organo amministrativo, di dotarsi in presenza di certe condizioni di legge di un celere strumento dal fine di ottenere dai singoli condomini quanto prima le necessarie risorse al fine della gestione e conservazione della cosa comune: in presenza di un piano di riparto approvato dall'organo assembleare (art. 63 disposizioni di attuazione al codice civile) il Condominio può ottenere un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo a tutela delle proprie pretese creditorie dai singoli partecipanti alla collettività condominiale.

Eventuali vizi della delibera che ha approvato le spese successivamente trasfuse nel decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti del condomino moroso possono essere fatti valere da quest'ultimo con separato giudizio unicamente nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1137 c.c., norma quest'ultima che prevede una apposita impugnazione che non ha effetto

sospensivo e che è subordinata, per l'accertamento dell'annullabilità della predetta delibera, ad un breve termine decadenziale di trenta giorni.

A tutela della certezza delle relazioni giuridiche il condomino che voglia contestare la legittimità di una delibera condominiale lo deve fare subito e con un giudizio apposito che chiarisca una volta per tutte se la delibera impugnata sia conforme a legge o a regolamento oppure no: non può il medesimo condomino omettere l'impugnazione della delibera che ha reso liquida la posta debitoria oggetto di contestazione salvo eccepire poi gli asseriti ed eventuali vizi della decisione assembleare nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo che la medesima posta debitoria ha avuto ad oggetto: ciò vale sicuramente per i vizi di annullabilità, essendo una delibera annullabile efficace sino alla sua definitiva caducazione e salva la sua sospensione ex art. 1137, secondo comma, codice civile, nelle more del giudizio, ma anche per i vizi di nullità della delibera da cui ha tratto origine il credito monitorio oggetto di contestazione, giustificandosi la deroga "al principio generale di inesecutività del titolo ove impugnato con allegazione della sua originaria invalidità assoluta (nullità – inesistenza)" (si veda la parte motiva della sentenza delle Sezioni Unite del 2007 più volte citata) proprio per la peculiarità e specialità del regime delle spese condominiali predisposto dal Legislatore.

In altri termini la Corte ha inteso derogare al noto principio secondo cui *quod nullum est nullum producit effectum*: la delibera nulla non può essere disapplicata dal Giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo se non previamente impugnata ed, a seguito di giudizio, caducata - o sospesa - dal Giudice dell'impugnazione ex art. 1137 c.c., con la conseguenza che, ove il Condominio abbia sì azionato un credito fondato su delibera nulla ma non ancora impugnata – come nel caso al vaglio del presente giudizio – producendo il verbale delle delibere assembleari che il medesimo credito hanno concorso a rendere liquido con i singoli piani di riparto, il Giudice del procedimento monitorio deve unicamente limitarsi a verificare la sussistenza del credito e la correttezza delle poste richieste all'opponente, essendogli precluso ogni sindacato circa la legittimità della delibera a monte anche con riguardo alla più grave patologia della nullità.

sentenza della seconda sezione civile n. 1201 del 2002

La Corte in tema di conflitto di interessi e maggioranze assembleari (*In tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al*

valore dell'intero edificio, sia ai fini del conteggio del quorum costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto. Pertanto, anche nell'ipotesi di conflitto d'interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini rappresentano la maggioranza personale e reale fissata dalla legge ed, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'Autorità giudiziaria) ha detto che, ai fini del computo delle maggioranze assembleari, premesso che il condomino in conflitto di interesse deve astenersi dal voto pena la illegittimità della delibera al ricorrere di certe condizioni, occorre tenere conto dei millesimi spettanti al condomino in conflitto di interesse sia con riguardo al quorum costitutivo che con riguardo al quorum deliberativo, al contrario di quanto previsto dalla giurisprudenza con riferimento alle società di capitali in cui che ha ritenuto al contrario che il quorum deliberativo debba essere computato non con riguardo all'intero capitale sociale ma in relazione al solo capitale spettante ai soci che hanno diritto di voto.

Ha detto ciò ritenendo che Appurato che l'orientamento prevalente della giurisprudenza in tema di società di capitali non va immune da critiche, il ricorso all'analogia in materia di condominio negli edifici, quanto al calcolo delle maggioranze, suppone il riscontro di una medesima ratio idonea a superare la peculiarità dell'istituto del condominio e le sue differenze rispetto alle società dotate di personalità giuridica.

Il che, senz'altro, deve revocarsi in dubbio.

Anzitutto, il difetto di soggettività in capo al condominio presenta riflessi non secondari e sul conflitto di interessi e sul calcolo delle maggioranze (che specificamente interessa). Nelle società di capitali assumono rilevanza tanto lo scopo- fine, configurato dalla ripartizione degli utili a beneficio dei soci, quanto lo scopo-mezzo, consistente nell'esercizio delle attività economiche dirette alla produzione dei profitti (le operazioni industriali, commerciali, finanziarie; l'organizzazione degli uomini e dei mezzi). Nel condominio, invece, non esiste un fine gestorio autonomo: la gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni non mira a conseguire uno scopo proprio del gruppo e diverso da quello dei singoli partecipanti. La gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni è strumentale alla loro utilizzazione e godimento individuali e, principalmente, al godimento individuale dei piani o delle porzioni di piano in proprietà solitaria

Figure similari: Supercondominio, condominio parziale e condominio minimo

Merito della sentenza n. 2046 del 31 gennaio 2006 è quello di avere individuato una concezione unitaria del Condominio degli edifici basata sulla relazione di accessorietà tra beni di proprietà esclusiva e beni di proprietà collettiva: ciò determina l'applicazione delle norme del codice

anche agli istituti simili quali il Supercondominio, il condominio parziale ed il condominio minimo.

1) Supercondominio

Cass. 14791 del 3 ottobre 2003 Qualora un bene sia destinato al servizio di più edifici costituiti ciascuno in condominio si determina fra i vari partecipanti non una comunione ma una situazione che integra l'ipotesi del supercondominio al quale si applicano estensivamente le norme sul condominio degli edifici ,giacché - in considerazione della relazione di accessorietà che si instaura per il collegamento materiale o funzionale fra proprietà individuali e beni comuni - questi ultimi non sono suscettibili, come invece nella comunione, di godimento od utilizzazione autonomi rispetto ai primi. (La Corte, nel formulare il principio sopra richiamato, ha confermato la decisione dei giudici di appello che, qualificando come supercondominio la comunione delle fognature di acque poste al servizio di distinti edifici costituiti in condominio, aveva applicato la disciplina in materia di condominio, ritenendo ammissibile l'impugnazione ex art. 1137 cod. civ. della delibera della relativa assemblea.).

Cass. 8066 del 18 aprile 2005 In considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio elencate in via esemplificativa - se il contrario non risulta dal titolo - dall'art. 1117 cod. civ. alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la nozione di condominio in senso proprio è configurabile non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di costruzioni adiacenti orizzontalmente (come in particolare le cosiddette case a schiera), in quanto siano dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 cod. civ; peraltro, anche quando manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, non può essere esclusa la condominialità neppure per un insieme di edifici indipendenti, giacchè, secondo quanto si desume dagli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ. - che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui un gruppo di edifici si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi - è possibile la costituzione "ab origine" di un condominio fra fabbricati a sè stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi o impianti condominiali; dunque, per i complessi immobiliari, che comprendono più edifici, seppure autonomi, è rimessa all'autonomia privata la scelta se dare luogo alla formazione di un unico condominio, oppure di distinti condomini per ogni

fabbricato, cui si affianca in tal caso la figura di elaborazione giurisprudenziale del "supercondominio, al quale sono applicabili le norme relative al condominio in relazione alle parti comuni, di cui all'art. 1117 cod. civ., come ad. es. le portinerie, le reti viarie interne, gli impianti dei servizi idraulici o energetici dei complessi residenziali, mentre restano soggette alla disciplina della comunione ordinaria le altre eventuali strutture, che sono invece dotate di una propria autonomia, come per es. le attrezzature sportive, gli spazi d'intrattenimento, i locali di centri commerciali inclusi nel comprensorio comune. (Nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata che, nell'escludere l'applicabilità delle norme sul condominio, aveva ritenuto costituita fra i vari supercondomini una comunione ordinaria di natura convenzionale per la gestione delle parti comuni relative ad un complesso residenziale, formato da un insieme di edifici, distinti in vari blocchi, ciascuno dei quali era a sua volta formato da vari fabbricati costituiti in condominio

Cass. 17332 del 17 agosto 2011 Al pari del condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 e segg. cod. civ., anche il c.d. supercondominio, viene in essere "ipso iure et facto", se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, "pro quota", ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati

Cass., Sez. n. 2, sentenza n. 9096 del 7 luglio 2000: Nel caso di pluralità di edifici, costituiti in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, l'impianto fognario e di riscaldamento ove comune), in rapporto di accessorietà con i fabbricati, si applicano a dette cose, impianti, servizi le norme sul condominio negli edifici e non quelle sulla comunione in generale.

Cass., Sez. n. 2, sentenza n. 4986 del 15 novembre 1977: ai sensi dell'art. 1117 c.c. il portone d'ingresso che sia strutturalmente e funzionalmente destinato al servizio di due corpi di fabbrica appartenenti a proprietari diversi, ma costituenti una unica entità immobiliare, deve

presumersi oggetto di comunione dei predetti proprietari ancorché costruito da uno solo di essi, se il contrario non risulti dal titolo. La disciplina del condominio degli edifici, infatti, trova applicazione anche con riguardo ai fabbricati che si sviluppino in una pluralità di proprietà individuali in senso verticale anziché orizzontale.

Trib. Milano, sentenza n. 3240 del 2008: caso in cui il regolamento di condominio – comprensoriale – aveva previsto la partecipazione all'assemblea del supercondominio di rappresentanti dei singoli plessi che lo componevano anziché di tutti: i singoli pertanto non erano stati convocati ma solo i rappresentanti.

La delibera assunta dai rappresentanti senza la partecipazione del singolo supercondomino è annullabile per violazione dell'art. 1136, sesto comma, c.c. - che prescrive l'obbligo in capo all'amministratore di previa comunicazione dell'avviso di convocazione assembleare a favore di tutti i condomini - ed il regolamento comprensoriale è nullo per violazione dell'art. 1136 c.c. norma inderogabile ex art. 1138 c.c.

In parte motiva si dice che “Nessuna delle considerazioni addotte dalla difesa di parte convenuta può giustificare l'omissione del suddetto avviso: non esigenze di impossibilità di amministrazione dei beni comuni dovuta all'elevato numero dei partecipanti al supercondominio e tale da consentire la pretermissione di singoli condomini alla partecipazione alle assemblee condominiali tramite il meccanismo dei rappresentanti, non la prassi seguita in passato nella gestione del supercondominio, e neppure la asserita adesione dell'attore alle modalità gestorie sino a questo momento seguite ai fini della funzionalità ed efficacia della gestione; del pari non può invocarsi da parte convenuta la clausola numero 7, lettera A, del regolamento comprensoriale (per reperire il quale vedi doc. n. 1 fascicolo parte attrice) nella parte in cui sancisce che *“l'assemblea è costituita dai rappresentanti di tutti i partecipanti al Supercondominio, uno per ciascuna unità comprensoriale (i 19 edifici alti, i 2 plessi box, il complesso villette) Ogni Rappresentante partecipa all'assemblea in funzione delle carature millesimali complessive che egli rappresenta”*, in quanto tale disposizione regolamentare è da ritenersi nulla per contrarietà a norme imperative (artt. 1136e 1138 c.c.) - e come tale *tamquam non esset* - nella misura in cui prevede che l'assemblea di un supercondominio sia composta da singoli condomini delegati a partecipare in rappresentanza di ciascun condominio anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono, non essendo le norme concernenti la composizione ed il

funzionamento dell'assemblea derogabili dal regolamento di condominio (vedi sul punto la sentenza del Supremo Collegio numero 15476 del 6 dicembre 2001, rv. n. 550934).

2) Condominio parziale

Cass 23851 del 24 novembre 2010 Deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale "ex lege" tutte le volte in cui un bene risulti, per obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene

Cass. Sez. seconda, sentenza n. 7885 del 27 settembre 1994 I presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza e per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte, o di alcune parti di esso, ricavandosi dall'art. 1123, terzo comma, che le cose, i servizi, gli impianti, non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti. Ne consegue che dalle situazioni di cosiddetto "condominio parziale" derivano implicazioni inerenti la gestione e l'imputazione delle spese, in particolare non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni che della delibera formano oggetto.

3) Condominio minimo

L'opinione prevalente qualifica quale condominio minimo o piccolo condominio quella peculiare figura in cui i condomini proprietari dei diversi piani o porzioni di piano di un medesimo edificio siano soltanto due², mentre non manca chi distingue tra condominio minimo formato da due condomini e piccolo condominio il quale comprenderebbe un numero di condomini ricompreso tra le tre e le quattro unità³: tale ultima distinzione non trova, ad avviso di chi scrive, alcuna giustificazione e corre inoltre il rischio di ingenerare confusioni terminologiche, dal momento che le uniche questioni rilevanti che sono sorte in giurisprudenza, e che hanno fatto faticare non poco la dottrina, hanno

² Vedi G. Terzago, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, Milano, 1998, III ed., p. 967 e ss..

³ Vedi sul punto il commento all'art. 1117 c.c. di cui al *Commentario breve al Codice Civile* di G. Cian e A. Trabucchi, Padova, 2002, p. 1044.

riguardato, ai fini della individuazione della disciplina giuridica da applicare, condomini formati soltanto da due compartecipanti per i quali occorre capire se a venire in rilievo siano le norme del condominio o della comunione in generale.

Il condominio negli edifici si caratterizza, come visto in precedenza, per la coesistenza di proprietà individuali dei singoli condomini, aventi ad oggetto il piano o le porzioni di piano dell'edificio, e beni di proprietà comune: ciò che ne rimarca la peculiarità rispetto all'istituto giuridico della comunione è non solo e non tanto la coesistenza in un medesimo edificio di parti in proprietà solitaria e di parti in proprietà comune, bensì il loro collegamento strutturale che si manifesta come incorporazione materiale e destinazione funzionale. E' alla relazione di accessorietà tra beni comuni e beni oggetto di proprietà esclusiva che l'ordinamento giuridico attribuisce rilevanza decisiva ai fini dell'applicazione delle norme previste dal Legislatore in materia di condominio⁴.

La dottrina specialistica parla di rapporto funzionale tra proprietà esclusive e proprietà comuni in quanto preminente è la posizione che rivestono le singole unità abitative rispetto alle parti comuni dell'edificio condominiale sia sotto il profilo della valutazione economica che sotto il profilo degli interessi protetti dall'ordinamento, e di rapporto materiale in quanto i beni comuni sono connessi materialmente alle proprietà esclusive od incorporati ad esse stabilmente⁵.

Il fenomeno sostanzialmente unitario del condominio negli edifici, caratterizzato dalla relazione di accessorietà tra proprietà esclusive e proprietà comuni, porta a concludere che la concretizzazione del fenomeno del condominio negli edifici e l'applicabilità delle relative norme in materia non dipendono dal numero delle persone che ad esso partecipano, dovendosi pertanto applicare al condominio minimo, quale criterio generale interpretativo, tutte le norme previste dal codice civile in materia di condominio (artt. 1117 – 1139 c.c.) e, giusta il rimando contenuto nell'art. 1139 c.c., le norme sulla comunione in generale soltanto nel caso di lacuna normativa della disciplina sul condominio.

Senza una pretesa di esaustività al condominio minimo si applicano la presunzione di comunione delle parti formanti l'edificio condominiale di

⁴ Vedi la sentenza del Supremo Collegio n. 9096 del 7 luglio 2000, in Corr. Giur. 2001, p. 211. L'elaborazione di accessorietà, quale "fondamento tecnico" del condominio, si deve a R. Corona, *Contributo alla teoria del condominio*, Milano, 1974, p. 70 e ss..

⁵ Vedi il contributo di G. Lo Sapio, *Il condominio: delicato equilibrio tra godimento individuale e gestione collegiale*, in Diritto e Giurisprudenza, 2006, p. 128, e di G. Nunè, *Condomini minimi? Uguali a tutti gli altri. Parti comuni, le spese vanno concordate*, in Diritto e Giustizia, 2006, fasc. 8, p. 16.

cui all'art. 1117 c.c., l'irrinunciabilità da parte dei singoli condomini al diritto sulle cose comuni al fine della sottrazione alle spese di conservazione (art. 1118 c.c.), la generale indivisibilità delle cose comuni salvo che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino (art. 1119 c.c.), la disciplina delle innovazioni e l'uso delle parti comuni da parte di ciascun condomino (rispettivamente artt. 1120-1121 e 1122 c.c.), i criteri legali di ripartizione delle spese, le disposizioni in tema di nomina, revoca ed attribuzioni dell'amministratore, ove quest'ultimo sia stato nominato dai due condomini formanti il condominio minimo, la norma che regola i rapporti tra condominio e singolo condomino, allorché uno di essi ponga in essere delle spese per le parti comuni senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, ai fini della sussistenza del diritto al rimborso delle stesse (art. 1134 c.c.)⁶, la norma che regola i poteri e le attribuzioni spettanti all'assemblea dei condomini (art. 1135 c.c.), l'istituto dell'impugnazione della delibera assembleare (art. 1137 c.c.), la disciplina sul contenuto ed i limiti del regolamento di condominio, ove i due condomini abbiano ravvisato l'opportunità di adottarlo (art. 1138 c.c.), ed infine il rimando alla disciplina sulla comunione in generale in caso di lacuna normativa del sistema (art. 1139 c.c.).

Unica difformità di disciplina da ravvisare tra il condominio minimo con due condomini ed il condominio in generale è la facoltatività e non l'obbligatorietà sia della nomina dell'amministratore, laddove i condomini non superino le quattro unità (art. 1129, primo comma, c.c.), sia dell'adozione del regolamento di condominio, laddove i condomini non superino le dieci unità (art. 1138, primo comma, c.c.).

3. Condominio minimo ed applicabilità dell'art. 1136 c.c..

La tesi della unicità della disciplina regolante il fenomeno del condominio negli edifici a prescindere dal numero dei compartecipi, sostenuta dalle Sezioni Unite con la sentenza sopra riportata, consente di dare risposta al secondo problema interpretativo relativo all'applicazione al condominio minimo delle norme in tema di funzionamento dell'assemblea previste nell'art. 1136 c.c. e della necessità della formazione delle maggioranze per teste richieste dalla legge: al condominio minimo si applica del pari il

⁶ Vedi sullo specifico punto la sentenza del Supremo Collegio a Sezioni Unite n. 2046 del 2006, in Diritto e Giurisprudenza, 2006, p.118 e ss..

contenuto dell'art. 1136 c.c. che prevede, ai fini della validità delle delibere assembleari, il duplice requisito della maggioranza per valore e per teste, non ostando a tale soluzione l'impossibilità che, in presenza di due soli condomini, si possa pervenire ad una maggioranza per teste, potendosi al contrario verificare o l'unanimità dei consensi, o la paralisi dell'organo collegiale nel qual caso soccorre il rimedio del ricorso all'autorità giudiziaria giusta il combinato disposto di cui agli artt. 1139 e 1105 del codice civile.

La Suprema Corte ritiene compatibile la disciplina di cui all'art. 1136 c.c. con il condominio minimo sulla base della considerazione secondo cui il metodo maggioritario è uno dei criteri alla cui stregua pervenire alla decisione finale, accanto al criterio dell'unanimità dei consensi, e sottolineando inoltre che eventuali situazioni di stallo, da risolvere sempre mediante il ricorso all'autorità giudiziaria come sopra indicato, si possono verificare anche nelle ipotesi di condomini formati da più di due compartecipi per specifiche questioni.

Ma l'orientamento sostenuto dalle Sezioni Unite sopra richiamato, oltre a mutare il precedente indirizzo interpretativo⁷ fondato sul noto brocardo *tres non duo faciunt collegium* che, pur ritenendo applicabile al condominio minimo la disciplina dettata sul condominio degli edifici in generale, escludeva l'operatività delle sole norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale e considerava applicabili al contrario le norme dettate in tema di comunione in generale di cui agli artt. 1104, 1105 e 1106 c.c., è stato successivamente sottoposto a critica da una parte della dottrina⁸ oltre che smentito da una pronuncia della Suprema Corte a sezione semplice⁹ sulla base delle argomentazioni di seguito riportate.

Non può infatti dubitarsi del fatto che il Legislatore, nel formulare l'art. 1136 c.c., non abbia per nulla preso in considerazione l'ipotesi del condominio minimo formato da due soli compartecipi, non potendosi pervenire nei casi di condomini con due soli compartecipi a maggioranze

⁷ Vedi le sentenze del Supremo Collegio n. 5914 del 26 maggio 1993, in Foro It., 1993, I, 2844, n. 4721 del 30 marzo 2001, in Foro It., 2001, I, 1855, e n. 13371 del 22 giugno 2005, in Arch. Loc., 2005, 646.

⁸ Vedi il contributo di F. Pugliese, *Il c.d. condominio minimo e il regime delle spese fatte dal singolo condomino*, in Giust. Civ., 2007, I, p. 2605 e ss..

⁹ Vedi la sentenza della seconda sezione del Supremo Collegio n. 16075 del 19 luglio 2007, in Rep. Foro It., 2007, voce *Comunione e condominio*, 182, la quale nella parte motiva ha ribadito l'applicabilità al condominio minimo con due soli condomini della disposizione contenuta nell'art. 1105 c.c. e l'inapplicabilità dell'art. 1136 c.c., per il fatto che quest'ultima norma richieda maggioranze qualificate per teste che non si possono per definizione verificare in un condominio con due soli compartecipi, senza neppure fare cenno in motivazione della sentenza delle Sezioni Unite n. 2046 del 2006 più volte menzionata che ha perorato la tesi contraria.

per teste che rappresentino i due terzi dei partecipanti al condominio (primo comma), la maggioranza degli intervenuti in assemblea (secondo comma), il terzo dei partecipanti al condominio (terzo comma) o la maggioranza dei partecipanti al condominio (quinto comma): essendosi in presenza di una lacuna normativa per la peculiare ipotesi del condominio minimo formato da due soli compartecipi, tornano in gioco, per il tramite del richiamo all'art. 1139 c.c., le norme sulla comunione in generale che, contrariamente a quanto sostenuto dalle Sezioni Unite, devono senz'altro trovare applicazione¹⁰.

Al condominio minimo formato da due soli compartecipi si applicheranno pertanto gli artt. 1005 e 1006 c.c., e segnatamente la regola secondo cui per gli atti di ordinaria amministrazione, nonché per l'approvazione del regolamento o per la nomina dell'amministratore, basta il raggiungimento della maggioranza dei partecipanti calcolata secondo il valore delle quote a prescindere dalla sussistenza di una maggioranza favorevole - o contraria - calcolata secondo il criterio delle teste, e la regola che prevede la possibilità di adire l'autorità giudiziaria in caso di paralisi nella gestione della cosa comune, principio del resto pacificamente applicabile a tutti i casi di condominio negli edifici.

Non venendo pertanto in rilievo il profilo del numero dei compartecipi, al condominio minimo si applicheranno altresì le previsioni in tema di maggioranze per valore contenute nell'art. 1108 c.c. sia per quanto concerne la deliberazione delle innovazioni della cosa comune, degli atti di straordinaria amministrazione e della costituzione del diritto di ipoteca sulle parti comuni dell'edificio (ad esempio sul locale portineria) al fine della garanzia di un mutuo ipotecario volto alla ricostruzione od al miglioramento della cosa comune, sia per quanto riguarda l'eventuale locazione ultranovennale delle cose comuni, deliberazioni che richiederanno, secondo la medesima norma, rispettivamente il voto favorevole dei due terzi dei partecipanti al condominio o dell'unanimità dei consensi: i consensi saranno sempre valutati in base al valore delle proprietà e senza che rivesta alcun rilievo l'eventuale voto contrario della maggioranza delle teste.

Una recente ordinanza della suprema Corte n. 5288 del 3 aprile 2012 conferma la tesi dell'applicabilità dell'art. 1136 c.c. e non degli artt. 1104, 1105 e 1106 c.c. al condominio con due soli condomini.

¹⁰ Questa sembra essere la conclusione di F. Pugliese, *Il c.d. condominio minimo* cit., p. 2606.

b) Delibere assembleari

- Nozione di delibera

Non tutte le espressioni collettive, per il dato formale di essere assunte in sede assembleare, hanno un contenuto decisorio tale da essere considerate delibere in senso proprio.

In linea generale le delibere possono avere contenuto di manifestazione di volontà decisoria collettiva in materie di competenza propria, ovvero di mere espressioni valutative o di giudizio irrilevanti rispetto all'incidenza su posizioni giuridiche soggettive: le prime potranno essere oggetto di impugnazione ex art. 1137 c.c., mentre le seconde no per carenza di interesse ad impugnare; a tale ultima categoria rientrano le delibere meramente programmatiche e di rinvio ("l'assemblea riserva ad una prossima seduta la delibera in merito a", "i condomini decidono di porre nella prossima seduta all'ordine del giorno il rifacimento, o lo stanziamento, o il tal problema in ordine all'uso delle cose comuni", ecc.), le delibere esplorative con cui si dà mandato al consiglio dei condomini od ad un condomino di verificare una certa situazione anche di ordine tecnico, ed in genere tutte le espressioni collettive senza una manifestazione di voto.

- Annullabilità e nullità: ricadute pratiche

La tematica ha a riguardo i vizi patologici che possono interessare le deliberazioni assembleari a seconda dello scostamento delle statuizioni approvate con il dettato normativo: il punto di arrivo è la sentenza delle sezioni unite della Suprema Corte n. 4806 del 7 marzo 2005 a mente della quale **"In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle**

affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, cod. civ. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.”

La sentenza di cui sopra ha avuto il merito di delineare l'*actio finium regundorum* e di circoscrivere la portata della nullità in attuazione della certezza del diritto atteso che mentre per la delibera annullabile vi è il termine di decadenza dei trenta giorni, alcun termine sussiste con riguardo alla delibera nulla, e che mentre la prima può essere impugnata unicamente dal dissenziente e dall'assente – viene equiparato l'astenuto che per una dottrina e giurisprudenza minoritaria non potrebbe impugnare per il discorso del principio di buona fede: se sei presente vota contro, altrimenti ti attacchi; vedi comunque il nuovo art. 1137 cc che lo menziona espressamente – la delibera nulla può essere impugnata anche da chi ha votato a favore. Due profili di critica alla sentenza delle sezioni unite: non è vero che il 1137 c.c. è fuori gioco con riferimento alle delibere nulle, atteso che anche per le stesse si può chiedere la sospensiva di cui al secondo comma; poi, con riguardo all'onere della prova della omessa convocazione, lo stesso dovrebbe gravare sul condomino in quanto elemento costitutivo da provare, ma la giurisprudenza concorde lo radica in capo al Condominio che deve provare di avere notiziato tutti i condomini. Vedi il nuovo art. 1117 ter, terzo comma, c.c. in tema di avviso di convocazione dell'assemblea in caso di sostituzioni di parti comuni o di modifiche di destinazione d'uso di parti comuni

Casistica

- **caso del rendiconto:** Per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c., la deliberazione dell'assemblea **condominiale** che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti, nel termine stabilito dall'art. 1137, terzo comma, cod. civ., non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di legittimità, restando esclusa una diversa forma di invalidazione ai sensi dell'art. 1418 c.c., non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della **delibera** da considerare perciò **annullabile**. (*Sentenza n. 5254 del 04/03/2011*)
- Cass. n. 731 del 27 gennaio 1988 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 C.S. 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. 12650 del 2008 che riprende un principio di Cass. 1544 del 28 gennaio 2004: l'amministratore ha l'obbligo di consentire ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sul condomino l'onere di dimostrare che l'amministratore non gli abbia consentito di esercitare tale facoltà; l'eventuale ingiustificato rifiuto dell'amministratore influisce sulla validità dell'assemblea che approva il bilancio.
- Cass. n. 1405 del 23 gennaio 2007 In tema di condominio degli edifici, per la validità della delibera di approvazione del bilancio preventivo non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; nè si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa. Sono, pertanto, valide le deliberazioni assembleari con le quali si stabilisce che il bilancio preventivo per il nuovo esercizio sia conforme al preventivo o al consuntivo dell'esercizio precedente, in tal modo risultando determinate, per riferimento alle spese dell'anno precedente, sia la somma complessivamente stanziata, sia quella destinata alle singole voci, mentre la ripartizione fra i singoli condomini deriva automaticamente dall'applicazione delle tabelle millesimali

- **caso delle modifiche dei criteri di spesa previsti dalla legge o dal regolamento di condominio di natura contrattuale oppure caso di previsione di nuovi criteri: ove ricorrono, la nullità si giustifica con il fatto che la modifica dei criteri di riparto non accolta all'unanimità dei condomini comporta la lesione dei diritti dei singoli** In tema di condominio, sono affette da nullità, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 cod. civ. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137, ultimo comma, cod. civ., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, n. 2 e n. 3, cod. civ., determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 cod. civ.. (*Sentenza n. 6714 del 19/03/2010*)
- In tema di condominio, le delibere relative alla ripartizione delle spese sono nulle se l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifica i criteri stabiliti dalla legge (o in via convenzionale da tutti i condomini), mentre esse sono annullabili nel caso in cui i suddetti criteri siano violati o disattesi. Pertanto, è annullabile e non nulla la delibera che esclude dal riparto delle spese per lavori straordinari e di manutenzione dell'impianto di riscaldamento una unità immobiliare sull'erroneo presupposto che essa non sia allacciata all'impianto centralizzato. (*Sentenza n. 7708 del 29/03/2007*)
- La delibera assunta nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135, numeri 2) e 3), cod. civ., relativa alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese concernenti lavori straordinari ritenuti afferenti a beni comuni (balconi e facciata dell'edificio), ove adottata in violazione dei criteri già stabiliti deve considerarsi annullabile, non incidendo sui criteri generali da adottare nel rispetto dell'art. 1123 cod. civ., e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza (trenta giorni) previsto dall'art. 1137, ultimo comma, cod. civ. (*Sentenza n. 8732 del 27/04/2005*)
- È affetta da nullità (la quale può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ed ancorchè abbia espresso voto favorevole, e risulta sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 cod. civ.) la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modificano i criteri legali (art. 1123 cod. civ.) o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune. Ciò, perchè eventuali deroghe, venendo a incidere sui diritti individuali del singolo condomino attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire soltanto da una convenzione cui egli aderisca. (*Sentenza n. 17101 del 27/07/2006*)
- Trib. Milano, sentenza n. 1500 del 2008 pubblicata in data 6 febbraio 2008: l'assemblea aveva deciso di ripartire la spesa dell'acqua potabile per numero di occupanti i singoli immobili e non per millesimi di proprietà come previsto dal

regolamento di condominio contrattuale: la delibera è stata dichiarata nulla sulla base della pregressa giurisprudenza

- Cass. n. 5793 del 5 ottobre 1983 In tema di condominio degli edifici, la deliberazione assembleare, la quale, con riguardo alla ripartizione delle spese di portierato, le estenda anche ai proprietari dei vani terranei senza ingresso dall'androne, deve ritenersi affetta da nullità, non mera annullabilità, con conseguente proponibilità della relativa impugnazione in ogni tempo, anche dopo il termine di decadenza fissato dall'art. 1137 cod. civ., qualora, adottata a maggioranza, risulti integrare un riparto di dette spese difforme da quello fissato con regolamento condominiale di natura contrattuale, quale quello predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio e poi di volta in volta accettato dagli acquirenti delle singole porzioni, atteso che le Disposizioni di tale regolamento sono modificabili solo attraverso una nuova convenzione conclusa dalla totalità dei condomini

Caso di errata applicazione del criterio di riparto spesa per impermeabilizzazione lastrico di proprietà esclusiva e violazione art. 1126 c.c.: Trib. Milano, sentenza n. 13814 del 2007 pubblicata 15 dicembre 2007: La giurisprudenza del Supremo Collegio ha chiarito poi che interamente a carico dell'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare sono le spese attinenti alle parti del tutto avulse dalla funzione di copertura, come ad esempio le spese attinenti ai parapetti, alle ringhiere, o le spese volte a garantire la sicurezza del calpestio, mentre tutte le altre spese afferenti il lastrico solare ed attinenti a parti svolgenti funzione di copertura vanno suddivise tra l'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare ed i condomini proprietari degli appartamenti sottostanti il lastrico secondo la proporzione indicata nell'art. 1126 c.c. (vedi Cass, sentenza numero 2726 del 25 febbraio 2002, rv. n. 552507).

caso delle spese non inerenti alla gestione condominiale approvate dall'assemblea: sono nulle La delibera dell'assemblea di condominio che ratifichi una spesa assolutamente priva di inerenza alla gestione condominiale è nulla, e non già semplicemente annullabile, senza che possa aver rilievo in senso contrario il fatto che la spesa sia modesta in rapporto all'elevato numero di condomini e all'entità complessiva del rendiconto. (Nella specie, si trattava di spese relative al telefono privato dell'amministratore ed all'acquisto di una licenza di "software" compiuta in proprio dall'amministratore). (*Sentenza n. 18192 del 10/08/2009*)

caso delle spese per addobbi natalizi, mance a postini: le prime sono state ritenute rientranti nel godimento della cosa comune e quindi la relativa delibera che le ha approvate valida, mentre le seconde no e la relativa delibera è stata dichiarata nulla (sent Trib. Milano: Reputa il Tribunale che rientrano nella nozione di cui all'art. 1123 del codice civile le spese sostenute dal condominio per gli addobbi natalizi, rientrando la preparazione dell'albero di natale e l'ornamento dell'edificio condominiale per le celebrazioni del Santo Natale nella nozione di godimento, da parte dei singoli condomini, delle parti comuni dell'edificio: l'assemblea pertanto ha validamente approvato la relativa spesa, di talché anche con riguardo a tale voce di spesa l'impugnazione deve

essere respinta. Ciò che non rientra nei poteri assembleari, a parere di questo Giudice, è la possibilità di approvare e ripartire tra i condomini sia le spese afferenti ad asserite “mance” a favore di terzi, sia le spese relative a corone funerarie in suffragio di condomini defunti in quanto entrambe non attinenti ad esigenze di conservazione o godimento delle cose comuni

caso della ripartizione di spese dei condomini morosi a carico degli altri condomini: le spese condominiali non saldate dai condomini morosi, in quanto non attinenti ad esigenze di conservazione o godimento delle cose comuni, non possono essere addossate ai condomini non morosi a pena di nullità (a conferma di ciò vedasi la sentenza del Supremo Collegio numero 13631 del 5 novembre 2001, rv. n. 549992, che ha statuito che, in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità dei consensi, “non è consentito all’assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi”, salva la costituzione di un apposito fondo cassa tendente ad evitare eventuali azioni esecutive intraprese dai creditori del condominio avverso l’ente di gestione).

Caso dell’addebito al singolo condomino di natura risarcitoria e carenza di potere: si esclude l’autodichia da parte dell’assemblea pena la nullità della delibera: caso del tappetino: La giurisprudenza del supremo Collegio ha infatti chiarito che fino a quando l’obbligo risarcitorio del singolo condomino non risulti accertato in sede giudiziale o non sia dallo stesso condomino riconosciuto, l’assemblea non può, a pena di nullità della delibera eventualmente adottata, porre a suo carico detto obbligo, né imputargli a tale titolo alcuna spesa, non potendo l’assemblea disattendere l’ordinario criterio di ripartizione né la tabella millesimale e dovendo, invece, applicare la regola generale stabilita dall’art. 1123 c.c. secondo cui ogni addebito di spesa deve essere effettuato in base alla quota di partecipazione di ciascun condomino alla proprietà comune, e cioè in base ai millesimi: una volta che la spesa è stata provvisoriamente ripartita dall’assemblea tra tutti i condomini, rimane fermo il diritto di costoro di agire, singolarmente o per effetto dell’amministratore, contro il condomino ritenuto responsabile per ottenere il rimborso di quanto anticipato (vedi le sentenze del Supremo collegio numero 3176 del 1978, rv. n. 392637, e numero 7890 del 22/07/99, rv. n. 528871)

- **caso del nominativo dei condomini omessi: no annullabilità ove si possa desumere dal contenuto del verbale chi sono i consenzienti e chi sono i dissenzienti anche a contrario:** sono invalide le delibere che nei singoli punti all’ordine del giorno indicano “l’assemblea a maggioranza approva”, mentre sono valide laddove risulti “l’assemblea approva”, dovendosi presumere in tal caso che tutti i presenti hanno votato a favore e sempre che vi sia il quorum deliberativo previsto dalla legge. Vi è comunque da dire che la legge non prevede un obbligo specifico che sanzioni l’omessa indicazione a verbale dei nominativi dei condomini e delle, relative quote millesimali con le indicazioni di voto a pena di invalidità della delibera, ciononostante la Cassazione (n. 10329 del 1998) lo richiede a pena di invalidità

- In tema di delibere di assemblee condominiali, non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, "nominatim", dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il "quorum" richiesto dall'art. 1136 cod. civ. (*Sentenza n. 18192 del 10/08/2009*)
- Cass. n. 24132 del 13 novembre del 2009 Il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei "quorum" prescritti dall'art. 1136 cod. civ., deve contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali. Tuttavia, dovendo il verbale attestare quanto avviene in assemblea, la mancata indicazione del totale dei partecipanti al condominio non incide sulla validità del verbale se a tale ricognizione e rilevazione non abbia proceduto l'assemblea, giacché tale incompletezza non diminuisce la possibilità di un controllo "aliunde" della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte
- In tema di assemblee condominiali, è valida la delibera adottata con votazione svoltasi in maniera anche irregolare o atipica qualora risultino essere stati comunque osservati i "quorum" richiesti per la costituzione dell'assemblea e per il tipo di deliberazione approvata (nell'affermare il suindicato principio, la S.C. ha ritenuto legittima l'approvazione del bilancio consuntivo complessivo da parte delle assemblee di due distinti condomini, anziché dell'assemblea dell'unico condominio tra di essi costituendo, poiché in base alla somma del valore dei millesimi, risultavano essere stati rispettati i due "quorum" nel caso richiesti). Cass. 4531 del 27 marzo 2003
- Cass. 10329 del 19 ottobre 1998 E 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 cod. civ., 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
- **caso dell'omessa convocazione del condomino e/o del mancato rispetto del termine minimo dei 5 giorni ex art. 66, ultimo comma, delle disp. att. cod. civ.:annullabilità** l'onere della prova di avere notiziato il condomino spetta al condominio; dimostrato di avere fatto pervenire presso l'indirizzo di residenza del destinatario il predetto avviso e quindi presso la sfera di conoscibilità dello stesso, opera l'art. 1335 c.c. in tema di presunzione di conoscenza – *rectius* presunzione di conoscibilità. L'avviso di convocazione poi non deve essere redatto in modo

analitico ma deve indicare chiaramente gli argomenti posti all'ordine del giorno da trattare

- Cass. 4352 del 1999 La presunzione di conoscenza ex art. 1335 cod. civ. degli atti recettizi in forma scritta giunti all'indirizzo del destinatario, opera per il solo fatto oggettivo dell'arrivo dell'atto nel luogo indicato dalla norma. L'onere di provare l'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario, è a carico del mittente, salva la prova da parte del destinatario medesimo dell'impossibilità di acquisire in concreto l'anzidetta conoscenza per un evento estraneo alla sua volontà (fattispecie in tema di comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea di un condominio).
- Cass. 3634 del 27 marzo 2000 Affinché la delibera di un'assemblea condominiale sia valida è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificamente gli argomenti da trattare sì da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione alla deliberazione. In particolare la disposizione dell'art. 1105, terzo comma, cod. civ. - applicabile anche in materia di condominio di edifici- la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare, non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea. L'accertamento della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale - nonché della pertinenza della deliberazione dell'assemblea al tema in discussione indicato nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione - è poi demandato all'apprezzamento del giudice del merito insindacabile in sede di legittimità se adeguatamente motivato
- In tema di impugnazione delle deliberazioni delle assemblee condominiali, l'omessa convocazione di un condomino costituisce motivo di annullamento delle deliberazioni assunte dall'assemblea, che può ottenersi solo con l'esperimento di un'azione ad hoc e nei termini di legge, mentre non può essere oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo chiesto per conseguire il pagamento delle spese deliberate dall'assemblea. (*Sentenza n. 17486 del 01/08/2006*)
- In tema di condominio di edifici, la nullità della delibera assembleare per omessa comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea può essere fatta valere da ciascun condomino, trattandosi di nullità assoluta, ma quando il condomino nei cui confronti la comunicazione è stata omessa è presente in assemblea si presume che ne abbia avuto comunque notizia, rimanendo l'eventuale irregolarità della sua convocazione conseguentemente sanata Cass. 4531 del 27 marzo 2003 .
- In tema di condominio negli edifici, la disposizione del sesto comma dell'art. 1136 cod. civ. - secondo cui l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione - implica che ogni condomino ha il diritto d'intervenire all'assemblea, e deve quindi essere messo in condizione di poterlo fare, con la conseguente necessità che l'avviso di convocazione previsto dall'ultimo comma dell'art. 66 disp. Att. E trans. Cod. civ. sia non solo inviato ma

anche ricevuto nel termine (almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza) ivi previsto Cass. 5769 del 22.11.1985

- Tribunale di Milano, sentenza n. 817 del 2008 pubblicata 19 gennaio 2008: nonostante il fatto che il regolamento di condominio avesse previsto l'obbligo di comunicazione dell'avviso di convocazione al singolo condomino mediante lettera raccomandata a mezzo posta o raccomandata a mano, l'amministratore aveva posto l'avviso nella cassetta postale: ciò ha comportato annullabilità della delibera poi adottata in assenza del condomino per violazione del regolamento
- **Caso di delibere adottate con il voto del condomino in conflitto di interessi:** sono annullabili se il condomino in conflitto di interessi eserciti il diritto di voto sempre che si accerti il conflitto di interessi in concreto. Ai fini del computo delle maggioranze deve essere tenuto conto dei millesimi spettanti al condomino in conflitto di interesse sia con riguardo al quorum costitutivo che con riguardo al quorum deliberativo
- Cass. 22234 del 25.11.2004 In caso di conflitto di interessi fra un condomino e il condominio, qualora il condomino confliggente sia stato delegato da altro condomino ad esprimere il voto in assemblea, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile aprioristicamente al rappresentato, ma soltanto allorché si accerti in concreto che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante, nel conferire il mandato, abbia valutato anche il proprio interesse - non personale ma quale componente della collettività - e l'abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che, senza compiere in proposito alcuna specifica indagine, aveva esteso in maniera automatica la situazione di conflitto in cui versava il condomino - amministratore, a quella dei condomini che avevano delegato il primo ad esprimere la loro volontà in ordine alla nomina dell'amministratore
- Cass. 11254 del 14.11.1997 L'ordinamento giusciviltistico, pur non riconoscendo al condominio una sia pur limitata personalità giuridica, attribuisce, pur tuttavia, ad esso potestà e poteri di carattere sostanziale e processuale, desumibili dalla disciplina della sua struttura e dai suoi organi, così che deve ritenersi applicabile, quanto al computo della maggioranza della relativa assemblea, la norma dettata, in materia di società, per il conflitto di interessi, con conseguente esclusione dal diritto di voto di tutti quei condomini che, rispetto ad una deliberazione assembleare, si pongano come portatori di interessi propri, in potenziale conflitto con quello del condominio. Ai fini della invalidità della delibera assembleare, peraltro, tale conflitto non è configurabile qualora non sia possibile identificare, in concreto, una sicura divergenza tra ragioni personali che potrebbero concorrere a determinare la volontà dei soci di maggioranza ed interesse istituzionale del condominio (nella specie, uno dei condomini aveva partecipato all'assemblea convocata per la nomina del nuovo amministratore nella triplice veste di condomino "pro se", di amministratore uscente e di condomino delegato, votando nella sola qualità di delegato degli altri condomini. La S.C., ritenendo che, in tal caso, non potessero dirsi identificati, in concreto, due interessi in contrasto tra loro - l'uno facente capo personalmente al condomino votante, l'altro al condominio

inteso come gruppo - ha confermato la sentenza del giudice di merito, che aveva escluso ogni profilo di invalidità della delibera assembleare sotto l'aspetto della violazione del principio dettato in tema di conflitto di interessi

- **caso dell'incidenza della delibera su diritti soggettivi dei singoli afferenti le proprietà esclusive: tali delibere sono nulle:** In tema di condominio, i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, soltanto quando una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o di accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condomini. (Nella specie è stata esclusa la nullità della delibera recante il diniego ad una condomina della installazione sul lastrico condominiale di un'antenna ricevente, promessa contrattualmente alla società locatrice del proprio appartamento esercente sistemi di navigazione satellitare, perchè il regolamento condominiale di natura contrattuale vietava di destinare le unità abitative ad attività di impresa). (*Sentenza n. 26468 del 14/12/2007*)
- Una delibera di assemblea condominiale, anche se adottata nell'interesse comune o per adempiere ad un obbligo di legge, è nulla se, per perseguire l'interesse dell'intero condominio, prevede la violazione dei diritti di proprietà esclusiva di un condomino, ed in tal caso la sua impugnazione non è soggetta ai termini di decadenza sanciti dall'art. 1137 cod. civ., rimanendo irrilevante che all'adozione della delibera stessa abbia partecipato anche il condomino leso senza sollevare alcuna obiezione in merito. (*Sentenza n. 9981 del 24/05/2004*)
- **caso di una delibera che ha facilitato un illecito edilizio: nullità per illiceità dell'oggetto:** In tema di condominio negli edifici, qualora una delibera condominiale attivamente determini un illecito edilizio consentendo ai condomini, attraverso l'autorizzazione, come nella specie, al collegamento ai servizi primari comuni (acqua, luce, gas, scarichi fognari, ecc.), la trasformazione dei rispettivi locali sottotetto, viceversa destinati a lavanderia - stenditorio, in vani abitabili, in contrasto con lo strumento urbanistico in vigore ed in assenza di concessione edilizia, per ottenerne quindi il condono edilizio altrimenti non fruibile, simile delibera ha sostanzialmente un contenuto (ossia un fine) illecito e, come tale, è affetta da nullità assoluta per illiceità dell'oggetto. Peraltro, una tale delibera non può considerarsi valida neppure per effetto del successivo condono edilizio, perché, in base ai principi che regolano la successione delle leggi nel tempo, la sua illiceità (e conseguente nullità) va verificata con riferimento alle norme edilizie in vigore al momento della sua approvazione. (*Sentenza n. 16641 del 27/07/2007*)
- **caso delle delibere che si pongono in contrasto con l'art. 1120, secondo comma, c.c. con riguardo al pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato: nullità** In tema di condominio degli edifici, è nulla per impossibilità

dell'oggetto la delibera condominiale che pregiudichi la sicurezza del fabbricato mediante la copertura di spazi comuni, aventi la connaturata destinazione all'aereazione delle unità immobiliari dei singoli condomini che su di esso prospettano, senza l'adozione di misure sostitutive atte ad assicurare un ricambio d'aria adeguato alle necessità anche potenziali di dette unità. (Nella specie, relativa alla richiesta avanzata nel 1991, da parte di nuovi condomini, di demolizione di una tettoia del cortile comune realizzata nel 1963, che impediva la circolazione dell'aria e limitava la possibilità degli istanti di installare una caldaia per riscaldamento autonomo nel loro balcone di proprietà esclusiva, la S.C. nel cassare la sentenza d'appello che aveva respinto la domanda, ha precisato che restava ferma l'osservanza, quanto alla possibilità di installazione della caldaia a gas, della disciplina dettata dall'art. 890 cod. civ. e dalla l. 6 dicembre 1971 n. 1083, in dipendenza della pericolosità e potenziale nocività dell'impianto). (*Sentenza n. [1626](#) del 25/01/2007*)

- **caso dell'imputazione di spese legali al condomino controparte del Condominio ed a chi si sia avvalso della facoltà di cui all'art. 1132 c.c. (dissenso alle liti): le delibere sono nulle** È affetta da nullità e non da mera annullabilità, ed è quindi impugnabile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, la delibera dell'assemblea condominiale che ponga le spese di lite, in proporzione della sua quota, a carico del condomino che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite medesima deliberata dall'assemblea, giacché solo l'unanimità dei condomini può modificare il criterio legale di ripartizione delle spese stabilito dall'art. 1132, comma primo cod. civ.. (*Sentenza n. [16092](#) del 29/07/2005*)
- **Principio della domanda e azione di nullità della delibera: si deve fare valere ed il giudice non la può pronunciare per un motivo diverso da quello azionato dalla parte:** Poiché alle delibere condominiali si applica il principio dettato in materia di contratti, secondo cui il potere attribuito al giudice dall'art. 1421 cod. civ. di rilevarne d'ufficio la nullità deve necessariamente coordinarsi con il principio della domanda ex art. 112 cod. proc. civ., il giudice non può dichiarare d'ufficio la nullità della delibera sulla base di ragioni diverse da quelle originariamente poste dalla parte a fondamento della relativa impugnazione, cosicché è inammissibile in appello, perché nuova, la domanda con cui si chiede di dichiarare la nullità di una delibera assembleare per un motivo diverso da quello fatto valere in primo grado. (*[13732](#) del 27/06/2005*)

c) Impugnazione delibere assembleari

- La competenza per valore e per materia

Ai fini del riparto della competenza si ha riguardo agli artt. 7 e 9 del codice di rito civile: Euro 5.000,00 con riguardo al valore e, con riguardo alla materia, cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di

condominio di case e cause in Materia di immissioni devolute queste ultime al GdP *ratione materiae*.

Sono cause relative alle modalità d'uso dei servizi condominiali quelle riguardanti limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione e, quindi, quelle relative al modo più conveniente ed opportuno in cui tali facoltà debbono essere esercitate, nel rispetto della parità di godimento in proporzione delle rispettive quote, secondo quanto stabilito dagli artt. 1102 e 1118 c.c., mentre per cause relative alla misura dei servizi condominiali debbono intendersi quelle concernenti una riduzione o limitazione quantitativa del diritto dei singoli condomini e, quindi, quelle aventi ad oggetto provvedimenti dell'assemblea o dell'amministratore che, trascendendo dalla disciplina delle modalità qualitative di uso del bene comune, incidono sulla misura del godimento riconosciuto ai singoli condomini, con esclusione delle cause relative all'esistenza, anche parziale, del diritto di comproprietà del singolo condomino ovvero quelle in cui si neghi in radice un diritto vantato dallo stesso sulla cosa comune, le quali sono assoggettate alle ordinarie regole della competenza per valore

Ai fini della determinazione della competenza per valore in relazione ad una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, anche se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, bisogna far riferimento all'importo contestato relativamente alla sua singola obbligazione e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea, poiché, in generale, allo scopo dell'individuazione della competenza, occorre porre riguardo al **"thema decidendum"**, invece che al **"quid disputandum"**, per cui l'accertamento di un rapporto che costituisce la "causa petendi" della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale della quale il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa. (*Sentenza n. 6363 del 16/03/2010*)

In tema di condominio, qualora venga impugnata una delibera assembleare, il riparto di competenza deve avvenire in base al principio contenutistico, ossia con riguardo al tema specifico del deliberato assembleare di cui l'attore si duole; ne consegue che è

devoluta alla competenza per materia del giudice di pace - in quanto attinente alle modalità di uso dei servizi condominiali, ai sensi dell'art. 7, quarto comma, n. 2), cod. proc. civ. - la controversia relativa alle modalità di custodia della chiave di accesso al lastrico solare, a nulla rilevando che l'attore abbia dedotto come fondamentale motivo di censura la mancata inclusione di tale oggetto nell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale. (**Ordinanza** n. 7074 del 28/03/2011)

Ai fini della determinazione della competenza per valore in relazione ad una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, quest'ultima viene contestata nella sua globalità, sicché la competenza deve determinarsi con riguardo al valore dell'intera spesa deliberata; ove, invece, il condomino deduca, per qualsiasi diverso titolo, l'insussistenza della propria obbligazione, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato, perché la decisione non implica una pronuncia sulla validità della delibera di spesa nella sua globalità. (**Sentenza** n. 1201 del 22/01/2010)

In tema di competenza per valore, con riferimento all'azione avente ad oggetto il pagamento delle spese condominiali secondo approvazione dell'assemblea del condominio, il valore della causa va determinato con riferimento alla parte della relativa delibera impugnata, e non alla quota di spettanza del condomino che l'ha impugnata, atteso che l'oggetto del contendere coinvolge i rapporti di tutti i condomini interessati alla ripartizione, e, quindi, l'enterezza di tale importo. (**Ordinanza** n. 23559 del 13/11/2007)

- **Presupposti, forma e tempo dell'impugnazione**

Preliminarmente occorre che si sia in presenza di una delibera vera e propria avente contenuto precettivo: non sono impugnabili le dichiarazioni programmatiche, le delibere con cui si rinvia ad altra adunanza, le statuizioni meramente ottative con cui non si addivene ad alcuna decisione.

Si può utilizzare tanto l'atto di citazione quanto il ricorso: la Suprema Corte di Cassazione ha affermato come, ai fini dell'impugnazione della delibera condominiale, sia del tutto indifferente introdurre il giudizio con il

ricorso o con l'atto di citazione (Cass., Sez. II, sentenza 11.04.2006 n.8440): ai fini della tempestività del gravame la predetta giurisprudenza ha poi chiarito che per il ricorso vale la data del deposito dello stesso presso la Cancelleria, mentre per l'atto di citazione si ha riguardo alla data della notifica e non a quella dell'iscrizione a ruolo.

Eccezione di decadenza dall'impugnazione per mancato rispetto del termine dei 30 giorni: il Tribunale non può ex officio dichiarare la tardività dell'odierno gravame, trattandosi di materia non sottratta alla disponibilità delle parti e, in quanto tale, non rilevabile d'ufficio dal Giudice (vedi sulla specifica questione le sentenze del Supremo Collegio numeri 15131 del 28 novembre 2001, rv. n. 550706, 9667 del 17 giugno 2003, rv. n. 564339, 8216 del 20 aprile 2005, rv. n. 581829).

Termine di 30 giorni: è soggetto alla sospensione feriale ex l. n. 742 del 1969 in virtù della sentenza della Consulta n. 94 del 1990.

Difetto di interesse ad agire in capo all'impugnante: reputa il Tribunale che, nella misura in cui si faccia valere, da parte dei condomini, l'omesso avviso di convocazione dell'assemblea, la sussistenza dell'interesse ad agire sia in re ipsa ancorché ai fini delle maggioranze numeriche e per teste la presenza non incida sul raggiungimento del quorum deliberativo (vedi sul punto la sentenza del Supremo Collegio numero 970 del 02/05/1960, rv. n.882433), dal momento che gli attori mirano con il giudizio a vedere affermato e tutelato il loro diritto a concorrere alle determinazioni da adottare in seno al consesso assembleare: ne consegue che non si può passare al merito della domanda senza che il processo si arresti per difetto di una condizione dell'azione.

La sentenza delle sezioni unite n. 8491 del 2011 prevede unicamente quale modalità introduttiva del giudizio l'atto di citazione in quanto: 1) l'espressione ricorso è effettuata in maniera atecnica quale strumento di reazione alla asserita illegittimità della delibera; 2) non vi sono sottese esigenze di celerità che giustificerebbero lo strumento del ricorso, atteso che si applica comunque il rito ordinario; se si usa il ricorso vi sarebbe differenza tra annullabilità (ricorso) e nullità (citazione), atteso che per quest'ultima non si applica il 1137 c.c., per cui una medesima delibera dovrebbe essere impugnata sia con citazione che con ricorso ove si vogliano dedurre sia profili di nullità (citazione) che profili di annullamento (ricorso)

Il sindacato del giudice ordinario è un sindacato di legittimità e non di merito che non può entrare nella sfera di discrezionalità dell'assemblea

- **Interesse ad agire:** In tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 cod. civ. 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 cod. proc. civ. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni Sent. Cass. n. 2999 del 10.02.2010
- **Poteri del giudice:** Il sindacato dell'Autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, deve comprendere anche l'eccesso di potere, ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, perché in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante Sent Cass. n. 5889 del 20 aprile 2001

• **Litisconsorzio necessario e facoltativo**

Si ritiene comunemente che legittimato passivo nei casi di impugnazione di delibera assembleare sia l'amministratore, anche se autorevole dottrina (Branca, Ferrari) ritiene che si possa convenire anche i condomini: questi ultimi devono essere convenuti tutti, e sussiste una ipotesi di litisconsorzio necessario ex art. 102 c.p.c. nel senso che se ne citi alcuni occorre l'integrazione del contraddittorio.

Si badi, nel caso in cui sia stato convenuto l'amministratore, che:

- 1) Se fa l'azione uno o più condomini, possono intervenire in giudizio anche gli altri a prescindere dal rispetto dei termini di trenta giorni;
- 2) Se agisce un solo condomino, non occorre integrare il contraddittorio con gli altri;

- 3) Nel caso di più impugnazioni effettuate da diversi condomini avverso la medesima delibera assembleare, i diversi giudizi devono essere tra di loro riuniti;
- 4) Nel caso precedente le cause diventano inscindibili ex art. 331 c.p.c. e il processo di appello deve svolgersi necessariamente nei confronti di tutte le parti del giudizio di primo grado: sussiste in tal caso un litisconsorzio necessario.

- **La sostituzione delle delibere illegittime**

In tema di condominio negli edifici, ove ad una prima delibera assembleare, di cui venga accertata giudizialmente l'illegittimità, faccia seguito una seconda deliberazione, assunta sullo stesso argomento della prima e di questa sostitutiva, anch'essa oggetto di impugnazione giudiziale, il giudice del gravame sulla sentenza che ha definito tale secondo giudizio non può addivenire, qualora anche la seconda deliberazione sia stata dichiarata illegittima, ad una pronuncia di cessazione della materia del contendere, non potendo trovare applicazione il principio generale dettato, in tema di deliberazioni di assemblea societaria ed estensibile anche alla materia condominiale, dall'art. 2377, ultimo comma, cod. civ., nella sua formulazione originaria (applicabile "ratione temporis"), giacché esso presuppone, al fine di impedire l'annullamento della delibera impugnata, che la delibera sostitutiva sia stata presa in conformità della legge o dell'atto costitutivo. (*Sentenza n. 2999 del 10/02/2010*)

In tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell'art. 2377 cod. civ. - dettato in tema di società di capitali ma, per identità di "ratio", applicabile anche in materia di condominio - la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere. (*Sentenza n. 11961 del 28/06/2004*)

- **Legittimazione ad impugnare**

Spetta all'assente (ed in tal caso il termine decorre dalla comunicazione del verbale), al dissenziente (ed in tal caso il termine decorre dalla deliberazione), all'astenuto (ed in tal caso il termine decorre dalla deliberazione), al conduttore per la materia dei servizi di riscaldamento e

condizionamento d'aria, all'usufruttuario per le spese che lo stesso debba pagare ai sensi dell'art. 1004 e 1005 c.c.

Circa l'astenuto si sottolinea Trib. Genova 2 febbraio 2010 n. 419 in arch. Loc. 5/2010 che ne ha escluso la legittimazione ad impugnare.

Cass. 869 del 23.01.2012 Il potere di impugnare le deliberazioni condominiali compete, per il disposto dell'art. 1137 cod. civ., ai titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, anche in caso di locazione dell'immobile, salvo che nella particolare materia dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, per la quale la decisione e, conseguentemente, la facoltà di ricorrere al giudice, sono attribuite ai conduttori

• Poteri dell'assemblea

L'assemblea può deliberare la costituzione di un fondo per i condomini morosi; può dare in locazione con la maggioranza semplice un bene di uso comune (cd. Uso indiretto della cosa comune); può modificare, revocando una precedente delibera, le modalità concrete di utilizzazione delle cose comuni quando queste ultime sono divenute onerose o vanno sostituite con altre modalità più confacenti alla cosa comune; può deliberare l'adozione di un mutuo per finalità condominiali per ottenere uno sconto dall'impresa appaltatrice o dei vantaggi fiscali per i condomini; non può imputare danni ai condomini o farsi giustizia da sé.

Cass. 13631 del 5.11.2001 In mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123 cod. civ., e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi; invece, nell'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre aliunde somme - come nel caso di aggressione in executivis da parte di creditore del condominio, in danno di parti comuni dell'edificio - può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale tenda a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo - cassa ad hoc, tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva; conseguentemente sorge in capo al condominio e non ai singoli condomini morosi l'obbligazione di restituire ai condomini solventi le somme a tale

titolo percepito, dopo aver identificato gli insolventi e recuperato dagli stessi quanto dovuto per le quote insolute e per i maggiori oneri

Cass. 22435 del 27.10.2011 In tema di condominio negli edifici, l'uso indiretto della cosa comune mediante locazione può essere disposto con deliberazione a maggioranza solo quando non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di frazionamento degli spazi o di turni temporali

In tema di condominio negli edifici, l'uso indiretto della cosa comune mediante locazione può essere disposto con deliberazione a maggioranza solo quando non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di frazionamento degli spazi o di turni temporali

Cass. 4131 del 22.03.2001 Quando non sia possibile l'uso diretto della cosa comune per tutti i partecipanti al condominio, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di turni temporali o frazionamento degli spazi, i condomini possono deliberare l'uso indiretto della cosa comune, a maggioranza se è un atto di ordinaria amministrazione, come nel caso della locazione

Cass. 7711 del 29.03.2007 In tema di condominio, l'assemblea ha il potere di decidere a maggioranza, nell'interesse collettivo, le modalità concrete di utilizzazione dei beni comuni o di modificare - anche revocando una precedente delibera - quelle in atto quando sono divenute onerose ovvero vanno sostituite con altre modalità di utilizzo, anche se il servizio si svolge con l'uso di determinati beni (comuni) mobili o immobili, e pure ove la sistemazione più funzionale al servizio deliberata dall'assemblea comporti come conseguenza la dismissione dell'uso di certi beni ovvero il trasferimento di essi in altri luoghi. Infatti, le delibere che disciplinano l'uso delle cose comuni senza sottrarre il bene alla sua destinazione principale o impedirne l'uso paritario a tutti i comproprietari non incidono sui diritti assoluti dei condomini, anche quando comportano uno svantaggio o un pregiudizio per alcuni. Pertanto, qualora l'assemblea abbia autorizzato alcuni condomini a collocare nel cortile comune delle bombole di gas collegate alle rispettive cucine, è legittima la delibera che ne disponga la rimozione allorché - essendo stato deciso dal condominio l'allacciamento alla fornitura del gas metano - sia venuta meno l'esigenza che aveva giustificato la precedente autorizzazione

Cass. 6915 del 22.03.2007 Le attribuzioni dell'assemblea condominiale riguardano l'intera gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che avviene in modo dinamico e che non potrebbe essere soddisfatta dal modello della autonomia negoziale, in quanto la volontà contraria di un solo partecipante sarebbe sufficiente ad impedire ogni decisione. Rientra dunque nei poteri dell'assemblea quello di disciplinare beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, anche quando la sistemazione più funzionale del servizio comporta la dismissione o il trasferimento dei beni comuni. L'assemblea con deliberazione a maggioranza ha quindi il potere di modificare sostituire o eventualmente sopprimere un servizio anche laddove esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale se rimane nei limiti della disciplina delle modalità di svolgimento e quindi non incida sui diritti dei singoli condomini. In particolare l'assemblea può deliberare di modificare il servizio di autoclave spostandone l'ubicazione precedente che comportava una posizione di servitù attiva anche se la nuova ubicazione determina una situazione di fatto da cui deriva la mancanza di utilità della servitù

Trib. Milano, sentenza n. 5276 del 2008 pubblicata il 22 aprile 2008

Questione assai interessante, sollevata da parte attrice con riguardo alle effettive prerogative delle decisioni assembleari, è quella di capire se la statuizione avente ad oggetto la richiesta di finanziamento bancario rientri o meno nelle attribuzioni che l'art. 1135 c.c. disciplina in capo all'assemblea: questo Giudice dà risposta affermativa al quesito, facendo proprio il filone giurisprudenziale che ha sostenuto che *“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”* (vedi la sentenza del Supremo Collegio n. 5130 del 6 marzo 2007, rv. n. 599141; dello stesso avviso è anche la sentenza del Supremo Collegio n. 4437 del 13 agosto 1985, rv. n. 441896). Tale orientamento, che attribuisce una portata ampia all'art. 1135 c.c., consente di ritenere con sicurezza che, nel caso al vaglio del presente giudizio, la delibera avente ad oggetto la contrazione del mutuo fu approvata per finalità condominiali, in particolare per ottenere sia uno sconto dall'impresa appaltatrice sia dei consistenti vantaggi fiscali a favore della collettività dei condomini.

Cass. n. 7890 del 22.07.1999 Il singolo condomino risponde verso gli altri condomini dei danni causati da guasti verificatisi nella sua proprietà esclusiva, e deve, perciò, sostenere la relativa spesa, ove abbia riconosciuto la propria responsabilità o essa sia stata accertata in sede giudiziale. Tuttavia, fino a quando l'obbligo risarcitorio del condomino non risulti in uno di tali modi accertato, l'assemblea non può porre a suo carico detto obbligo, né imputargli a tale titolo alcuna spesa, non potendo l'assemblea disattendere l'ordinario criterio di ripartizione, né la tabella millesimale e dovendo, invece, applicare la regola generale stabilita dall'art. 1123 cod. civ., secondo cui ogni addebito di spesa deve essere effettuato in base alla quota di partecipazione di ciascun condomino alla proprietà comune, cioè in base ai millesimi. Pertanto, in difetto di accertamento dell'obbligo risarcitorio in uno dei due modi indicati, la suddetta spesa dev'essere dall'assemblea provvisoriamente ripartita, secondo gli ordinari criteri di ripartizione, tra tutti i condomini, fermo restando il diritto di costoro di agire, singolarmente o per mezzo dell'amministratore, contro il condomino ritenuto responsabile, per ottenere il rimborso di quando anticipato (nella specie, in applicazione di tali principi, la Suprema Corte ha cassato senza rinvio la sentenza di merito e, decidendo nel merito, ha dichiarato nulla la deliberazione condominiale impugnata, la quale, senza che vi fosse stato riconoscimento di responsabilità ed essendo riservato, quindi, al giudice il relativo accertamento, aveva attribuito all'assemblea condominiale il potere di deliberare sulla responsabilità di un singolo condomino ed aveva addebitato al medesimo la spesa occorsa in conseguenza del fatto dannoso imputatogli

- **L'impugnazione della delibera e l'opposizione a decreto ingiuntivo**

Sentenza sezioni unite 4421 del 2007

La sospensione necessaria del processo ex art. 295 cod. proc. civ., nell'ipotesi di giudizio promosso per il riconoscimento di diritti derivanti da un titolo, ricorre quando in un diverso giudizio tra le stesse parti si controverta dell'inesistenza o della nullità assoluta del titolo stesso, poiché al giudicato d'accertamento della nullità - la quale impedisce all'atto di produrre "ab origine" qualunque effetto, sia pure interinale - si potrebbe contrapporre un distinto giudicato, di accoglimento della pretesa basata su quel medesimo titolo, contrastante con il primo. Detto principio di

inesecutività del titolo impugnato a seguito di allegazione della sua originaria invalidità assoluta è derogato, nella disciplina del condominio, da un sistema normativo che mira all'immediata esecutività del titolo, pur in pendenza di controversia, a tutela di interessi generali ritenuti prevalenti e meritevoli d'autonoma considerazione, sicché il giudice non ha il potere di disporre la sospensione della causa di opposizione a decreto ingiuntivo, ottenuto ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., in relazione alla pendenza del giudizio in cui sia stata impugnata la relativa delibera condominiale, restando riservato al giudice dell'impugnazione il potere di sospendere ex art. 1137 comma secondo cod. civ. l'esecuzione della delibera. Non osta a tale disciplina derogatoria il possibile contrasto di giudicati in caso di rigetto dell'opposizione all'ingiunzione e di accoglimento dell'impugnativa della delibera, poiché le conseguenze possono essere superate in sede esecutiva, facendo valere la sopravvenuta inefficacia del provvedimento monitorio, ovvero in sede ordinaria mediante azione di ripetizione dell'indebito

La questione giuridica da risolvere con la presente controversia afferisce sostanzialmente alla correttezza della statuizione del Giudice di prime cure con cui è stata accertata la nullità di delibere condominiali che, da quanto risulta dagli atti di causa, non sono state oggetto di impugnazione di cui all'art. 1137 del codice civile e sulla base delle quali il Condominio ha ottenuto decreto d'ingiunzione avente ad oggetto oneri condominiali: in particolare nel presente caso è avvenuto che al condominosono state addebitate dall'assemblea dei condomini del Condominio di via di cui lo stesso condomino fa parte delle somme a titolo di spese legali per complessivi Euro 615,07, che il predetto condomino ha proposto opposizione al decreto ingiuntivo ottenuto dal Condominio di via sulla base dei piani di riparto approvati dalle delibere condominiali contestando la legittimità degli addebiti personali - e di conseguenza parte delle somme ingiunte – senza previamente avere impugnato la delibera assembleare con cui sono stati approvati gli addebiti, e che il Giudice di prime cure ha dichiarato la nullità delle delibere approvative riconoscendo la non debenza degli addebiti personali imputati al condomino e scomputando dalla somma oggetto di ingiunzione a carico del predetto l'importo di Euro 615,07 per spese legali dal medesimo Giudice ritenute non imputabili al condomino opponente.

Osserva il Tribunale che sulla predetta questione possono essere intraprese due percorsi logici diversi, non senza premettere il fatto che, ad avviso di chi scrive, le delibere condominiali con cui sono state addossate al condomino spese legali e/o addebiti personali che esulino dalla gestione delle cose comuni sono da considerare radicalmente nulle, atteso che all'assemblea dei condomini non può essere riconosciuto, al di fuori delle proprie attribuzioni riconosciute dalla legge secondo quanto previsto dall'art. 1135 c.c., un potere di autodichiarazione consistente nel farsi giustizia da sé e nel richiedere somme di danaro e/o altre prestazioni che non rientrino nelle spese relative alla gestione e conservazione della cosa comune.

Una prima tesi – tesi che è stata quella fatta propria dalla sentenza impugnata – sostiene che il Giudice avanti al quale è stato impugnato il decreto ingiuntivo avente ad oggetto la richiesta del pagamento di spese condominiali possa, anche incidenter tantum, accertare la nullità in parte qua della delibera condominiale sulla base della quale sono state accertate come dovute tali spese, e ciò anche in assenza della previa impugnazione della delibera condominiale ex art. 1137 c.c.: secondo tale ragionamento la delibera nulla è del tutto improduttiva di effetti e, in quanto tale, si riverbera sulla richiesta ingiunzione di pagamento ex artt. 633 e ss. c.p.c. paralizzandone gli effetti e legittimando di conseguenza il Giudice della opposizione a revocare il decreto con cui sono state azionate le somme oggetto di approvazione da parte di delibere assembleari nulle.

Tale tesi è stata sostenuta dalla sentenza numero 9641 del 27 aprile del 2006 della sezione seconda della Suprema Corte che ha riconosciuto che “ben può il giudice rilevare d'ufficio la nullità quando, come nella specie, si controverta in ordine all'applicazione di atti (delibera assembleare) posta a fondamento della richiesta di decreto ingiuntivo la cui validità rappresenta elemento costitutivo della domanda”.

Il ragionamento contrapposto, sostenuto dalla difesa di parte appellante, fa leva da un lato sulle statuizioni della sentenza del Supremo Collegio numero 10427 dell' 8 agosto 2000 secondo la quale nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso su ricorso dell'amministratore per il pagamento di oneri condominiali deliberati dall'assemblea, il singolo condomino può validamente contestare unicamente la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare, dovendo eventuali profili di illegittimità o nullità della delibera che ha approvato la spesa essere fatti

valere con separata impugnazione ex art. 1137 c.c., e dall'altro sulla motivazione della sentenza n. 4421 del 27 febbraio 2007 pronunciata a Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione che, rimarcando la peculiarità e specialità che connotano il regime condominiale improntato alle celerità nella riscossione degli oneri condominiali e nella gestione della cosa comune oltre che alla certezza dei rapporti giuridici, ha da una parte chiarito i rapporti tra giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo in materia di oneri condominiali e giudizio di impugnazione della delibera condominiale ex art. 1137 c.c. che tali oneri hanno approvato ai fini dell'eventuale sospensione necessaria ex art. 295 c.p.c. del primo giudizio in attesa dell'esaurimento del secondo, e dall'altra ha escluso la possibilità di sollevare la questione della validità della delibera che sta a monte nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso a valle, l'oggetto di tale giudizio dovendo rimanere circoscritto "all'accertamento della idoneità formale (validità del verbale) e sostanziale (pertinenza della pretesa azionata alla deliberazione allegata) della documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione e della persistenza o meno dell'obbligazione dedotta in giudizio".

Su tale linea d'onda si pone la recente sentenza n. 17014 del 20 luglio 2010 che, ribadendo quanto statuito dalle sezioni unite nel 2007, sembra averne circoscritto la portata unicamente con riguardo alle delibere annullabili che, anche se viziate, continuano ad essere pienamente efficaci in costanza od in assenza del giudizio di impugnazione ex art. 1137 c.c.: nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo rileva unicamente l'accertamento della sussistenza o meno della pretesa creditoria azionata dal Condominio sulla base dei rendiconti regolarmente approvati dal consesso assembleare, dal momento che il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo può riguardare esclusivamente la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ma non eventuali vizi inficianti la delibera che ha approvato la spesa condominiale.

Queste le diverse possibili soluzioni da dare al caso al vaglio del presente giudizio, il Tribunale aderisce alla ricostruzione della sentenza n. 4421 del 27 febbraio 2007 pronunciata a Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione sopra indicata ribadendone il contenuto precettivo e condividendo completamente le argomentazioni ivi contemplate.

Il sistema approntato dal Legislatore consente al Condominio, ed in particolare al suo organo amministrativo, di dotarsi in presenza di certe

condizioni di legge di un celere strumento dal fine di ottenere dai singoli condomini quanto prima le necessarie risorse al fine della gestione e conservazione della cosa comune: in presenza di un piano di riparto approvato dall'organo assembleare (art. 63 disposizioni di attuazione al codice civile) il Condominio può ottenere un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo a tutela delle proprie pretese creditorie dai singoli partecipanti alla collettività condominiale.

Eventuali vizi della delibera che ha approvato le spese successivamente trasfuse nel decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti del condomino moroso possono essere fatti valere da quest'ultimo con separato giudizio unicamente nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1137 c.c., norma quest'ultima che prevede una apposita impugnazione che non ha effetto sospensivo e che è subordinata, per l'accertamento dell'annullabilità della predetta delibera, ad un breve termine decadenziale di trenta giorni.

A tutela della certezza delle relazioni giuridiche il condomino che voglia contestare la legittimità di una delibera condominiale lo deve fare subito e con un giudizio apposito che chiarisca una volta per tutte se la delibera impugnata sia conforme a legge o a regolamento oppure no: non può il medesimo condomino omettere l'impugnazione della delibera che ha reso liquida la posta debitoria oggetto di contestazione salvo eccepire poi gli asseriti ed eventuali vizi della decisione assembleare nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo che la medesima posta debitoria ha avuto ad oggetto: ciò vale sicuramente per i vizi di annullabilità, essendo una delibera annullabile efficace sino alla sua definitiva caducazione e salva la sua sospensione ex art. 1137, secondo comma, codice civile, nelle more del giudizio, ma anche per i vizi di nullità della delibera da cui ha tratto origine il credito monitorio oggetto di contestazione, giustificandosi la deroga "al principio generale di inesecutività del titolo ove impugnato con allegazione della sua originaria invalidità assoluta (nullità – inesistenza)" (si veda la parte motiva della sentenza delle Sezioni Unite del 2007 più volte citata) proprio per la peculiarità e specialità del regime delle spese condominiali predisposto dal Legislatore.

In altri termini la Corte ha inteso derogare al noto principio secondo cui *quod nullum est nullum producit effectum*: la delibera nulla non può essere disapplicata dal Giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo se non previamente impugnata ed, a seguito di giudizio, caducata - o sospesa - dal Giudice dell'impugnazione ex art. 1137 c.c., con la conseguenza che, ove il Condominio abbia sì azionato un credito fondato su delibera nulla ma

non ancora impugnata – come nel caso al vaglio del presente giudizio – producendo il verbale delle delibere assembleari che il medesimo credito hanno concorso a rendere liquido con i singoli piani di riparto, il Giudice del procedimento monitorio deve unicamente limitarsi a verificare la sussistenza del credito e la correttezza delle poste richieste all'opponente, essendogli precluso ogni sindacato circa la legittimità della delibera a monte anche con riguardo alla più grave patologia della nullità.

Come detto in precedenza, la c.t.u. espletata in corso del giudizio di prime cure ha accertato la fondatezza dei conteggi posti a base della ingiunzione di pagamento evidenziando un credito a favore del Condominio di via, al netto dei pagamenti nelle more effettuati dal condomino pari ad Euro 583,09: se si aggiungono a tale somma gli importi contestati a titolo di spese legali, per complessivi Euro 615,07, che il condomino appellato allo stato è tenuto a riconoscere al condominio appellante nonostante il fatto che tali spese legali siano state approvate con una delibera nulla per i motivi in precedenza esposti, si ottiene la somma di Euro 1.198,16 (Euro 583,09 + Euro 615,07 = Euro 1.198,16) che costituisce il complessivo importo azionato con il decreto impugnato.

Dalle considerazioni che precedono consegue che, avendo il Giudice di prime cure errato sia nel dichiarare la nullità delle delibere del Condominio di via.....datate rispettivamente 9 maggio 2002 e 17 aprile 2003 (nullità che, lo si ribadisce, verrà se del caso accertata in separato ed autonomo giudizio promosso dal), sia nel riconoscere come non dovute le spese legali addossate al condomino opponente in conseguenza della nullità delle predette delibere, sia infine nel revocare il decreto opposto, l'appello proposto dal Condominio di via deve essere accolto con la conferma del decreto ingiuntivo opposto e la condanna di Lauro Faustini al pagamento delle spese condominiali oggetto di ingiunzione, oltre interessi legali e spese della fase monitoria.

d) Disciplina delle spese

La regola generale dell'art. 1123 c.c. prevede che la ripartizione delle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza dei condomini avvenga in proporzione al valore delle proprietà di ciascuno salvo patto contrario: si tratta infatti di diritti disponibili di cui le parti possono appunto disporre

mediante apposita convenzione che generalmente viene acclusa in seno al regolamento condominiale.

Il secondo comma prevede una diversa ripartizione delle spese afferenti le cose destinate a servire i condomini in misura diversa, come ad esempio le spese di ascensore: la ripartizione avviene in proporzione all'uso; il terzo prevede il condominio parziale.

Entrambi i tre commi prevedono regole diverse che non sono tra loro legate da alcun vincolo gerarchico.

L'art. 63 disp. att. c.c. consente all'amministratore di condominio di ottenere il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per le spese che siano state ripartite sulla base di un consuntivo approvato dall'assemblea: il decreto ingiuntivo può essere richiesto soltanto nei confronti di chi risulta condomino al momento del deposito del ricorso monitorio, non applicandosi alla disciplina condominiale la fattispecie del condomino apparente.

Problemi sussistono nel caso della successione nel diritto di bene immobile ubicato in condominio ai fini della corretta imputazione della spesa.

- **derogabilità dell'art. 1123 c.c.**

Cass. 3944 del 2002 In materia di condominio, è valida la disposizione del regolamento condominiale, di natura contrattuale, secondo cui le spese generali e di manutenzione delle parti comuni dell'edificio vanno ripartite in quote uguali tra i condomini, giacché il diverso e legale criterio di ripartizione di dette spese in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino (art. 1123 cod. civ.) è liberamente derogabile per convenzione (quale appunto il regolamento contrattuale di condominio), ne' siffatta deroga può avere alcuna effettiva incidenza sulla disposizione inderogabile dell'art. 1136 cod. civ. ovvero su quella dell'art. 69 disp. att. cod. civ., in quanto, seppure con riguardo alla stessa materia del condominio negli edifici, queste ultime disciplinano segnatamente i diversi temi della costituzione dell'assemblea, della validità delle deliberazioni e delle tabelle millesimali

Cass. 1558 del 28 gennaio 2004 In materia di condominio negli edifici, la previsione, nel regolamento condominiale, dell'obbligo di contribuzione alle spese di gestione del riscaldamento svincolato dall'effettivo godimento del servizio (il cui fondamento va ravvisato nell'esigenza di disincentivare il distacco quale fonte di squilibrio sotto il profilo tecnico ed economico dal riscaldamento centralizzato, ben potendo i condomini, in esplicazione della loro autonomia privata, assumere peraltro in via negoziale la prevista

obbligazione corrispettiva) va ricondotta non già nell'ambito della regolamentazione dei servizi comuni, bensì in quello delle disposizioni che attribuiscono diritti o impongono obblighi ai condomini; ne consegue che essa non è modificabile da delibera assembleare, se non con l'unanimità dei consensi

Cass. 5979 del 235 marzo 2004 L'art. 1123 cod. civ., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con la conseguenza che deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime. In tale ultima ipotesi, ove una clausola del regolamento di condominio stabilisca per una determinata categoria di condomini l'esenzione dal concorso in qualsiasi tipo di spesa (comprese quelle di conservazione) in ordine ad una determinata cosa comune, essa comporta il superamento nei riguardi di detta categoria di condomini della presunzione di proprietà su detta parte del fabbricato

- **art. 63 disp. att. c.c. e decreto ingiuntivo**

I rapporti tra alienante ed acquirente da un lato, e condominio quale soggetto giuridico distinto dall'altro, sono disciplinati dall'art. 63, primo e secondo comma, delle disposizioni di attuazione al codice civile che è stata modellata dal legislatore nell'ottica di venire incontro alle esigenze del condominio con un più celere e sicuro recupero dei crediti al fine della continuità e speditezza della gestione condominiale, dovendo l'amministratore far fronte a continui pagamenti e dovendo garantire ai condomini la fruizione di servizi in maniera ininterrotta (erogazione del riscaldamento, dell'acqua, ecc.).

Il primo comma prevede che l'amministratore può ottenere, al fine del recupero dei contributi approvati dall'assemblea, decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante la proposizione dell'eventuale opposizione da parte del condominio ingiunto: si tratta di uno strumento, assai applicato nella prassi, molto duttile e sbrigativo con cui il condominio si dota di un titolo immediatamente esecutivo difficilmente paralizzabile dal debitore ingiunto, dal momento che in casi assai rari il condomino ingiunto potrà invocare la sussistenza dei gravi motivi al ricorrere dei quali la legge processuale (art. 649 c.p.c.) subordina la sospensione dell'efficacia esecutiva dei decreti che ne sono *ex ante* già stati muniti.

Il secondo comma prevede una responsabilità solidale tra cedente e cessionario dell'immobile ubicato in condominio con riguardo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso – da intendersi quale anno di gestione e non solare – ed a quello precedente.

Entrambe le norme sopra indicate hanno dato adito a problemi interpretativi che occorre esaminare.

La facoltà di ottenere un titolo esecutivo ex art. 63, primo comma, delle disposizioni di attuazione al codice civile in capo all'amministratore di condominio, per recuperare le spese condominiali non evase, può essere indirizzata esclusivamente nei confronti di chi in quel momento appare proprietario dell'unità abitativa cui le spese si riferiscono: lo ha stabilito la sentenza della II Sezione civile della Suprema Corte di Cassazione n. 23345 del 9 settembre 2008, statuendo che, in tema di condominio di edificio, in caso di alienazione di un piano o porzione di piano lo *status* di condomino appartiene all'acquirente soltanto nel momento in cui il trasferimento è stato comunicato all'amministratore del condominio, che soltanto l'acquirente, una volta effettuata la predetta comunicazione, è legittimato a partecipare alle assemblee e ad impugnarne le deliberazioni, che il venditore non più legittimato a partecipare alle assemblee può fare valere le proprie ragioni connesse al pagamento dei contributi soltanto attraverso l'operato dell'acquirente che gli è subentrato, e che nei confronti del condomino alienante non più legittimato a partecipare alle assemblee non può essere chiesto ed emesso il decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi previsto dall'art. 63, primo comma, sopra citato; nel caso al vaglio del giudizio conclusosi con la sentenza di cui sopra la Corte ha accolto il ricorso revocando un decreto ingiuntivo, confermato in primo grado davanti al Giudice di Pace di Bari, per essere stato il decreto azionato nei confronti di un soggetto che, al momento dell'approvazione del riparto consuntivo avente ad oggetto la somma richiestagli non ricopriva più lo *status* di condomino, avendo in precedenza venduto l'appartamento ubicato in condominio - cui la spesa si riferiva - a terzi.

La giurisprudenza del Supremo Collegio a sezioni unite ha inoltre chiarito come in materia di condominio non possa valere il principio dell'apparenza di diritto, di talché, in caso di azione giudiziale dell'amministratore volta al recupero della quota di spese di spettanza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, la legittimazione passiva

spetti unicamente al soggetto proprietario dell'immobile e non a chi appaia tale in base a circostanze univoche¹¹.

Quanto poi al regime di solidarietà tra cedente e cessionario del diritto dominicale in condominio previsto dall'art. 63, secondo comma, delle disposizioni di attuazione al codice civile, la disciplina normativa – considerata dalla legge inderogabile dai regolamenti condominiali ex art. 72 delle disposizioni di attuazione al codice civile – prevede che il cedente risponda nei confronti del condominio per tutte le spese maturate sino al giorno della cessione, mentre il cessionario risponde per le spese maturate successivamente in via esclusiva, mentre per le spese deliberate ed approvate nei due precedenti esercizi di gestione in via solidale con il cedente. In tale norma la dottrina e la giurisprudenza hanno intravisto un parziale annacquamento del principio della realtà dell'obbligazione condominiale definita quale obbligazione *propter rem*, dal momento che nei rapporti interni tra alienante ed acquirente vige il principio di personalità dell'obbligazione e che l'acquirente dell'unità immobiliare risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistandola, è divenuto condomino: qualora l'acquirente sia stato chiamato a rispondere per passività pregresse, egli potrà rivalersi nei confronti del suo dante causa avendo adempiuto, al pari di un qualsivoglia fideiussore obbligato al pagamento verso il condominio terzo in virtù del vincolo di solidarietà prevista dalla legge, ad un debito altrui¹². Il secondo comma dell'art. 63 sopra citato, che ha inteso senz'altro rafforzare la posizione creditoria del condominio nel caso di vicende circolatorie di immobili ivi ubicati, è stato interpretato dalla giurisprudenza della Suprema Corte nel senso di operare una deroga al generale principio di cui all'art. 1104 c.c., dettato in tema di trasferimento di un diritto in comunione ordinaria, che estende al cessionario una responsabilità solidale con il cedente in ordine al pagamento di eventuali spese relative alla gestione od alla conservazione della cosa comune a prescindere dal momento in cui il debito è venuta a giuridica esistenza

Cass. 16975 del 18.08.2005 La responsabilità solidale dell'acquirente per il pagamento dei contributi dovuti al condominio dal venditore è limitata al biennio precedente all'acquisto, trovando applicazione l'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ., e non già l'art. 1104 cod. civ., atteso che, giusta

¹¹ Vedi la sentenza delle sezioni unite civili 8 aprile 2002, n. 5035, in Foro It., 2002, I, 1676.

¹² Nel senso del testo vedi le sentenze della Suprema Corte 9 settembre 2008, n. 23345 cit. e 22 febbraio 2000, n. 1956, in Arch. loc., 2000, 412.

il disposto di cui all'art. 1139 cod. civ., la disciplina dettata in tema di comunione si applica (anche) al condominio solamente in mancanza di norme che (come appunto il citato art. 63) specificamente lo regolano

2979 del 27.02.2012 In tema di condominio negli edifici, la responsabilità solidale dell'acquirente di una porzione di proprietà esclusiva per il pagamento dei contributi dovuti al condominio dal venditore è limitata al biennio precedente all'acquisto, trovando applicazione l'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ., e non già l'art. 1104 cod. civ., atteso che, ai sensi dell'art. 1139 cod. civ., le norme sulla comunione in generale si estendono al condominio soltanto in mancanza di apposita disciplina. (La S.C., in applicazione dell'enunciato principio, ha cassato la sentenza di merito la quale, nell'interpretare la clausola di un contratto preliminare, che prevedeva l'obbligo della promittente venditrice di estinguere ogni debito nei confronti del condominio prima della stipula del definitivo, aveva ritenuto che l'impegno così assunto riguardasse i contributi dovuti dal venditore, già cessionario a sua volta dell'alloggio, non nei limiti dell'art. 63, disp. att. cod. civ., ma per intero, sostanzialmente affermando l'applicabilità dell'art. 1104 cod. civ.).

Cass. n. 1956 del 22.02.2000 Il principio dell'ambulatorietà passiva ha riscontro nell'art. 63, comma secondo, disp. att. cod. civ.; in virtù di esso l'acquirente di una unità immobiliare condominiale può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, solidalmente con lui, ma non al suo posto, ed opera nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare, non anche nel rapporto tra quest'ultimi. In questo secondo rapporto, salvo che non sia diversamente convenuto tra le parti, è invece operante il principio generale della personalità delle obbligazioni; l'acquirente dell'unità immobiliare risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistandola, è divenuto condomino; e se, in virtù del principio dell'ambulatorietà passiva di tali obbligazioni sia stato chiamato a rispondere delle obbligazioni condominiali sorte in epoca anteriore, ha diritto a rivalersi nei confronti del suo dante causa

Cass. n. 23345 del 09.09.2008 In tema di condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condomino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee, potendo far valere le proprie ragioni sul

pagamento dei contributi dell'anno in corso o del precedente, solo attraverso l'acquirente che gli è subentrato. Ne consegue che non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo ai sensi dell'articolo 63 disp. att. cod. proc. civ. per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condomini al momento della proposizione del ricorso monitorio.

Appello Genova 11 maggio 2009 n. 513 in arch. Loc. 5/2010 sui **SALDI**: le somme relative al credito vantato dal condominio nei confronti di un condomino per spese relative a precedenti esercizi, indicati dall'amministratore come saldi iniziali nel consuntivo annuale, ne costituiscono parte integrante, ove inserite in un rendiconto e relativo riparto regolarmente approvato dall'assemblea. Qualora, pertanto, il condomino non abbia contestato tali risultanze, attraverso lo strumento dell'impugnazione ex art. 11237 c.c., né provveda ad estinguerle, tale posta di debito potrà costituire legittimo presupposto per l'emissione del decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ex art. 63 disp. att. c.c.

Trib. Milano, 23.01.2003 n. 886; 06.07.1998 n. 8318 sui **SALDI**: Occorre comunque sottolineare che l'inserimento del saldo nel consuntivo approvato dall'assemblea costituisce un mero riepilogo contabile degli esercizi pregressi e non può risolversi, laddove il preteso debitore contesti la corrispondenza degli importi arretrati rispetto al reale ammontare dei precedenti saldi, nella incontestabilità delle somme dovute. In caso di errore nella approvazione del conteggio per arretrati la delibera sarà affetta da nullità disponendo in tal caso l'assemblea della sfera patrimoniale del condomino indebitamente e al di fuori delle proprie attribuzioni, limitate queste ultime all'approvazione dei preventivi e consuntivi anno per anno ex art. 1135 c.c. e non estese ad una sorta di autotutela dichiarativa quanto alla risoluzione di contestazioni insorte con il singolo condomino circa l'erroneità dei saldi e l'eventuale dare/avere delle reciproche posizioni

- **parziarietà dell'obbligazione**

Cass. 9148 del 08.04.2008: In riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi - in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, vincolando

l'amministratore i singoli condomini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio - la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 cod. civ. per le obbligazioni ereditarie. La critica di tale sentenza è agevole: 1) innanzitutto tale tesi cozza con l'assunto secondo cui il condominio non sarebbe dotato di autonomia patrimoniale distinta da quella dei condomini, nel senso che solo ove esistesse tale autonomia patrimoniale si potrebbe parlare di parziarietà dell'obbligazione; non essendoci tale autonomia si obbligano tutti i condomini in via solidale; 2) l'art. 2055 c.c. sancisce una regola diversa nel caso di illecito aquiliano visto e considerato che nel caso di responsabilità da fatto illecito i condomini rispondono tutti in via solidale; 3) l'interesse del singolo condomino è alla totalità della fornitura non alla propria quota.

Cass. n. 21907 del 21.10.2011: I comproprietari di un'unità immobiliare sita in condominio sono tenuti in solido, nei confronti del condominio medesimo, al pagamento degli oneri condominiali, sia perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 cod. civ. (secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume), alla cui applicabilità non è di ostacolo la circostanza che le quote dell'unità immobiliare siano pervenute ai comproprietari in forza di titoli diversi. Trattandosi di un principio informatore della materia, al rispetto di esso è tenuto il giudice di pace anche quando decida secondo equità ai sensi dell'art. 113, secondo comma, cod. proc. civ.. (Nella specie, la S.C. ha chiarito che il principio espresso non si pone in contrasto con quello già enunciato da Sez. Un. n. 9148 del 2008, riguardando quest'ultima pronuncia la diversa problematica delle obbligazioni contratte dal rappresentante del condominio verso i terzi e non la questione relativa al se le obbligazioni dei comproprietari inerenti le spese condominiali ricadano o meno nella disciplina del condebito ad attuazione solidale).

Cass. 16920 del 21.07.2009 In tema di condominio, la natura parziaria delle obbligazioni contratte dall'amministratore nei confronti dei terzi non

esclude la validità dell'accordo transattivo stipulato con l'impresa esecutrice di opere di rifacimento dello stabile condominiale, in forza del quale quest'ultima si sia impegnata ad eseguire eventuali pignoramenti esclusivamente nei confronti dei condomini morosi e ad agire nei confronti degli altri soltanto in caso di accertata incapacità dei primi, avuto riguardo alla derogabilità della disciplina legale, rispetto alla quale la regolamentazione pattizia in questione si pone come clausola limitativa della parziarietà dell'obbligazione

- **successione tra acquirente e venditore nel riparto delle spese**

Le vicende circolatorie della proprietà degli immobili ubicati in stabili condominiali, che costituiscono la regola nella compravendita di unità abitative nelle grandi aree metropolitane ove il regime del condominio degli edifici rappresenta l'ipotesi più consueta, si innestano nel problema afferente la ripartizione delle spese condominiali tra il soggetto che ha ceduto il diritto di proprietà dell'unità immobiliare in condominio ed il soggetto che tale unità ha acquistato, e ciò sia con riguardo ai rapporti tra le parti della vicenda traslativa del diritto dominicale, sia con riguardo al condominio, inteso quale ente di gestione, che quelle spese intende recuperare.

Le spese condominiali infatti, che sono quelle che l'art. 1123 c.c. definisce quali spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza dei condomini, sono sostenute da questi ultimi, salva diversa convenzione, in misura proporzionale al valore della proprietà del piano o porzione di piano spettante a ciascuno di essi e per il periodo afferente l'esercizio di gestione di riferimento in cui ne sono stati pieni proprietari, di talché il trasferimento della proprietà del diritto dominicale in condominio da un soggetto ad un altro incide sulla diretta imputazione della spesa nelle rispettive sfere giuridiche dei soggetti che del trasferimento sono stati autori.

Nulla il testo codicistico ha previsto con riguardo all'individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di contribuzione agli oneri condominiali e con riferimento all'imputazione, nel caso di compravendita di una unità immobiliare in condominio, delle obbligazioni per le spese per la conservazioni delle parti comuni tra compratore e venditore, con ciò dando adito a diverse soluzioni ed applicazioni giurisprudenziali che solo di recente hanno trovato un equo componimento.

Si pensi al classico caso del rifacimento delle facciate condominiali o della trasformazione dell'impianto di riscaldamento per passare dall'alimentazione a gasolio a quella meno inquinante a metano, i cui ingenti costi sono noti, nei quali le relative spese vengono deliberate in un dato momento ed i lavori iniziati e completati in un momento successivo, oppure al contrario nei quali a fronte di lavori già espletati ed ultimati l'assemblea dei condomini ne ratifica l'operato *ex post* approvando il relativo rendiconto consuntivo: è in casi di questo tipo che occorre dare soluzione al problema della corretta individuazione del momento in cui si radica, in capo a chi risulta proprietario dell'immobile in condominio, l'obbligo della contribuzione nella spesa.

Un primo filone giurisprudenziale identifica il momento di insorgenza dell'obbligo di contribuzione alle spese condominiali, al fine della individuazione del soggetto tenuto ad adempiervi, nell'adozione della delibera assembleare che ha approvato la spesa, e considera la successiva delibera di ripartizione delle stesse uno strumento volto a rendere liquido un debito preesistente che può anche mancare ove esistano le tabelle millesimali, costituendo l'individuazione delle somme in concreto dovute dai singoli condomini il frutto di una semplice operazione matematica: secondo questo orientamento, quindi, nel caso di alienazione di un appartamento in condominio, obbligato al pagamento dei contributi è il proprietario dell'unità immobiliare nel momento in cui la relativa spesa è stata deliberata¹³.

Un orientamento giurisprudenziale più recente reputa, invece, decisivo il momento della concreta attuazione dell'attività comportante la spesa piuttosto che quello della preventiva approvazione e ripartizione della stessa fra i condomini: la delibera con cui si approva la spesa svolge soltanto una funzione meramente autorizzatoria del compimento di una determinata attività compiuta dall'organo amministrativo del condominio e rende liquido un debito di cui in sede di riparto viene determinata la quota a carico di ciascun condomino, non incidendo sul fatto costitutivo generatore dell'obbligazione¹⁴. Questa tesi sottolinea come la correlazione tra il momento di insorgenza dell'obbligo di contribuzione alle spese condominiali e il momento in cui si rende necessario eseguire i lavori per la conservazione delle parti comuni si spiega con il fatto che, nel momento

¹³ Vedi le sentenze della Suprema Corte di Cassazione 2 febbraio 1998, n. 981, in Foro It., 1998, I, 2203, e 26 ottobre 1996, n. 9366, in Arch. Loc., 1997, 238.

¹⁴ Vedi le sentenze della Suprema Corte di cassazione 26 gennaio 2000, n. 857, in Arch. loc., 2000, 419, e 17 maggio 1997, n. 4393, in Foro It., 1998, I, 2204.

in cui vengono realizzati i lavori le cui spese devono essere imputate, si determina un incremento del valore dell'immobile oggetto di compravendita che giustifica l'imputazione del costo degli stessi al soggetto che beneficia di detto incremento, e cioè al soggetto che risulta proprietario al momento della concreta realizzazione delle opere.

Tale ultimo filone giurisprudenziale ha avuto la massima consacrazione con la sentenza della II Sezione civile della Suprema Corte di Cassazione n. 6323 del 18 aprile 2003¹⁵ che ha definito le obbligazioni dei condomini aventi ad oggetto il concorso nelle spese per la conservazione delle parti comuni come obbligazioni *propter rem* in quanto nascenti per effetto della contitolarità del diritto sulle cose, sugli impianti e sui servizi comuni: l'obbligazione del pagamento delle spese condominiali segue il diritto dominicale e si trasferisce tra alienante ed acquirente in virtù del trasferimento del diritto, con la conseguenza che l'obbligo del pagamento sorge nel momento in cui si rende necessario provvedere alla conservazione della cosa comune e si eseguono i lavori che giustificano la relativa spesa.

La recente sentenza della Suprema Corte n. 23345 del 9 settembre 2008: perplessità del nuovo orientamento giurisprudenziale consolidatosi in giurisprudenza.

L'interpretazione che àncora il momento genetico dell'obbligo della contribuzione delle spese condominiali in capo a ciaschedun condomino allorquando è sorta la necessità di effettuare le stesse, od allorquando si rende necessario la concreta attuazione dell'attività di manutenzione delle parti comuni, è stata successivamente ribadita da due sentenze del Supremo Collegio¹⁶ che hanno posto in risalto, ai fini della individuazione del momento in cui nasce l'obbligo del condomino di contribuire al pagamento delle spese di manutenzione delle parti comuni, il momento dell'attività gestionale concretamente compiuta sulle parti comuni dell'edificio condominiale: tale opinione può dirsi ormai consolidata nella giurisprudenza di legittimità.

Ciononostante, ad avviso di chi scrive, l'opinione che ha individuato, ai fini dell'individuazione dell'insorgenza dell'obbligo di contribuzione agli oneri condominiali da parte dei singoli condomini, alternativamente il momento in cui è emersa la necessità di effettuare la spesa o il momento in cui è stata concretamente effettuata l'attività gestionale comportante

¹⁵ La si trova in Foro It., 2003, I, 2384.

¹⁶ Sono le sentenze 1 luglio 2004, n. 12013, in Guida al Diritto, 2004, fasc. 28, 49, e 9 settembre 2008, n. 23345, in Guida al Diritto, 2008, fasc. 45, 57.

interventi sulle parti comuni dell'edificio condominiale, rischia di non risolvere il problema dell'imputazione della spesa a carico dei soggetti che hanno dato vita alla vicenda circolatoria dell'immobile ubicato in condominio tutte le volte in cui si verifica uno iato temporale tra l'insorgenza della necessità di intervenire e la concreta realizzazione dell'attività gestoria.

Un esempio chiarirà la questione: si supponga che tra il manifestarsi della necessità di intervenire al fine di ovviare a pericolose crepe interessanti la facciata condominiale e l'effettivo lavoro di ripristino intervenga un lungo lasso di tempo, magari dovuto all'inerzia dell'organo assembleare o ai contrasti insorti tra i condomini, ipotesi che non possono essere certo definite come occasionali nella vicende condominiali considerata poi la notevole rilevanza economica e strutturale degli interventi che devono essere realizzati e l'incidenza degli stessi nella vita di tutti i condomini; oppure si pensi all'ipotesi inversa in cui intervenga una delibera che approva definitivamente lavori in precedenza realizzati a fronte della urgente necessità di provvedere in assenza di consenso preventivo da parte dell'organo assembleare¹⁷: in tutti questi casi la strada seguita dalle Suprema Corte non appare appagante a risolvere la questione della corretta imputazione del costo dovuto all'alienante o all'acquirente dell'immobile ubicato in condominio, dal momento che necessità di realizzazione dei lavori e concreta esecuzione degli stessi non coincidono salvo a volere intendere l'alternativa indicata negli arresti giurisprudenziali come unaendiadi indicante un unico concetto che fa leva esclusivamente alla concreta attività gestoria sostenuta a favore delle parti comuni. Tale correttivo, ad avviso di chi scrive, ha il merito di addossare il peso delle spese, nella misura millesimale di competenza, al soggetto - proprietario al momento della realizzazione delle opere di intervento sulle parti comuni - che ha lucrato con tali lavori un incremento economico dell'immobile che ha venduto o che ha successivamente acquistato, secondo il noto principio per il quale *cuius commoda eius et incommoda*.

¹⁷ E' quest'ultimo il caso affrontato dalla sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 6323 del 18 aprile 2003 in precedenza citata: in particolare nella fattispecie al vaglio del Supremo Collegio i lavori di ristrutturazione dello stabile condominiale erano stati effettuati e portati a termine nel 1988, la vendita dell'immobile facente parte del Condominio cui le spese si riferivano era avvenuta nel 1990, mentre la delibera che li aveva approvati era stata approvata nel 1991; era poi intervenuta una successiva delibera nel 1993 che aveva rettificato la ripartizione delle spese. Nel presente caso la Corte ha statuito che obbligato al pagamento delle spese afferenti la ristrutturazione dello stabile condominiale era il soggetto che al momento della realizzazione ed ultimazione dell'intervento manutentivo appariva proprietario, vale a dire l'alienante.

La cassazione torna nuovamente sul punto e, con la sentenza n. 24654 del 3 dicembre 2010, ritorna al primigenio orientamento secondo cui In caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportarne i costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione. Di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio per tali spese, in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ.

Cass. n. 23686 del 9.11.2009 In tema di condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, non può essere chiesto ed emesso nei confronti dell'alienante, in capo al quale è cessata la qualità di condomino, decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che l'obbligo di pagamento di questi ultimi sorge dal rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile. (Fattispecie relativa al pagamento di oneri condominiali deliberati dall'assemblea il giorno dopo la vendita dell'immobile: la delibera da cui era scaturito il decreto opposto era stata approvata in data successiva alla stipula dell'atto di vendita ma prima della trascrizione dello stesso nella conservatoria dei registri immobiliari) la medesima sentenza dice poi che non è ammessa la figura del condomino apparente.

Cass. sezioni unite civili, n. 5035 del 08.04.2002 **Condomino apparente**
In caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale - come il venditore il quale, pur dopo il trasferimento della proprietà (non comunicato all'amministratore), abbia continuato a comportarsi da proprietario -, difettando, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso,

le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, d'altra parte, il collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale. In caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale - come il venditore il quale, pur dopo il trasferimento della proprietà (non comunicato all'amministratore), abbia continuato a comportarsi da proprietario -, difettando, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, d'altra parte, il collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale

e) I rapporti condominio-amministratore e assemblea-amministratore

Rapporto condominio amministratore: natura contrattuale di mandato e ufficio di diritto privato 1703 e ss. c.c. 1708 cc che dice che il mandato comprende non solo gli atti per i quali è stato conferito ma anche quelli che sono necessari al loro compimento; 1709 cc presunzione di onerosità; 1713 obbligo di rendiconto; 1720 c.c. il mandante deve rimborsare le anticipazioni al mandatario, ma tale norma va coniugata con l'art. 1135 c.c. che richiede una previa decisione assembleare salvo il caso che si tratta di spese urgenti, ma anche in tale ultimo caso deve riferire alla prima assemblea.

Rapporto assemblea amministratore: potere di nomina, conferma o revoca dell'amministratore, l'amministratore deve eseguire le delibere assembleari ex art. 1130 n. 1 c.c.

- Il condominio è un ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, i quali sono rappresentati dall'amministratore e non costituiscono un'entità diversa da quest'ultimo; ne consegue che, ove la sentenza

di primo grado emessa in un giudizio di impugnazione di una delibera assembleare sia stata notificata all'amministratore, tale notifica è idonea a far decorrere il termine breve per l'impugnazione anche rispetto ai condomini che non erano costituiti nel giudizio di primo grado, né la sentenza d'appello è censurabile per non aver disposto l'integrazione del contraddittorio, non essendo configurabile alcuna ipotesi di litisconsorzio processuale Cass. ord n. 177 del 11.01.2012

- Nel condominio di edifici, il principio secondo cui 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 del condominio, non trova applicazione relativamente alle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale che, come quella relativa alla nomina dell'amministratore, perseguono finalità di gestione di un servizio comune e tendono ad soddisfare esigenze soltanto collettive, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti; ne consegue che in tali controversie la legittimazione ad agire, e quindi ad impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore, con esclusione della possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino Cass. n. 19223 del 21.09.2011
- L'amministratore di condominio non ha - salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 cod. civ. in tema di lavori urgenti - un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 cod. civ. - secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario - deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea. (*Sentenza n. 14197 del 27/06/2011*)
- Deve essere dichiarata l'inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dall'amministratore del condominio, senza la preventiva autorizzazione assembleare, eventualmente richiesta anche in via di ratifica del suo operato, in ordine ad una controversia riguardante i crediti contestati del precedente amministratore revocato, in quanto non rientrante tra quelle per le quali l'organo amministrativo è autonomamente legittimato ad agire ai sensi dell'art. 1130 e 1131, primo comma cod. civ.. Né può essere concesso il termine per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 cod. proc. civ., ove, come nella specie, l'udienza di discussione, in precedenza fissata, sia stata differita proprio sul rilievo della pendenza della questione dei poteri dell'amministratore all'esame delle Sezioni Unite della Corte di cassazione e la decisione di quest'ultima sia intervenuta ben prima della nuova udienza. (*Sentenza n. 2179 del 31/01/2011*)

- Ai sensi dell'art.1131 secondo comma cod. civ., la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condomini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio, promosse contro il condominio da terzi o anche dal singolo condomino; in tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini. (*Sentenza n. 22886 del 10/11/2010*)
- L'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni ma essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'Assemblea della citazione e del provvedimento che esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 secondo e terzo comma cod. civ., può costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione. (*Sentenza SEZIONI UNITE n. 18331 del 06/08/2010*)
- In tema di condominio, affinché l'amministratore sia legittimato a stipulare un contratto di assicurazione dello stabile condominiale, non é richiesto il consenso di tutti i condomini, occorrendo soltanto, ed anche nel caso di assicurazione di durata superiore ad un anno - nella specie ultranovennale - la deliberazione dell'assemblea, che deve essere assunta a maggioranza qualificata, non però ai sensi dell'art. 1136, comma quinto, cod. civ. (trattandosi di un atto che non rientra nell'ambito delle innovazioni), bensì con quella prevista dall'art. 1136, commi secondo e quarto, cod. civ., sia in prima che in seconda convocazione. (*Sentenza n. 15872 del 06/07/2010*)
- In tema di condominio, é configurabile la ratifica del contratto di assicurazione dello stabile condominiale stipulato dall'amministratore non investito del relativo potere dall'assemblea, qualora il premio sia stato periodicamente pagato all'assicuratore mediante approvazione annuale da parte dell'assemblea dei rendiconti di spesa, non occorrendo a tal fine che l'argomento sia stato espressamente posto come tale all'ordine del giorno dell'assemblea poiché si verte in ipotesi di ratifica tacita. (*Sentenza n. 15872 del 06/07/2010*)
- Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, l'opponente ha la posizione processuale del convenuto; pertanto l'amministratore di condominio che proceda a tale opposizione non ha la necessità di essere autorizzato dall'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, cod. civ. (*Sentenza n. 12622 del 24/05/2010*)
- L'amministratore del condominio non è legittimato, senza autorizzazione dell'assemblea, ad intraprendere azioni non conservative, quale quella volta ad ottenere l'equa riparazione del danno per violazione del termine ragionevole di durata del processo, ai sensi della legge n. 89 del 2001. (*Sentenza n. 25981 del 11/12/2009*)

- A differenza di quanto previsto dall'art. 1134 cod. civ. - che consente il rimborso al condomino delle spese sostenute senza autorizzazione soltanto in caso di urgenza - l'art. 1135 cod. civ. non contiene analogo divieto di rimborso delle spese non urgenti sostenute dall'amministratore nell'interesse comune; ne consegue che l'assemblea di condominio può ratificare le spese ordinarie e straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, purché non voluttuarie o gravose, e, di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva delibera di esecuzione. (*Sentenza n. 18192 del 10/08/2009*)
- In tema di condominio, nel caso in cui l'assemblea deliberi - a maggioranza delle quote millesimali ed in conformità agli obiettivi di risparmio energetico di cui alla legge n. 10 del 1991 -, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio con autonomi impianti a gas metano, non occorre, ai fini della validità della delibera, che questa sia corredata del progetto e della relazione tecnica di conformità, poiché la legge distingue la fase deliberativa da quella attuativa, attribuendo alla prima la mera valutazione di convenienza economica della trasformazione ed alla seconda gli aspetti progettuali, ai fini della rispondenza del nuovo impianto alle prescrizioni di legge. Una volta deliberata la sostituzione, il condominio, e per esso l'amministratore, deve provvedere a tutte le opere necessarie, tranne quelle rientranti nella disponibilità dei singoli condomini, perché questi, sia pure dissenzienti, possano provvedere ad allacciare le varie unità immobiliari al nuovo sistema di alimentazione. (*Sentenza n. 4216 del 20/02/2009*)
- L'amministratore di un condominio non è legittimato, senza autorizzazione dell'assemblea, all'esperimento di azioni reali contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità o al contenuto di diritti su cose e parti dell'edificio, a meno che non rientrino nel novero degli atti meramente conservativi. (Nella specie, la S.C. ha cassato senza rinvio la sentenza che aveva riconosciuto tale legittimazione in relazione all'azione proposta nei confronti di uno dei comproprietari che aveva aperto accessi nel cortile comune ai fini della rimessa di autovetture, in quanto tale azione, secondo la S.C., avrebbe inciso sulla condizione di un bene comune sottoposto a servitù). (*Sentenza n. 3044 del 06/02/2009*)
- Ai sensi dell'art.1131 secondo comma cod. civ., la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condomini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio; in tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini. (*Sentenza n. 9093 del 16/04/2007*)

• **Il condominio con meno di quattro condomini ed il super-condominio: questioni**

- Nel caso di pluralità di edifici, costituiti in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale (c.d. "supercondominio"), trovano applicazione le norme sul condominio negli edifici e non già quelle sulla comunione in generale, con la conseguenza che si applica la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 cod. civ., purché si tratti di beni oggettivamente e stabilmente destinati all'uso od al godimento di tutti gli edifici, come nel caso degli impianti di acqua sino al punto in cui è possibile stabilire a quale degli edifici la condotta si riferisca, per poi considerare cessata la comunione dal punto in cui le diramazioni siano inequivocamente destinate a ciascun edificio. (*Sentenza n. 13883 del 09/06/2010*)
- Ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente che i singoli edifici , abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 cod. civ., (quali, ad esempio, il viale d'ingresso, l'impianto centrale per il riscaldamento, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere), in quanto collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili, spettando, di conseguenza, a ciascuno dei condomini dei singoli fabbricati la titolarità "pro quota" su tali parti comuni e l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione. (*Sentenza n. 2305 del 31/01/2008*)
- Il presupposto perché si instauri un diritto di condominio su un bene comune è costituito dalla relazione di accessorietà strumentale e funzionale che collega i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva agli impianti o ai servizi di uso comune, rendendo il godimento del bene comune strumentale al godimento del bene individuale e non suscettibile di autonoma utilità, come avviene invece nella comunione. Detta relazione di accessorietà può sussistere anche se uno degli edifici o, al limite entrambi, non siano condomini, purché si tratti di edifici autonomi, atteso che l'art. 61 disp. att. cod. civ. individua l'autonomia della costruzione e non la gestione dell'edificio, come caratteristica rilevante in base alla quale l'art. 62 consente l'applicazione delle norme sul condominio alle parti, di cui all'art. 1117 cod. civ., rimaste comuni ai diversi edifici. In tal modo si configura, specialmente con riferimento ai nuovi complessi immobiliari, un condominio "sui generis", allargato, di tipo verticale, in cui ogni edificio autonomo, di proprietà esclusiva o costituente condominio, assume la figura di supercondominio, soggiacendo alla normativa condominiale. (Nella specie, la S.C. ha, integrandone la motivazione, confermato sul punto la sentenza di merito, che aveva ravvisato l'esistenza di un supercondominio con riferimento alla rete fognaria e alle cisterne d'acqua in comune in un complesso immobiliare composto da edifici a destinazione residenziale ed edifici a destinazione paralberghiera). (*Sentenza n. 4973 del 02/03/2007*)
- Ilorquando i singoli proprietari di appartamenti facenti parte di un complesso immobiliare composto di più condomini ("supercondominio"), abbiano esperito, nei confronti della società costruttrice, azione di danni per non essere state messe loro a disposizione le prescritte aree di parcheggio, e siano intervenuti nel giudizio

le amministrazioni condominiali dei vari fabbricati del complesso, deve ritenersi che la mancata realizzazione di tali aree di parcheggio, nella prescritta proporzione con le edificate volumetrie, si sia tradotta in una diminuzione di valore non solo delle singole unità immobiliari, alle quali le stesse avrebbero dovuto essere asservite, ma anche delle rimanenti aree scoperte, destinate ad usi e servizi comuni dei vari condomini, la cui menomata fruibilità, dipendente dal sovraffollamento di veicoli nell'ambito del complesso immobiliare, si riverbera su tali parti comuni. Pertanto, a tutela di queste, ben possono le assemblee dei condomini, ai sensi dell'articolo 1131, comma primo, cod. civ., e con la maggioranza qualificata di cui all'articolo 1136 cod. civ., conferire incarico all'amministratore ad agire in giudizio, in rappresentanza della collettività condominiale, i cui partecipanti abbiano subito lesioni nei rispettivi e proporzionali diritti, essendo invece lo specifico mandato di ciascun condomino, o l'unanime delibera di tutti i partecipanti, richiesti solo per i diversi casi di azioni dirette a far valere diritti esclusivi dei singoli condomini. (*Sentenza n. 12395 del 25/05/2006*)

- In considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio elencate in via esemplificativa - se il contrario non risulta dal titolo - dall'art. 1117 cod. civ. alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la nozione di condominio in senso proprio è configurabile non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di costruzioni adiacenti orizzontalmente (come in particolare le cosiddette case a schiera), in quanto siano dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 cod. civ.; peraltro, anche quando manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, non può essere esclusa la condominialità neppure per un insieme di edifici indipendenti, giacchè, secondo quanto si desume dagli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ. - che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui un gruppo di edifici si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi - è possibile la costituzione "ab origine" di un condominio fra fabbricati a sè stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi o impianti condominiali; dunque, per i complessi immobiliari, che comprendono più edifici, seppure autonomi, è rimessa all'autonomia privata la scelta se dare luogo alla formazione di un unico condominio, oppure di distinti condomini per ogni fabbricato, cui si affianca in tal caso la figura di elaborazione giurisprudenziale del "supercondominio, al quale sono applicabili le norme relative al condominio in relazione alle parti comuni, di cui all'art. 1117 cod. civ., come ad. es. le portinerie, le reti viarie interne, gli impianti dei servizi idraulici o energetici dei complessi residenziali, mentre restano soggette alla disciplina della comunione ordinaria le altre eventuali strutture, che sono invece dotate di una propria autonomia, come per es. le attrezzature sportive, gli spazi d'intrattenimento, i locali di centri commerciali inclusi nel comprensorio comune. (Nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata che, nell'escludere l'applicabilità delle norme sul condominio, aveva ritenuto costituita fra i vari supercondomini una comunione ordinaria di natura convenzionale per la gestione delle parti comuni relative ad un complesso

residenziale, formato da un insieme di edifici, distinti in vari blocchi, ciascuno dei quali era a sua volta formato da vari fabbricati costituiti in condominio). (*Sentenza n. 8066 del 18/04/2005*)

- Qualora un bene sia destinato al servizio di più edifici costituiti ciascuno in condominio si determina fra i vari partecipanti non una comunione ma una situazione che integra l'ipotesi del supercondominio al quale si applicano estensivamente le norme sul condominio degli edifici ,giacché - in considerazione della relazione di accessorietà che si instaura per il collegamento materiale o funzionale fra proprietà individuali e beni comuni - questi ultimi non sono suscettibili, come invece nella comunione, di godimento od utilizzazione autonomi rispetto ai primi. (La Corte, nel formulare il principio sopra richiamato, ha confermato la decisione dei giudici di appello che, qualificando come supercondominio la comunione delle fognature di acque poste al servizio di distinti edifici costituiti in condominio, aveva applicato la disciplina in materia di condominio, ritenendo ammissibile l'impugnazione ex art. 1137 cod. civ. della delibera della relativa assemblea.) (*Sentenza n. 14791 del 03/10/2003*)
- È nulla, per contrarietà a norme imperative, la clausola del regolamento contrattuale di condominio prevedente che l'assemblea di un cd. supercondominio sia composta dagli amministratori dei singoli condomini o da singoli condomini delegati a partecipare in rappresentanza di ciascun condominio, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono, atteso che le norme concernenti la composizione e il funzionamento dell'assemblea non sono derogabili dal regolamento di condominio. (*Sentenza n. 15476 del 06/12/2001*)

• Azioni reali esperibili

- In relazione alla denuncia da parte di un condominio dell'abusiva occupazione da parte del costruttore di una porzione di area (in uso) condominiale, mediante la costruzione di manufatto di proprietà esclusiva, sussiste la legittimazione dell'amministratore di condominio ad agire giudizialmente, ai sensi degli artt. 1130, primo comma, n. 4), e 1131 cod. civ., anche senza il mandato da parte dei condomini, con azione per il ripristino dei luoghi e il risarcimento del danno nei confronti dell'autore dell'opera denunciata e dell'acquirente della stessa. (*Sentenza n. 16230 del 25/07/2011*)
- A norma dell'art. 1133 cod. civ., l'amministratore di condominio ha il potere di assumere provvedimenti obbligatori nei confronti dei condomini, i quali possono impugnarli davanti all'assemblea e, ricorrendone le condizioni, davanti all'autorità giudiziaria; pertanto, poiché l'amministratore è tenuto a garantire il rispetto del regolamento di condominio allo scopo di tutelare la pacifica convivenza, qualora egli inviti uno dei condomini al rispetto delle leggi o del regolamento vigenti, non è configurabile, a suo carico, alcun atto di turbativa del diritto altrui nel caso in cui egli abbia agito, secondo ragionevole interpretazione, nell'ambito dei suoi poteri-doveri di cui agli artt. 1130 e 1133 cod. civ.. (Fattispecie in tema

di azione di manutenzione del possesso promossa nei confronti dell'amministratore). (***Sentenza n. 10347 del 11/05/2011***)

- Deve essere dichiarata l'inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dall'amministratore del condominio, senza la preventiva autorizzazione assembleare, eventualmente richiesta anche in via di ratifica del suo operato, in ordine ad una controversia riguardante i crediti contestati del precedente amministratore revocato, in quanto non rientrante tra quelle per le quali l'organo amministrativo è autonomamente legittimato ad agire ai sensi dell'art. 1130 e 1131, primo comma cod. civ.. Né può essere concesso il termine per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 cod. proc. civ., ove, come nella specie, l'udienza di discussione, in precedenza fissata, sia stata differita proprio sul rilievo della pendenza della questione dei poteri dell'amministratore all'esame delle Sezioni Unite della Corte di cassazione e la decisione di quest'ultima sia intervenuta ben prima della nuova udienza. (***Sentenza n. 2179 del 31/01/2011***)
- Ai sensi dell'art. 1131 secondo comma cod. civ., la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condomini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio, promosse contro il condominio da terzi o anche dal singolo condomino; in tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini. (***Sentenza n. 22886 del 10/11/2010***)
- In tema di condominio, la legittimazione dell'amministratore derivante dall'art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ. - a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio - gli consente di promuovere azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, ma non di proporre, in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condomini, delle azioni risarcitorie per i danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva. (***Sentenza n. 22656 del 08/11/2010***)
- L'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, primo comma, n. 1, cod. civ.), è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale (nella specie, bar ristorante), senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, cod. civ., la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso. (***Sentenza n. 21841 del 25/10/2010***)
- Ai sensi degli artt. 1130, primo comma, n. 4), e 1131 cod. civ., l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad instaurare un giudizio per la rimozione di finestre aperte abusivamente, in contrasto con il regolamento, sulla facciata dello stabile condominiale, da taluni condomini, in quanto tale atto, essendo diretto a

conservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. (**Sentenza n. 14626 del 17/06/2010**)

- La legittimazione dell'amministratore di condominio a proporre, nei confronti dell'appaltatore, azione di responsabilità ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. anche senza preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale si estende pure alla proponibilità del procedimento di accertamento tecnico preventivo finalizzato ad acquisire tempestivamente elementi di fatto sullo stato dei luoghi o sulla condizione e qualità di cose, da utilizzare successivamente nel giudizio di merito introdotto con la domanda ex art. 1669 citato, posto che tale accertamento è strumentale all'esercizio stesso dell'azione di responsabilità anzidetta. (**Sentenza n. 23693 del 09/11/2009**)
- A norma degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio - e che, sul piano processuale, si riflette nella facoltà di agire in giudizio per la tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio - comprende tutte le azioni volte a realizzare tale tutela, fra le quali quelle di natura risarcitoria, con esclusione soltanto delle azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui si riferiscono e che non costituiscono, pertanto, atti conservativi. (**Sentenza n. 23065 del 30/10/2009**) **vedi**
- L'amministratore di un condominio non è legittimato, senza autorizzazione dell'assemblea, all'esperimento di azioni reali contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità o al contenuto di diritti su cose e parti dell'edificio, a meno che non rientrino nel novero degli atti meramente conservativi. (Nella specie, la S.C. ha cassato senza rinvio la sentenza che aveva riconosciuto tale legittimazione in relazione all'azione proposta nei confronti di uno dei comproprietari che aveva aperto accessi nel cortile comune ai fini della rimessa di autovetture, in quanto tale azione, secondo la S.C., avrebbe inciso sulla condizione di un bene comune sottoposto a servitù). (**Sentenza n. 3044 del 06/02/2009**) **vedi**
- Ai sensi degli artt. 1130, primo comma, n. 4), e 1131 cod. civ., l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio, nei confronti dei singoli condomini e dei terzi, per compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni di un edificio, ivi compresa la richiesta delle necessarie misure cautelari (nella specie, la S.C. ha respinto il ricorso contro la sentenza di merito che aveva ritenuto valida la procura alle liti conferita dall'amministratore di condominio ad un avvocato, senza previa autorizzazione dell'assemblea, affinché proponesse un ricorso ai sensi dell'art. 700 cod. proc. civ. per impedire ai condomini l'uso della rampa garage e dell'autorimessa, dopo che i vigili del fuoco ne avevano accertato l'inidoneità all'uso per motivi di sicurezza). (**Sentenza n. 24391 del 01/10/2008**)
- Il regolamento di condominio cosiddetto contrattuale, quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura, dal punto di vista strutturale, come un contratto plurilaterale, avente cioè pluralità di parti e scopo comune; ne consegue che l'azione di nullità del regolamento medesimo è esperibile non nei confronti del condominio (e quindi

dell'amministratore), carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda, ma da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri, in situazione di litisconsorzio necessario. (***Sentenza n. 12850 del 21/05/2008***)

- La rappresentanza attribuita all'amministratore del condominio dall'art. 1131, secondo comma, cod. civ., rispetto a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, non si estende all'azione di scioglimento del condominio prevista dagli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ; questa, avendo ad oggetto la modificazione di un diritto reale, si svolge in un giudizio al quale debbono partecipare tutti i soggetti che per le rispettive quote ne sono titolari, ossia i condomini del precedente condominio complesso. (***Sentenza n. 1460 del 23/01/2008***)
- Sussiste la legittimazione attiva dell'amministratore di condominio - in base ad un'interpretazione estensiva dell'art. 1130, n. 4), cod. civ. - ad esercitare l'azione di reintegrazione nel possesso in relazione ad un'area di proprietà di terzi ma tuttavia destinata, con apposito vincolo urbanistico, ad un diritto di uso comune da parte dei condomini (nella specie, diritto di parcheggio in terreno adiacente a fabbricato condominiale); ciò poiché tale azione si collega al potere dell'amministratore di esercitare gli atti conservativi sui beni di proprietà comune del condominio. (***Sentenza n. 16631 del 27/07/2007***)
- Ai sensi dell'art. 1131 secondo comma cod. civ., la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condomini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio; in tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini. (***Sentenza n. 9093 del 16/04/2007***)
- L'amministratore del condominio è legittimato a proporre l'azione di cui all'art. 1669 cod. civ., relativa ai gravi difetti di costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale, anche senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale. (***Sentenza n. 17484 del 01/08/2006***)
- L'amministratore del condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, primo comma n. 1, cod. civ.), è legittimato ad agire in giudizio per ottenere la cessazione degli abusi posti in essere da un condomino (nella specie, consistenti nell'inosservanza degli orari stabiliti per lo scuotimento dalle finestre delle tovaglie e per la battitura dei tappeti), senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare e, inoltre, ha la facoltà di irrogare a detto condomino una sanzione pecuniaria, qualora ciò sia previsto dal citato regolamento, ai sensi dell'art. 70 disp. att. cod. civ. (***Sentenza n. 14735 del 26/06/2006***)
- Allorquando i singoli proprietari di appartamenti facenti parte di un complesso immobiliare composto di più condomini ("supercondominio"), abbiano esperito, nei confronti della società costruttrice, azione di danni per non essere state messe loro a disposizione le prescritte aree di parcheggio, e siano intervenuti nel giudizio

le amministrazioni condominiali dei vari fabbricati del complesso, deve ritenersi che la mancata realizzazione di tali aree di parcheggio, nella prescritta proporzione con le edificate volumetrie, si sia tradotta in una diminuzione di valore non solo delle singole unità immobiliari, alle quali le stesse avrebbero dovuto essere asservite, ma anche delle rimanenti aree scoperte, destinate ad usi e servizi comuni dei vari condomini, la cui menomata fruibilità, dipendente dal sovraffollamento di veicoli nell'ambito del complesso immobiliare, si riverbera su tali parti comuni. Pertanto, a tutela di queste, ben possono le assemblee dei condomini, ai sensi dell'articolo 1131, comma primo, cod. civ., e con la maggioranza qualificata di cui all'articolo 1136 cod. civ., conferire incarico all'amministratore ad agire in giudizio, in rappresentanza della collettività condominiale, i cui partecipanti abbiano subito lesioni nei rispettivi e proporzionali diritti, essendo invece lo specifico mandato di ciascun condòmino, o l'unanime delibera di tutti i partecipanti, richiesti solo per i diversi casi di azioni dirette a far valere diritti esclusivi dei singoli condomini. (*Sentenza n. 12395 del 25/05/2006*)

- In tema di condominio, le azioni reali nei confronti dei terzi a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni di un edificio tendono a statuizioni relative alla titolarità ed al contenuto dei diritti medesimi e pertanto, esulando dall'ambito degli atti meramente conservativi, non possono essere proposte dall'amministratore del condominio; infatti, mentre secondo dall'art. 1131 co.2 cod. civ. la legittimazione passiva è attribuita all'amministratore con riferimento a qualsiasi azione concernente le parti comuni, l'art. 1130 n.4 cod. civ. ne limita la legittimazione attiva agli atti conservativi delle parti comuni dell'edificio, come confermato da quelle norme (come ad es. l'art. 460 cod. civ.) che, nel menzionare gli atti conservativi, escludono che fra di essi siano comprese le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui gli atti stessi si riferiscono. Pertanto, non rientra fra le attribuzioni dell'amministratore l'azione di natura reale con cui i condomini di un edificio chiedono l'accertamento della contitolarità del diritto reale d'uso regolarmente costituito con atto pubblico dal venditore-costruttore su un'area di cui lo stesso costruttore-venditore si sia riservato la proprietà. (*Sentenza n. 24764 del 24/11/2005*)
- In tema di controversie condominiali, la legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato passivo ai sensi dell'art. 1113, secondo comma, cod. civ. non incontra limiti e sussiste, anche in ordine all'interposizione d'ogni mezzo di gravame che si renda eventualmente necessario, in relazione ad ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, promossa nei confronti del condominio da terzi o da un singolo condòmino (trovando un tanto ragione nell'esigenza di facilitare l'evocazione in giudizio del condominio, quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condòmini) in ordine alle parti comuni dello stabile condominiale, tali dovendo estensivamente ritenersi anche quelle esterne, purché adibite all'uso comune di tutti i condòmini. Ne consegue che, in presenza di domanda di condanna all'eliminazione d'opere (nel caso, varco nel muro di cinta condominiale aperto per consentire ai condòmini l'esercizio del passaggio sulla strada di proprietà dei

confinanti), ai fini della pregiudiziale decisione concernente la "negatoria servitutis" non è necessaria l'integrazione del contraddittorio, dalla legge non richiesta per tale tipo di pronunzia, che bene è pertanto resa nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, dovendo in tal caso essere essa intesa quale "utilitas" afferente all'intero edificio condominiale e non già alle singole proprietà esclusive dei condòmini. Ne consegue altresì che, poichè l'esistenza di un organo rappresentativo unitario dell'ente, quale l'amministratore, non priva i singoli condòmini della facoltà di agire in giudizio a difesa dei diritti esclusivi e connessi inerenti l'edificio condominiale, ciascun condòmino è d'altro canto legittimato ad impugnare personalmente, anche mediante ricorso per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale. (In applicazione dei suindicati principi, nel cassare la sentenza della corte di merito che, in presenza d'impugnazione della sola pronunzia sulla "negatoria servitutis" e a prescindere quindi dal merito, aveva disposto l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condòmini, la Corte Cass. ha affermato che la partecipazione di questi ultimi, concorrente con quella dell'amministratore, si rende semmai necessaria nella diversa ipotesi di pronunzia emessa sia sulla questione pregiudiziale d'accertamento dell'inesistenza della servitù evocata con la proposizione della "negatoria servitutis" - che sul merito - domanda di rimozione dell'opera sulla cosa comune integrante la servitù - in presenza di proposizione congiunta di entrambe le questioni) (*Sentenza n. 9206 del 04/05/2005*)

- L'amministratore del condominio è legittimato a far valere in giudizio, a norma degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., le norme del regolamento condominiale, anche se si tratta di clausole che disciplinano l'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, purché siano rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio. (*Sentenza n. 8883 del 29/04/2005*)
- L'esperimento, da parte dell'amministratore di condominio, di azioni reali a tutela delle parti comuni dell'edificio, è legittimamente autorizzabile da parte dell'assemblea dei condòmini, ma non può essere esercitata autonomamente da parte dello stesso amministratore. (*Sentenza n. 1553 del 26/01/2005*)

- **La legittimazione processuale concorrente dell'amministratore e del condòmino**

- Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condòmini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale; non sussistono impedimenti, pertanto, a che i singoli condòmini, non solo intervengano nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, ma anche si avvalgano, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, non spiegando

influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell'amministratore. (*Sentenza n. 10717 del 16/05/2011*)

- Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa degli interessi, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale, con la conseguenza che essi sono legittimati ad impugnare personalmente, anche in cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale ove non vi provveda l'amministratore; in tali casi, tuttavia, il gravame deve essere notificato anche all'amministratore, persistendo la legittimazione del condominio a stare in giudizio nella medesima veste assunta nei pregressi gradi, in rappresentanza di quei partecipanti che non hanno assunto individualmente l'iniziativa di ricorrere in cassazione. (*Sentenza n. 3900 del 18/02/2010*)
- Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale. Ne consegue che ciascun condomino è legittimato ad impugnare personalmente, anche per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale ove non vi provveda l'amministratore. (*Sentenza n. 1011 del 21/01/2010*)
- Nel condominio d'edifici, il principio, secondo cui l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, nè, quindi, del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio, non trova applicazione relativamente alle controversie che, avendo ad oggetto non diritti su un servizio comune ma la sua gestione, sono intese a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale o l'esazione delle somme dovute in relazione a tale gestione da ciascun condomino; pertanto, poichè in tali controversie non vi è correlazione immediata con l'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, bensì con un interesse direttamente collettivo e solo mediatamente individuale al funzionamento e al finanziamento corretti dei servizi stessi, la legittimazione ad agire e ad impugnare spetta esclusivamente all'amministratore, sicchè la mancata impugnazione della sentenza da parte di quest'ultimo esclude la possibilità per il condomino di impugnarla. (*Sentenza n. 9213 del 04/05/2005*)

• **La rappresentanza processuale attiva e passiva**

- In tema di condominio, la legittimazione ad agire in giudizio dell'amministratore in caso di pretese concernenti l'affermazione di diritti di proprietà, anche comune, può trovare fondamento soltanto nel mandato conferito da ciascuno dei condomini al medesimo amministratore e non già - ad eccezione

della equivalente ipotesi di unanime positiva deliberazione di tutti i condomini - nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, che vale ad attribuire, nei limiti di legge e di regolamento, la mera legittimazione processuale ex articolo 77 cod. proc. civ., presupponente peraltro quella sostanziale. Ne consegue che, in assenza del potere rappresentativo in capo all'amministratore in relazione all'azione esercitata, la mancata costituzione del rapporto processuale per difetto della legittimazione processuale inscindibilmente connessa al potere rappresentativo sostanziale mancante - vizio rilevabile anche d'ufficio, pure in sede di legittimità - comporta la nullità della procura alle liti, di tutti gli atti compiuti e della sentenza. (Nella specie, l'amministratore aveva esperito azione per far accertare la proprietà in capo al condominio dei locali soffitte di cui un condomino si era appropriato mettendoli in comunicazione con la propria abitazione a mezzo di una botola: la S.C., sulla base dell'enunciato principio, ha cassato la sentenza della corte di merito, che aveva accolto la domanda, perché l'azione non poteva essere proposta). (*Sentenza n. 5862 del 13/03/2007*)

- Ai sensi dell'art. 1131 secondo comma cod. civ., la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condomini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio, promosse contro il condominio da terzi o anche dal singolo condomino; in tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini. (*Sentenza n. 22886 del 10/11/2010*)
- In tema di cooperative edilizie a contributo erariale, la stipula del mutuo individuale - determinando l'acquisto della proprietà dell'alloggio da parte del socio assegnatario, che assume la qualità di semplice mutuatario dell'ente erogatore del mutuo - comporta la nascita del condominio fra gli assegnatari acquirenti, atteso che l'edificio passa dal regime di proprietà indivisa a quello di proprietà frazionata; spetta, pertanto, al condominio, in persona dell'amministratore, il diritto - dovere di esigere, anche in sede contenziosa, i contributi dovuti dagli ex assegnatari. (Nella specie, la S.C., nel ritenere la legittimazione del condominio a pretendere il pagamento dei contributi condominiali dovuti dagli ex assegnatari, ha escluso la rappresentanza - sostanziale e processuale - nei confronti dei terzi del presidente della cooperativa, sul rilievo che la disciplina speciale di cui al r.d. n. 1165 del 1938 non trova applicazione dopo la stipulazione del contratto di mutuo individuale, anche se gli alloggi non siano stati riscattati). (*Sentenza n. 17031 del 26/07/2006*)
- La rappresentanza processuale dell'amministratore del condominio dal lato passivo ai sensi del secondo comma dell'art. 1131 cod. civ., non incontra, limiti quando le domande proposte contro il condominio riguardino le parti comuni dell'edificio, con la conseguenza che l'amministratore non necessita di alcuna autorizzazione dell'assemblea per resistere in giudizio e per proporre le impugnazioni che si rendessero necessarie, compreso il ricorso per cassazione, in relazione al quale è legittimato a conferire la procura speciale all'avvocato iscritto

nell'apposito albo speciale a norma dell'art. 365 cod. proc. civ.. (*Sentenza n. 3773 del 15/03/2001*)

- Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, l'opponente ha la posizione processuale del convenuto; pertanto l'amministratore di condominio che proceda a tale opposizione non ha la necessità di essere autorizzato dall'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, cod. civ. (*Sentenza n. 12622 del 24/05/2010*)
- La delibera condominiale con la quale si autorizza l'amministratore a promuovere un giudizio vale per tutti i gradi del giudizio stesso e conferisce quindi, implicitamente, la facoltà di proporre ogni genere di impugnazione, compreso il ricorso per cassazione. (In applicazione del principio, la S.C. ha ritenuto regolarmente conferito il mandato al difensore, ai fini del ricorso per cassazione, da parte di un amministratore di condominio, la cui legittimazione processuale non era stata mai contestata nei gradi di merito). (*Sentenza n. 2584 del 04/02/2010*)
- A norma degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio - e che, sul piano processuale, si riflette nella facoltà di agire in giudizio per la tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio - comprende tutte le azioni volte a realizzare tale tutela, fra le quali quelle di natura risarcitoria, con esclusione soltanto delle azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui si riferiscono e che non costituiscono, pertanto, atti conservativi. (*Sentenza n. 23065 del 30/10/2009*)
- Ai sensi dell'art.1131 secondo comma cod. civ.,la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio,esclusiva o concorrente con quella dei condomini,non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio;in tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo,di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali,di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini. (*Sentenza n. 9093 del 16/04/2007*)
- Qualora il condominio si sia costituito in giudizio in virtù di mandato conferito anche per il giudizio di appello,il mutamento in corso di causa della persona dell'amministratore che aveva rilasciato la procura alle liti non incide sul rapporto processuale, che è in ogni caso riferito, sia dal lato passivo sia da quello attivo, al condominio, quale ente di gestione che opera in rappresentanzae nell'interesse dei condomini. (*Sentenza n. 9282 del 20/04/2006*)
- La legittimazione ad agire dell'amministratore del condominio in caso di pretese concernenti l'esistenza, il contenuto o l'estensione dei diritti spettanti ai singoli condomini in virtù degli atti di acquisto delle singole proprietà (diritti che restano nell'esclusiva disponibilità dei titolari) può trovare fondamento soltanto nel mandato da ciascuno di questi ultimi al medesimo conferito, e non già, ad eccezione dell' equivalente ipotesi di unanime positiva deliberazione di tutti i condomini, nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, che vale ad attribuire, nei limiti di legge e di regolamento, la mera legittimazioneprocessuale ex art. 77 cod. proc. civ., presupponente peraltro quella

sostanziale. Ne consegue che, in assenza del potere rappresentativo in capo all'amministratore in relazione all'azione contrattuale esercitata, la mancata costituzione del rapportoprocessuale per difetto della legittimazione processuale inscindibilmente connessa al potere rappresentativo sostanziale mancante (vizio a tale stregua rilevabile anche d'ufficio, pure in sede di legittimità) comporta la nullità della procura alle liti, di tutti gli atti compiuti, e della sentenza impugnata. (**Sentenza n. 8570 del 26/04/2005**)

- In tema di condominio di edifici, l'amministratore può agire in giudizio e proporre impugnazioni, nell'ambito delle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 cod.civ., anche senza apposita autorizzazione, e tale potere perdura anche nel caso di cessazione dalla carica, fino alla sostituzione; la cessazione del rapporto di rappresentanza per sostituzione dell'amministratore diviene rilevante durante il corso del giudizio in quanto l'evento sia notificato alla altre parti dal procuratore costituito. In mancanza di tale notifica tale qualità si presume, se non ritualmente contestata dalla controparte, nel qual caso occorre produrre tempestivamente in giudizio la relativa prova (nella specie, la S.C. ha dichiarato l'inammissibilità del ricorso proposto da un amministratore di condominio succeduto ad altro amministratore che aveva iniziato il giudizio e conferito il mandato al difensore, perché, a seguito della relativa eccezione del controricorrente, questi non aveva prodotto alcuna documentazione che provasse la propria "legitimatio ad processum"). (**Sentenza n. 10274 del 16/07/2002**)
- Ai sensi dell'art. 1131 cod. civ. il terzo che vuol far valere in giudizio un diritto nei confronti del condominio ha l'onere di chiamare in giudizio colui che ne ha la rappresentanza sostanziale secondo la delibera dell'assemblea dei condomini, e pertanto non può tener conto di risultanze derivanti da documenti diversi dal relativo verbale: ciò in quanto il principio dell'apparenza del diritto è inapplicabile alla rappresentanza nel processo, essendo in quest'ultimo escluso sia il mandato tacito, sia l'utile gestione. Ne deriva che la notifica di un atto processuale ad un soggetto che non sia stato nominato amministratore del condominio, è giuridicamente inesistente, mancando il presupposto della sua legittimazione processuale. (**Sentenza n. 65 del 04/01/2002**)
- In tema di condominio negli edifici, con riguardo alle controversie attinenti a cose, impianti o servizi appartenenti, per legge o per titolo, soltanto ad alcuni dei proprietari dei piani o degli appartamenti siti nell'edificio (cosiddetto "condominio parziale"), non sussiste difetto di legittimazione passiva in capo all'amministratore dell'intero condominio, quale unico soggetto fornito, ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., di rappresentanza processuale in ordine a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio (salva, eventualmente, la restrizione degli effetti della sentenza, nell'ambito dei rapporti interni, ai soli condomini interessati). (**Sentenza n. 651 del 21/01/2000**)
- Il mandato, pur caratterizzato dall'elemento della fiducia, non è tuttavia necessariamente basato sull'"intuitus personae", onde il mandatario può avvalersi dell'opera di un sostituto, salvo che il divieto sia espressamente stabilito, ovvero si tratti di attività rientranti nei limiti di un incarico affidato "intuitus personae"; ne consegue che l'amministratore di un condominio, da qualificarsi come

mandatario, ben può, in difetto di contraria manifestazione nell'atto di nomina, delegare le proprie funzioni ad un terzo, se del caso anche con attribuzione di rappresentanza processuale, sempre che questa sia conferita unitamente alla rappresentanza sostanziale. (*Sentenza n. 7888 del 22/07/1999*)

- L'amministratore di condominio cessato dalla carica conserva una limitata legittimazione passiva a resistere alle pretese fatte valere nei confronti dell'ente di gestione, in forza di una "prorogatio" dei poteri che si esaurisce con la nomina del nuovo amministratore. Pertanto, successivamente a tale evento, l'amministratore cessato e sostituito non ha l'obbligo né il potere di costituirsi in giudizio per difetto dell'interesse a contraddire, permanendo a suo carico solo l'obbligo di dare notizia al nuovo amministratore delle pretese azionate in giudizio, mediante comunicazione dell'atto notificato, attesa la conservazione di un dovere di diligenza, anche dopo l'estinzione del mandato, in relazione ai fatti verificatisi nell'epoca di operatività del mandato stesso o comunque ad esso collegabili. (*Ordinanza n. 14589 del 04/07/2011*)
- Ove un condomino impugnò una delibera assembleare con la quale gli siano state addebitate spese in misura asseritamente eccedente rispetto alla propria quota millesimale, tale giudizio non esige la pregiudiziale revisione della relativa tabella - che deve avvenire con deliberazione unanime dei condomini o con provvedimento dell'autorità giudiziaria - né, di conseguenza, la necessaria estensione del contraddittorio a tutti i condomini, essendo legittimato passivo il solo amministratore. (*Sentenza n. 14951 del 05/06/2008*)
- All'amministratore di condominio spetta la legittimazione passiva rispetto alla domanda dei proprietari confinanti diretta ad ottenere la riparazione del muro condominiale ed il risarcimento del danno causato dalle infiltrazioni di acqua da esso provenienti, trattandosi di azione personale e non reale ed a nulla rilevando l'eventuale eccezione di comproprietà del muro sollevata dal condominio, implicando essa un accertamento di carattere meramente incidentale. (*Sentenza n. 27447 del 21/12/2006*)
- Il conferimento da parte dell'assemblea condominiale all'amministratore del condominio del potere di stare in giudizio in una controversia non rientrante tra quelle che può autonomamente proporre ai sensi del primo comma dell'art. 1131 cod. civ. può sopravvenire utilmente, con effetto sanante, dopo la proposizione dell'azione. (*Sentenza n. 26689 del 13/12/2006*)
- In tema di condominio negli edifici, la legittimazione passiva dell'amministratore sulle cause concernenti le parti comuni sussiste anche nei confronti della domanda, proposta in via riconvenzionale, con cui un condomino chiede di essere dichiarato proprietario esclusivo di un bene che, in base all'art. 1117 cod. civ., dovrebbe considerarsi di proprietà comune. (*Sentenza n. 26681 del 13/12/2006*)
- Ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, cod. civ., l'amministratore del condominio è passivamente legittimato a stare in giudizio nella controversia promossa dal singolo condomino per l'annullamento di una delibera assembleare di attribuzione dei posti auto su uno spazio comune, senza

necessità che, al relativo giudizio, partecipino i condomini, i quali hanno soltanto la facoltà di intervenire. (*Sentenza n. 16228 del 17/07/2006*)

- L'amministratore della comunione, anche se nominato giudiziarmente ai sensi dell'art. 1105 cod. civ., è privo della legittimazione ad agire in giudizio nei confronti di uno dei comunisti in rappresentanza degli altri, mancando, in materia di comunione, una disposizione analoga a quella posta, per l'amministratore del condominio, dall'art. 1131 cod. civ., che, in via eccezionale, attribuisce a questi il potere di agire in giudizio sia contro i terzi che nei confronti dei condomini. (*Sentenza n. 15684 del 11/07/2006*)
- L'amministratore di un condominio è legittimato ad agire - ed a chiedere, perciò, l'emissione del decreto ingiuntivo previsto dall'art. 63 disp. att. cod. civ. - contro il condomino moroso per il recupero degli oneri condominiali, una volta che l'assemblea condominiale abbia deliberato sulla loro ripartizione, nonostante la mancanza dell'autorizzazione a stare in giudizio rilasciata dall'assemblea medesima; e, poiché la fonte di tale potere discende dall'approvazione assembleare del piano di ripartizione, non v'è ragione di distinguere tra gli oneri condominiali relativi a spese ordinarie e quelli riguardanti le spese straordinarie. (*Sentenza n. 27292 del 09/12/2005*)

TABELLE MILLESIMALI

L'art. 68 prevede che si debba redigere apposita tabella millesimale espressa in millesimi che rappresenti i valori proporzionali dei piani o delle porzioni di piano ragguagliati al valore dell'intero edificio; la tabella deve essere allegata al regolamento di condominio: è sulla base di tale previsione che la cassazione a sezioni unite ha detto che basta ai fini della loro approvazione, la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c.

L'art. 69 prevede la revisione e/o la modifica delle tabelle in due casi: quando risulta che sono conseguenza di errore e quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzione di piano.

La norma fa riferimento alle tabelle di proprietà ma si può chiedere anche la revisione delle tabelle di gestione in quanto quelle di proprietà vi influiscano

Per entrambe le ipotesi vale il principio dell'onere della prova: spetta a chi vuole chiedere la revisione o la modifica provare il presupposto sulla base del quale azionare la domanda

Primo presupposto: errore.

Cass. Sez. Un. n. 6222 del 09.07.1997 In tema di condominio di edifici, l'errore il quale, ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ. giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dagli articoli 1428 e seguenti cod. civ., ma consiste nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle stesse

Cass. n. 2253 del 01.03.2000 Ai fini della revisione e modificazione delle tabelle millesimali prevista dall'art. 69 disp. att. cod. civ., non è irrilevante l'accertamento circa la natura negoziale o meno delle predette tabelle, poiché, in caso di tabella cosiddetta "contrattuale", l'errore non rileva nella sua oggettività, ma solo in quanto abbia determinato un vizio del consenso

Cass. 4528 del 28.03.2001 In tema di condominio di edifici, l'errore il quale, ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ. giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dagli artt. 1428 e seguenti cod. civ., ma consiste nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle stesse

Cass. 7908 del 12.06.2001 Ai fini della revisione e modificazione delle tabelle millesimali prevista dall'art 69 disp. att. cod. civ., è rilevante l'accertamento della natura contrattuale o meno delle stesse, poiché, in caso di tabella cosiddetta "contrattuale", l'errore non rileva nella sua oggettività ma solo in quanto abbia determinato un vizio del consenso; pertanto, non è esperibile l'azione prevista dall'art.69 disp. cit., ma solo l'ordinaria azione di annullamento del contratto, previa allegazione di un vizio della volontà

Cass. 7300 del 26 marzo 2010 In tema di revisione e modificazione delle tabelle millesimali, qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote

nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 cod. civ. e 68 disp. att. cod. civ., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, primo comma, ultima parte, cod. civ., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. Ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini), i condomini stessi intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi) non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore il quale, in forza dell'art. 69 disp. att. cod. civ., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 e ss. cod. civ., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito

Cass. n. 3001 del 10.02.2010 In tema di condominio di edifici, i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini e il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio vanno individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento e la tabella che li esprime é soggetta ad emenda solo in relazione ad errori, di fatto e di diritto, attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari ovvero a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori. Pertanto, in ragione dell'esigenza di certezza dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini, fissati nelle tabelle millesimali, non comportano la revisione o la modifica di tali tabelle né gli errori nella determinazione del valore, che non siano indotti da quelli sugli elementi necessari al suo calcolo, nè i mutamenti successivi dei criteri di stima della proprietà immobiliare, pur

se abbiano determinato una rivalutazione disomogenea delle singole unità dell'edificio o alterato, comunque, il rapporto originario fra il valore delle singole unità e tra queste e l'edificio

Secondo presupposto: la verifica di mutate condizioni di una parte dell'edificio che, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, comporti notevole alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzione di piano.

- Copertura di terrazzo con aumento di volumetria
- Acquisizione in proprietà privata di bene comune
- Recupero sottotetto di proprietà privata ad uso abitativo autonomo
- Innalzamento della falda del tetto dell'appartamento avente uso esclusivo del lastrico solare
- Creazione di quattro posti auto a disposizione di singoli condomini dal cortile comune
- Frazionamento di una unità immobiliare adibita a magazzino in 4 box: qui ho rigettato la domanda ma pende appello
- chiusura delle logge con serramento e vetro ottenendo così la trasformazione in veranda; costruzione di locali sul lastrico solare effettuata dai proprietari dell'ultimo piano dell'edificio; alterazione della destinazione originaria dei sottotetti consistente in magazzino-deposito aprendo dei lucernari, ricavando dei bagni o costruendo delle scale interne per il collegamento con gli appartamenti sottostanti
- installazione di un ascensore
- trasformazione di un vano cantina in abitazione

approvazione:

Cass. 18477 del 9 agosto 2010 In tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ.

Vicende processuali.

- 1) Regolarità della costituzione del contraddittorio: secondo me occorre chiamare in causa tutti i condomini nonostante le sezioni unite precedenti; l'amministratore non ha legittimazione passiva; si può integrare il contraddittorio soltanto ove sia stato convocato almeno un condomino, altrimenti non si applicheranno gli artt. 102 e 107 c.p.c. (Cass. 3967 del 06.07.1984): La richiesta di revisione delle tabelle millesimali condominiali deve essere proposta in contraddittorio di tutti i condomini e non contro il condominio cumulativamente rappresentato dallo amministratore, in quanto l'oggetto della controversia esorbita dallo ambito delle cose o interessi comuni ed incide su diritti esclusivi dei singoli condomini, sicché la rappresentanza dell'amministratore ne resta esclusa anche dal lato passivo
- 2) Prova del presupposto in presenza dei quali dare ingresso alla domanda
- 3) C.t.u.
- 4) Sentenza che accoglie la domanda: va trascritta ex artt. 2643 nn. 3 e 14 e 2657 c.c. e produce effetti al momento del passaggio in giudicato Cass. n. 5690 del 10.03.2011 La sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art. 69 disp. att. cod. civ. non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condomini; pertanto, l'efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, decorre dal passaggio in giudicato

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il regolamento di condominio è necessario ove i condomini siano più di dieci e deve essere fatto per iscritto: ciò si desume dal fatto che l'art. 1138 prevede la sua trascrivibilità nel registro di cui all'art. 71 delle disposizioni di attuazione al codice civile. Viene approvato dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c. e va trascritto nel verbale assembleare.

Contenuto: si hanno clausole di natura convenzionale che limitano i diritti dei condomini od attribuiscono nuovi diritti a singoli condomini da quelle di natura regolamentare che disciplinano l'uso della cosa comune.

Il regolamento può derogare ovviamente ai criteri di cui all'art. 1123 c.c. o a quelli di cui all'art. 1118 c.c.

Cass. 3944 del 18.03.2002 In materia di condominio, è valida la disposizione del regolamento condominiale, di natura contrattuale, secondo cui le spese generali e di manutenzione delle parti comuni dell'edificio vanno ripartite in quote uguali tra i condomini, giacché il diverso e legale criterio di ripartizione di dette spese in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino (art. 1123 cod. civ.) è liberamente derogabile per convenzione (quale appunto il regolamento contrattuale di condominio), ne' siffatta deroga può avere alcuna effettiva incidenza sulla disposizione inderogabile dell'art. 1136 cod. civ. ovvero su quella dell'art. 69 disp. att. cod. civ., in quanto, seppure con riguardo alla stessa materia del condominio negli edifici, queste ultime disciplinano segnatamente i diversi temi della costituzione dell'assemblea, della validità delle deliberazioni e delle tabelle millesimali

Cass. n. 1558 del 28.01.2004 In materia di condominio negli edifici, la previsione, nel regolamento condominiale, dell'obbligo di contribuzione alle spese di gestione del riscaldamento svincolato dall'effettivo godimento del servizio (il cui fondamento va ravvisato nell'esigenza di disincentivare il distacco quale fonte di squilibrio sotto il profilo tecnico ed economico dal riscaldamento centralizzato, ben potendo i condomini, in esplicazione della loro autonomia privata, assumere peraltro in via negoziale la prevista obbligazione corrispettiva) va ricondotta non già nell'ambito della regolamentazione dei servizi comuni, bensì in quello delle disposizioni che attribuiscono diritti o impongono obblighi ai condomini; ne consegue che essa non è modificabile da delibera assembleare, se non con l'unanimità dei consensi

Cass. n. 11960 del 28.06.2004 In tema di condominio degli edifici, le tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale, qualora abbiano natura convenzionale -in quanto predisposte dall'unico originario proprietario ed accettate dagli iniziali acquirenti delle singole unità ovvero abbiano formato oggetto di accordo da parte di tutti condomini - possono,

nell'ambito dell'autonomia privata, fissare criteri di ripartizione delle spese comuni anche diversi da quelli stabiliti dalla legge ed essere modificate con il consenso unanime dei condomini o per atto dell'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ.; ove, invece, abbiano natura non convenzionale ma deliberativa - perché approvate con deliberazione dell'assemblea condominiale - le tabelle millesimali, che devono necessariamente contenere criteri di ripartizione delle spese conformi a quelli legali e a tali criteri devono uniformarsi nei casi di revisione, possono essere modificate dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 cod. civ. (in relazione all'art. 1138 terzo comma cod. civ.) ovvero con atto dell'autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. citato. Ne consegue che, mentre è affetta da nullità la delibera che modifichi le tabelle millesimali convenzionali adottata dall'assemblea senza il consenso unanime dei condomini o se non siano stati convocati tutti i condomini, è valida la delibera modificativa della tabella millesimale di natura non convenzionale adottata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 cod. civ..

Cass. Sez. Unite n. 943 del 30.12.1999 Le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 secondo comma cod. civ.

Cass. Sez. Unite n. 943 del 30.12.1999 La formazione del regolamento condominiale è soggetta al requisito della forma scritta "ad substantiam", desumendosi la prescrizione di tale requisito formale, sia dalla circostanza che l'art. 1138 ultimo comma cod. civ. prevedeva (nel vigore dell'ordinamento corporativo) la trascrizione del regolamento nel registro

già prescritto dall'art. 71 delle disp. di att. al cod. civ., sia dalla circostanza che, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura soltanto regolamentare (e siano perciò adottabili a maggioranza), trova applicazione il settimo comma dell'art. 1136 cod. civ., che prescrive la trascrizione delle deliberazioni in apposito registro tenuto dall'amministratore (onde anche la deliberazione di approvazione di tale regolamento per poter essere trascritta deve essere redatta per iscritto), mentre, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura contrattuale, l'esigenza della forma scritta è imposta dalla circostanza che esse incidono, costituendo oneri reali o servitù, sui diritti immobiliari dei condomini sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni oppure attribuiscono a taluni condomini diritti di quella natura maggiori di quelli degli altri condomini. Ne discende che il requisito della forma scritta "ad substantiam" (che non può intendersi, d'altro canto, stabilito "ad probationem", poiché quando sia necessaria la forma scritta, la scrittura costituisce elemento essenziale per la validità dell'atto, in difetto di disposizione che ne preveda la rilevanza solo sul piano probatorio) deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento di condominio, perché esse, in quanto sostitutive delle clausole originarie del regolamento, non possono non avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini (sulla base di tali principi le Sezioni Unite hanno cassato con rinvio la sentenza di merito che aveva ritenuto modificata una clausola di natura contrattuale di un regolamento condominiale, vietante la sosta dei veicoli nel cortile comune, per effetto del comportamento di costante esecuzione di una delibera modificativa adottata invalidamente a maggioranza e non all'unanimità, come esigeva quella natura)

Cass. 9564 del 01.10.1997 I divieti ed i limiti di destinazione delle cose di proprietà individuale nel regime condominiale possono essere formulati nei regolamenti sia mediante elencazione delle attività vietate sia mediante riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare: peraltro, specialmente in quest'ultimo caso, tali limiti e divieti, al fine di evitare ogni possibilità di equivoco in una materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze.

Cass. n. 23 del 07.01.2004 Tenuto conto che sono legittime le restrizioni alle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale, purché formulate in modo espresso o comunque non equivoco - sì da non lasciare alcun margine d'incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni - le norme regolamentari possono imporre limitazioni al godimento degli immobili di proprietà esclusiva secondo criteri anche più rigorosi di quelli stabiliti, in tema di immissioni lecite, dall'art. 844 cod. civ. Ne consegue che in tal caso la liceità o meno dell'immissione deve essere determinata non sulla base della norma civilistica generale ma alla stregua del criterio di valutazione fissato dal regolamento. (Nella specie la Corte ha ritenuto corretta la decisione dei giudici di appello, secondo cui la destinazione di un appartamento a studio medico dentistico non violava la norma del regolamento condominiale di natura contrattuale che vietava l'esercizio negli immobili di proprietà esclusiva di attività rumorose maleodoranti ed antiigieniche, atteso che l'attività espletata non presentava in concreto tali caratteri).

Cass. n. 20237 del 18 settembre del 2009 I divieti e le limitazione di destinazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini possono essere formulati nel regolamento sia mediante la elencazione delle attività vietate sia mediante riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare: in tal caso è necessario accertare la idoneità in concreto della destinazione contestata a produrre gli inconvenienti che si vollero evitare

Cass. n. 17886 del 31.07.2009 Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto. (Nella specie una società aveva acquistato tutte le unità immobiliari di un edificio, tranne una; poiché all'atto dell'acquisto essa aveva dichiarato di "ben conoscere ed accettare" le pattuizioni condominiali, una delle quali recava il divieto di uso alberghiero, è stato ritenuto che legittimamente i proprietari della suddetta unità abitativa si fossero opposti a che la società adibisse l'immobile acquistato ad albergo).