

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TORINO  
FACOLTÀ DI GIURISPRUDENZA  
CORSO DI LAUREA IN SCIENZE GIURIDICHE  
SEDE DI CUNEO

TESI DI LAUREA IN DIRITTO PRIVATO  
L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

RELATORE

Chiar.mo Prof. Alessandro Ciatti

CANDIDATO

Mentor Gjomemo

Matricola 213208

ANNO ACCADEMICO 2006/2007

## RINGRAZIAMENTI

*Desidero ringraziare per la preziosa collaborazione, in particolar modo mia moglie che in questi anni mi ha aiutato con la sua esperienza da laureata, ma nello stesso tempo devo chiedere scusa sia a lei che ai nostri due bambini, dal momento che il mio tempo lo dedicato soprattutto allo studio .*

*Voglio anche ringraziare i miei genitori per la loro saggezza. Ricordo il loro consiglio nei momenti più difficili. “Non mollare, ogni bene va e viene ma il sapere è quel bene che ti rimarrà per sempre”.*

*Inoltre sono grato ai condomini degli immobili da me amministrati per avermi sostenuto sempre con stima ed apprezzamento.*

# INDICE-SOMMARIO

## CAPITOLO I

### INTRODUZIONE

1.1.	Quando nasce un condominio .....	5
1.2.	La natura giuridica del condominio .....	6

## CAPITOLO II

### L'ASSEMBLEA IN GENERALE

2.1.	Cos'è l'assemblea del condominio .....	8
2.2.	I poteri attribuiti all'assemblea .....	9
2.3.	I limiti ai poteri dell'assemblea .....	10
	1) limiti alla modifica delle tabelle millesimali .....	10
	2) limite alla ripartizione delle spese .....	13
	3) limite all'uso della cosa comune .....	14
	4) limite all'uso della proprietà esclusiva .....	15
	5) limite alla modifica del regolamento condominiale contrattuale .....	17
	6) limite alle norme inderogabili previste dal c.c. ....	17

## CAPITOLO III

### COSTITUZIONE, DELIBERAZIONI, I *QUORUM*

3.1.	Assemblea e tabelle millesimali .....	19
3.2.	Prima e seconda convocazione .....	20
3.3.	I <i>quorum</i> costitutivi e deliberativi .....	21
3.4.	La doppia maggioranza e la validità del c.d. valore .....	23
3.5.	La terza maggioranza e la validità del c.d. maggioranza qualificata .....	25
	1) nomina dell'amministratore .....	27
	2) liti attive e passive (la transazione) .....	28
	3) legge 20 marzo 2001 n. 66. trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali e per il risanamento degli impianti radiotelevisivi .....	29
	4) legge 9 gennaio 1991 n. 10. Risparmio energetico .....	30
	5) sospensione del servizio di portierato .....	34
3.6.	Inderogabilità dei <i>quorum</i> legali .....	38
3.7.	Maggioranza e conflitto d'interessi .....	39
3.8.	L'efficacia delle deliberazioni .....	41
3.9.	Revoca e modifica delle deliberazioni .....	41

## CAPITOLO IV

### L'INVALIDITA DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

4.1.	L'invalidità delle delibere: nullità e annullabilità .....	43
4.2.	L'interpretazione della giurisprudenza .....	45
4.3.	La sentenza 7 marzo 2005, n. 4806 delle sezioni unite della Corte di Cassazione .....	49
4.4.	I casi di nullità .....	52
4.5.	I casi di annullabilità .....	55
4.6.	L'eccesso (o abuso) di potere .....	57
4.7.	Conferimento di potestà deliberatoria a terzi .....	60
	<i>Indice della giurisprudenza</i> .....	62
	<i>Bibliografia</i> .....	66

## CAPITOLO I

### INTRODUZIONE

Sommario: 1.1. Quando nasce un condominio. – 1.2. La natura giuridica del condominio.

#### **1.1. Quando nasce un condominio.**

Il codice civile, nel disciplinare il condominio non ci dice, quando nasce un condominio.

Per capire quando nasce un condominio bisogna fare riferimento alla sua composizione e alle norme che lo disciplinano. Il condominio negli edifici è composto dalle parti in proprietà esclusiva e da altre parti accessorie necessari alle parti in proprietà esclusiva.

Allora per le parti in proprietà esclusiva si deve fare riferimento agli art. 832 e ss. del c.c.. Per quelle di accessorietà ossia le parti comuni dell' edificio si deve fare riferimento ai artt. 1117 e ss. c.c. e ancora ai artt. 1100 e ss. c.c sulla comunione. Tra questi tre istituti ci sono molte affinità.

Al suo nascere l'edificio è proprietà di un solo soggetto. In seguito al trasferimento anche di sola un'unità immobiliare, dall'originario unico proprietario ad altri soggetti, si crea quella situazione d'accessorietà e di necessità delle parti comuni al servizio delle proprietà esclusive.

Quindi si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale di comunione pro indiviso di quelle parti del fabbricato che per ubicazione e struttura siano destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso <sup>(1)</sup>.

Emerge che l'istituto del condominio è formato da proprietà esclusive e quindi beni finali, pertanto disciplinati dagli artt. 832 ss. c.c., e da parti comuni quindi strumentali disciplinati dai artt. 1117 e ss. c.c. e anche dai artt. 1100 e ss. c.c., al servizio del bene finale.

Pertanto si può definire che il condominio nasce con il primo frazionamento dell'edificio in proprietà di un solo soggetto.

---

<sup>(1)</sup> Cass., 19/11/2002 n. 16296 in *Mass. Giust. civ.*,2002.

## 1.2. La natura giuridica del condominio

Come non ci dice niente, quando nasce il condominio, il c.c. non ci dice niente neanche sulla sua natura giuridica.

Proprio la complessità delle situazioni di qui sopra e della formazione del condominio, ha portato la dottrina e la giurisprudenza ad elaborare varie teorie sulla natura giuridica del condominio, che delle più rilevanti sono: proprietà collettiva, ente di gestione, proprietà plurima integrale.

La dottrina favorevole <sup>(2)</sup> alla teoria della proprietà collettiva, sosteneva che se non ci fossero le parti comuni, tutti gli articoli sul condominio sarebbero inutili; segno che sono stati redatti soltanto in funzione di esso ... dunque il condominio è un ente collettivo, che è proprietario delle cose comuni.

Questa teoria potrebbe essere concepita soltanto se non esistessero i beni esclusivi dei singoli condomini e tutti i beni appartenessero alla collettività dei condomini, ma al contrario nel condominio non abbiamo la proprietà della collettività, la proprietà è sempre del singolo individuo.

Più che di proprietà collettiva si deve parlare d'interesse della collettività: nel condominio esiste un interesse comune alla migliore gestione dei beni strumentali <sup>(3)</sup>. Quindi quei beni strumentali in funzione ai beni principali, finali, che sono le proprietà esclusive, individuali.

La Cassazione con varie sentenze <sup>(4)</sup> ha definito il condominio come un ente di gestione senza spiegazioni esaurienti.

Non si può parlare di ente di gestione proprio perché l'esistenza di cose comuni è solo presunta, in virtù della previsione dell'art. 1117 c.c. ... << se il contrario non risulta dal titolo >>, viene a cadere il presupposto per l'esistenza dell'ente.

Come ente di gestione si potrebbe definire solo dal punto di vista fiscale.

È un ente la cui attività è rivolta alla gestione di un bene, di un patrimonio, non produce di perse ricchezza ma, semmai gestisce una ricchezza già esistente costituita dalle parti comuni <sup>(5)</sup>.

La teoria più preferibile che prevale ultimamente sulla natura giuridica del condominio, è la proprietà plurima integrale <sup>(6)</sup>.

Nel condominio sono previsti l'assemblea e l'amministratore come nelle formazioni collettivistiche, ma a loro sono segnati poteri di mera

---

<sup>(2)</sup> BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, Bologna 1982, 320.

<sup>(3)</sup> TERZAGO, *Il Condominio*, Milano 2006, 9.

<sup>(4)</sup> Cass., 18 aprile 2003 n. 6328, in *Mass Giust. civ.* 2003; Cass., 28 agosto 2002 n. 12588, in *Mass. Giust. civ.* 2002; Cass., 12 febbraio 1997 n. 1286 in *Arch. locazioni* 1997;

<sup>(5)</sup> DRAGHI-MERELLO, *La fiscalità nel Condomini*, R. di S. Marino, 25.

<sup>(6)</sup> TERZAGO *op. ult. cit.* 18.

gestione che non incidono sui diritti, che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti d'acquisto e dalle convenzioni, né sulle obbligazioni per la conservazione e per l'uso delle parti comuni ascritte ai singoli per legge in ragione della proprietà comune.

Pertanto nel condominio c'è una situazione soggettiva tipica in cui si distinguono due profili. Il profilo attivo costituito dal << diritto di proprietà plurima integrale >>, consistente nel potere e nella facoltà di godere della cosa comune, e l'appartenenza integrale e non frazionata delle parti comuni da una parte, e dall'altra il diritto di partecipare alla assemblea, come gruppo organizzato, che prevede alla gestione con il principio maggioritario. Il profilo passivo rappresentato dall'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione e per l'uso delle cose comuni da un lato e dalla soggezione da parte della minoranza alle delibere assembleari (art. 1137 c.c.).

## CAPITOLO II

### L'ASSEMBLEA IN GENERALE

Sommario: 2.1. – Cos'è l'assemblea di condominio. 2.2. – I poteri attribuiti all'assemblea. 2.3. - I limiti ai poteri dell'assemblea.

#### 2.1. Cos'è l'assemblea di condominio.

Come per la natura giuridica e quando nasce il condominio, anche per l'assemblea il c.c. non ci da una definizione precisa, limitandosi solo ad individuare le attribuzioni dell'assemblea, art. 1135 c.c.

Anche in questo caso l'elaborazione della dottrina e della giurisprudenza hanno cercato di colmare questo vuoto legislativo.

Il condominio è sprovvisto di una propria volontà a produrre finalità proprie e nel proprio interesse, essendo solo un'organizzazione d'interessi <sup>(1)</sup>.

La giurisprudenza parla di organo supremo del condominio <sup>(2)</sup> costituito per la rappresentanza degli interessi della comunione <sup>(3)</sup>, oppure come la sede dove si forma la volontà del condominio <sup>(4)</sup>. Tutto questo in linea con la tesi dell'assenza di personalità giuridica del condominio distinta da quella dei suoi partecipanti.

L'assemblea sarebbe deputata alla formazione della volontà del gruppo e la stessa molteplicità delle sue funzioni assicura una certa regolamentazione della volontà collegiale per garantire la prevalenza degli interessi collettivi <sup>(5)</sup>.

Questa volontà si manifesta attraverso l'adozione, a maggioranza, di deliberazioni assembleari. Ancora secondo la giurisprudenza, le deliberazioni assembleari sarebbero atti negoziali plurisoggettivi che esprimono una volontà vincolante per tutti i partecipanti al condominio anche se assenti, dissenzienti o astenuti <sup>(6)</sup>.

Infatti, l'art. 1137 comma 1, c.c. prevede che le deliberazioni prese dall'assemblea ... sono obbligatorie per tutti i condomini. Il fatto che la minoranza dissenziente sia vincolata da un accordo al quale non ha

---

<sup>(1)</sup> TERZAGO, *Il Condominio*, Milano 2006, 231

<sup>(2)</sup> Cass., 12 agosto 1969 n. 2985, in *Mass. Giust. civ.* 1969,1537.

<sup>(3)</sup> Cass., 19 ottobre 1961 n. 2246, in *Foro it.* 1961, 1624.

<sup>(4)</sup> Cass., 04 ottobre 1976 n. 3243, in *Mass. Giust. civ.* 1976, 1375.

<sup>(5)</sup> TERZAGO, *op. ult. cit.* 232

<sup>(6)</sup> Cass., 03 maggio 1976 n. 1561, in *Mass. Giust. civ.* 1976, 683; Cass., 23 maggio 1972 n. 1588, in *Mass. Giust. civ.* 1972, 874.

acconsentito, si giustificerebbe non tanto con l'indivisibilità degli effetti che dall'esecuzione dell'atto derivano, quanto con la norma che impone che l'accordo raggiunto dalla maggioranza deve essere eseguito ed i suoi effetti devono essere sopportati da tutti i partecipanti.

## 2.2. I poteri attribuiti all'assemblea.

I poteri attribuiti all'assemblea dei condomini sono previsti da vari articoli del c.c. e sono i seguenti:

- a) *conferma dell'amministratore ed eventuale sua retribuzione (art. 1135 n. 1).* – È affetta da nullità in quanto viziata da eccesso di potere la delibera dell'assemblea condominiale con la quale vengono assunte delle situazioni abnormi, irragionevoli e gravemente e ingiustificatamente lesive dell'interesse comune <sup>(1)</sup>. Nella specie l'assemblea aveva fissato il compenso dell'amministratore in misura abnorme e irragionevole rispetto al compenso medio corrente nella città in cui si trova l'edificio condominiale);
- b) *approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e relativa ripartizione tra i condomini (art. 1135 n. 2).* – Si tratta di preventivo di spese che l'amministratore a sua discrezionalità reputa occorrenti per la gestione futura. L'assemblea con il suo potere discrezionale può aumentare o diminuire. Solo al fine della richiesta e dell'ottenimento del decreto ingiuntivo contro i condomini morosi, è necessario che l'assemblea approvi l'importo e la scadenza delle rate;
- c) *approvazione del rendiconto annuale di gestione ed impiego del residuo attivo (art. 1135 n. 3).* – In caso di rendiconto con un residuo attivo, lo stesso residuo attivo andrà attribuito a ciascun condomino nel preventivo dell'esercizio successivo secondo in suo riparto <sup>(2)</sup>
- d) *opere di manutenzione straordinaria e costituzione, se occorre di un fondo speciale (art. 1135 n. 4).* – È un compito esclusivo dell'assemblea la quale delibera con la maggioranza prevista dal comma 4 del art. 1136 c.c.. L'amministratore può ordinare lavori di manutenzione straordinari ma a due condizioni: 1 – che rivestono carattere d'urgenza, 2 – che riferisca nella prima assemblea;
- e) *nomina e revoca dell'amministratore (art. 1129).* – L'amministratore di condominio, anche dopo la cessazione della carica per scadenza del termine previsto dall'art. 1129 c.c. o per dimissioni, conserva ad interim i suoi poteri e può continuare ad

---

<sup>(1)</sup> Pret. Catania 20 ottobre 1997, in *Arch. locazioni*, 1998, 429.

<sup>(2)</sup> Trib. Bologna 25 marzo 1999 in *Arch. locazioni*, 1999, 639; Cass. 24 febbraio 1995 n. 3226, in *Arch. Locazioni*, 1995, 615.

esercitarli fino a che non sia stato sostituito dall'altro amministratore. Conservare ad interim i suoi poteri non può trovare applicazione nel caso in cui la volontà dei condomini espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico <sup>(3)</sup>;

- f) *ricorso contro i provvedimenti presi dall'amministratore (art. 1133).* – Il ricorso è ammesso, senza alcun termine di decadenza, all'assemblea del condominio, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'art. 1137 c.c. L'assemblea quale "organo" sovrano è sovrana nelle sue decisioni e può rendere inefficacie quindi invalidare un provvedimento dell'amministratore per eccesso di potere;
- g) *deliberare sulle liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore (art. 1132);*
- h) *innovazioni (art. 1120);*
- i) *ripartizione delle spese (art. 1123)*
- j) *ricostruzione dell'edificio totalmente o parzialmente distrutto (art. 1128)*
- k) *formazione del regolamento di condominio (art. 1138)*

### **2.3. Limiti ai poteri dell'assemblea**

#### *1) limiti alla modifica delle tabelle millesimali.*

Secondo la dottrina prevalente <sup>(4)</sup> l'approvazione delle tabelle millesimali non rientrerebbe nelle competenze dell'assemblea ma costituirebbe oggetto di un negozio, cioè richiedendo il consenso di tutti i condomini. Tale tesi ha trovato conferma anche nella giurisprudenza della S.C. in varie sue pronunce <sup>(5)</sup>. Qualora l'unanimità dei consensi dovesse mancare allora dovrebbe provvedere il giudice su richiesta degli interessati, ma in contraddittorio con tutti i condomini.

Quindi viene da sé che le modifiche delle tabelle millesimali non rientrerebbero nei poteri dell'assemblea.

Nell'ipotesi in cui l'assemblea avesse approvato o modificato le tabelle millesimali a maggioranza si tratterebbe di nullità relativa o assoluta (escludendo a priori l'annullabilità rilevabile nei modi e nei tempi dai soggetti previsti *ex art. 1137*).

---

<sup>(3)</sup> Cass., 05 febbraio 1993 n. 1445, in *Vita. not.*, 1993, 1368.

<sup>(4)</sup> DE RENIS-FERRAR-NICOLETI-REDIVO, *Trattato del condominio*, Padova, 2001, 10.

<sup>(5)</sup> Cass., 10 febbraio 1994 n. 1367, in *Rev. Giur. Edil.*, 1994, 963; Cass., 11 novembre 1992 n. 12115, in *Arch. Locazioni* 1993, 280; Cass., 16 luglio 1991 n. 7884, in *Giust. civ.*, 1992, 453.

La nullità assoluta, rilevabile da ciascuno dei condomini, compreso eventualmente quelli che hanno espresso voto favorevole è stata ribadita dalla S.C. <sup>(6)</sup>. Ma la S.C. successivamente si è espressa per la nullità relativa <sup>(7)</sup> ossia la nullità sarebbe rilevabile solo dai condomini assenti o dissenzienti.

Per chi sostiene che la determinazione dei valori della proprietà di ciascun condomino e la loro espressione in millesimi è regolata direttamente dalla legge, per cui non rientrerebbe nella competenza dell'assemblea si può obiettare che <sup>(8)</sup>:

- la legge non regola le concrete modalità di determinazione dei millesimi, ma si limita che essi debbano essere l'espressione del valore di ogni piano o espressione di piano, escludendo l'incidenza di determinati valori (*ex art. 68 disp. att. c.c.*).
- se la determinazione dei valori delle singole unità immobiliari e la loro espressione in millesimi fosse effettivamente regolata dalla legge, nel senso di escludere ogni margine di discrezionalità, non si comprenderebbe per quale motivo le tabelle millesimali dovrebbero essere necessariamente approvate all'unanimità o formate in un giudizio da risolvere nel contraddittorio di tutti i condomini, potendo in teoria, provvedere l'amministratore.

Secondo altre pronunce, <sup>(9)</sup> la necessità dell'unanimità dei consensi dipende dal fatto che la deliberazione d'approvazione dei millesimi costituirebbe un negozio di accertamento del diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni.

Al contrario, si può osservare che le tabelle millesimali servono ad esprimere in precisi termini matematici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti di vari condomini e senza incidere in nessun modo su tali diritti.

Le tabelle millesimali essendo predisposte anche al fine di computo delle maggioranze nelle assemblee, hanno carattere pregiudiziale rispetto alla costituzione ed alla validità delle deliberazioni assembleari e quindi non possono formare oggetto; il fatto che le tabelle siano allegati al regolamento del condominio starebbe soltanto ad indicare un'allegazione formale.

Ma la giurisprudenza della Cassazione <sup>(10)</sup> ha affermato il principio secondo cui il criterio d'identificazione delle quote di partecipazione condominiale, dato dal rapporto tra il valore delle proprietà singole ed il

---

<sup>(6)</sup> Cass., 15 aprile 1994 n. 3542, in *Giur. it.* 1995, I, 1, 1340.

<sup>(7)</sup> Cass., 14 dicembre 1999 n. 14037, in *Mass. Giust. civ.*, 1999, 2531; Cass., 09 agosto 1996 n. 7359, in *Mass. Giust. civ.*, 1996, 1146.

<sup>(8)</sup> TRIOLA-ANDRIGHETTI, *L'assemblea di condomini*, Milano 2006, 8.

<sup>(9)</sup> Cass., 8 luglio 1964 n. 1801, *Giust. civ.*, 1964, I, 2224..

<sup>(10)</sup> Cass., 17 febbraio 2005 n. 3264, in *Mass. Giust. civ.*, 2005, fasc. 2; Cass., 23 giugno 1998 n. 6202, *Giust. civ.*, 1999, I, 510; Cass., 25 gennaio 1990 n. 431, in *Mass. Giust. civ.*, 1990, fasc. 1.

valore dell'intero edificio, preesiste alla formazione delle tabelle millesimali e consente di valutare se i quorum di costituzione e di deliberazione sono stati raggiunti.

L'allegazione delle tabelle al regolamento è puramente formale, ma non significa anche identità di disciplina in ordine all'approvazione <sup>(11)</sup>.

In altre parole, un atto allegato ad un altro con il quale viene contestualmente formato, deve ritenersi sottoposto alla stessa disciplina, a meno che il contrario risulti espressamente.

Va poi ricordato che l'approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali qualora comportasse inconvenienti per i condomini assenti o dissenzienti nel caso di errore di valutazione delle unità immobiliari di cui sono proprietari esclusivi, possono chiedere senza limiti di tempo la revisione ex art. 69 disp. att. c.c.

Va ancora detto che la S.C. <sup>(12)</sup> ha affermato che, ai fini della modifiche delle tabelle millesimali, occorre distinguere se le tabelle stesse siano o meno allegate al regolamento condominiale contrattuale.

Nel caso in cui le tabelle siano allegate al regolamento condominiale contrattuale, sarebbe necessario il consenso unanime, oppure una sentenza emessa in contraddittorio di tutti i condomini <sup>(13)</sup>.

Nel caso in cui le tabelle non siano allegate al regolamento condominiale contrattuale, le modifiche potrebbero essere deliberate dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2 c.c. (che è quella prevista dall'art. 1138 comma 3, c.c. per l'approvazione del regolamento di condominio), il cui mancato raggiungimento comporta semplicemente annullabilità e non nullità della delibera <sup>(14)</sup>.

Alla luce delle considerazioni fin qua esposte si può dedurre quanto segue:

l'approvazione delle tabelle millesimali non richiede il consenso unanime di tutti i condomini e, pertanto rientra a pieno titolo nei poteri dell'assemblea;

la deliberazione, se adottata con la maggioranza di cui al combinato disposto dagli artt. 1138, comma 3, e 1136, comma 2, c.c. è valida ed efficace, pertanto non è da considerarsi né nulla, né annullabile;

il non rispetto delle maggioranze di cui sopra comporta solo annullabilità e quindi rilevabile secondo art. 1137, per il fatto che manca la natura negoziale delle predette tabelle;

dette tabelle deliberative (pertanto non contrattuali), una volta approvate, possono essere modificate dall'assemblea con deliberazione adottata con la stessa maggioranza prevista per la loro approvazione;

l'unico vero e proprio limite dell'assemblea in materia di tabelle millesimali, è nelle tabelle millesimali c.d. contrattuali, le quali

---

<sup>(11)</sup> Cass., 6 marzo 1967, n. 520, in *Giust. civ.*, 1967, I, 1064.

<sup>(12)</sup> Cass., 28 giugno 2004 n. 11960, in *Vita not.*, 2004, 1579.

<sup>(13)</sup> TERZAGO, *Il Condominio*, Milano, 2006, 303.

<sup>(14)</sup> TERZAGO, *ult. op. cit.*, 304.

realizzano la “diversa convenzione” prevista dall’art. 1123, comma 1 c.c.;

queste tabelle, avendo natura contrattuale, una volta approvate, possono essere modificate solo ed esclusivamente con il consenso unanime di tutti i condomini;

l’eventuale deliberazione assembleare di modifica di tabelle millesimali c.d. contrattuali, adottata a maggioranza quindi senza il consenso unanime di tutti i condomini, è da ritenersi nulla, deducibile in ogni tempo in quanto assunta in violazione dei diritti individuali dei singoli condomini, contrattualmente stabiliti;

la nullità è da considerarsi assoluta e non semplicemente relativa, per cui può essere fatta valere da tutti i condomini, dimostrando un interesse a farlo;

## 2) *limite al ripartizione delle spese.*

Le attribuzioni dell’assemblea sono circoscritte alla verifica ed all’applicazione in concreto dei criteri fissati dalla legge, pertanto non può introdurre deroghe ai criteri medesimi. Questo è un principio che trova fondamento nell’art. 1123, comma 1 “le 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 sono sostenute in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salva diversa convenzione”.

Due sono i casi in cui l’assemblea può deliberare sul riparto delle spese:

- 1) delibere assembleare rispettando i criteri stabiliti dall’articolo 1123 c.c., ed in caso di approvazione senza il consenso unanime di tutti i condomini sarebbe nulla, deducibile senza limiti di tempo. La S.C. ha affermato che in questo caso si tratta di nullità assoluta, deducibile da chiunque vi abbia interesse, anche dal condomino che abbia votato favorevolmente<sup>(15)</sup>;
- 2) delibere assembleari con le quali nell’esercizio delle attribuzioni assembleari *ex art. 1136 c.c.*, vengono in concreto ripartite le spese medesime, sarebbero annullabili, ove adottate in violazione dei criteri stabiliti cioè senza il consenso di tutti i condomini, con la conseguenza che l’impugnazione può essere proposta solo nei termini, nei modi e dai soggetti stabiliti nell’art. 1137.

Quanto al comma 2 del art. 1123, che stabilisce il criterio del uso che ciascuno può farne, non può subire deroghe. Di fatto l’assemblea non può deliberare diversamente, perché la legittimità di una delibera che rispetta tale norma, è subordinata all’osservanza del criterio dell’utilizzo che ciascuno dei condomini possa trarre dalla cosa comune.

---

<sup>(15)</sup> Cass., 08 gennaio 2000 n. 126, in *Giust. it.*, 2000, 1138.

### 3) limite all'uso della cosa comune.

L'uso della cosa comune è previsto nell'art. 1102 c.c. e disciplina ciò che ciascun partecipante può fare a tre condizioni: che non ne alteri la destinazione, che non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, che non estenda il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti. Ma, per capire, fino a che punto può incidere l'assemblea di condominio sull'uso della cosa comune, bisogna fare riferimento alle sue attribuzioni che il codice fissa tassativamente.

I poteri dell'assemblea di condominio, che il codice fissa tassativamente, non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini in ordine all'uso delle cose comuni ameno che loro stesi abbiano dato il consenso nei atti d'acquisto o con l'approvazione del regolamento che deve prevederlo.

L'assemblea ha il potere di disciplinare l'uso della cosa comune da parte dei condomini, e addirittura di ridurlo, ma con il limite di non sopprimerlo totalmente, anche se per determinati periodi limitati nel tempo <sup>(16)</sup>.

Sempre la S.C. ha ribadito che è un limite per i poteri dell'assemblea, pertanto non rientrando nei suoi poteri, quello di disporre e quello di alterare la destinazione d'uso delle parti comuni dell'edificio, e ancora quello di ridurre la limitazione dell'godimento delle cose comuni ad una sola delle forme d'uso, di cui essi siano suscettibili, secondo la loro destinazione <sup>(17)</sup>.

La delibera dell'assemblea che dispone la chiusura di un area di accesso allo stabile con un cancello, con la consegna delle chiavi a tutti i proprietari delle singole unita immobiliari rientra nei poteri dell'assemblea riguardo all'uso della cosa comune e la sua regolamentazione <sup>(18)</sup>, ma non rientra tra i suoi poteri, ed è nulla "per il suo contenuto fortemente limitativo del diritto d'uso spettante ad ogni singolo condomini sulle cose comuni, al punto di comprometterne completamente l'esercizio, la deliberazione assembleare di affidare le chiavi del cancello d'ingresso al cortile condominiale esclusivamente al custode e ai consiglieri <sup>(19)</sup>.

---

<sup>(16)</sup> Cass., 09 maggio 1977 n. 1791, in *Mass. Giust. civ.*, 1977, 764.

<sup>(17)</sup> Cass., 30 agosto 2004 n. 17397, in *Arch. Locazioni*, 2004, 674; Cass. 20 febbraio 1974 n. 454, in *Mass. Giust. civ.*, 1974, 214; Cass., 11 febbraio 1977 n. 621, in *Mass. Giust. civ.*, 1977, 263.

<sup>(18)</sup> Cass., 28 novembre 1986 n. 702311., in *Mass. Giust. civ.*, 1986, fasc.

<sup>(19)</sup> Trib., Milano, 26 maggio 1994, in *Arch. locazioni*. 1995, 425.

Altresì è nulla la delibera che limita le modalità d'uso di una cosa comune da parte di un solo condomino o di un gruppo di loro, determinando un'illecita compressione del suo/loro diritto <sup>(20)</sup>.

La delibera con cui si destinano a parcheggio o parco giochi per i bambini, aree scoperte comuni attorno all'edificio, costituisce semplicemente regolamentazione dell'uso della cosa comune e non necessita dell'unanimità ma semplicemente della maggioranza "qualificata" prevista dal 5° comma del art. 1136 <sup>(21)</sup>.

L'assemblea non può deliberare la trasformazione del cortile comune in opere edificabili stabili destinati ad autorimesse, a beneficio soltanto d'alcuni condomini, perché sarebbe un'innovazione vietata in ragione della sua utilizzazione esclusiva da parte di alcuni condomini, con la sottrazione dell'uso e del godimento anche di un solo condomino, oltre che del venir meno della stessa funzione dell'area comune di essi <sup>(22)</sup>. Al massimo, l'assemblea, nel cortile comune, può predeterminare le aree destinate a parcheggio delle automobili e stabilire al loro interno le porzioni separate di cui ciascun condomino può disporre.

L'assemblea, non può vietare l'installazione di singole antenne ricetrasmittenti, perché così facendo, è lesa il diritto di proprietà di ciascun condomino all'uso della cosa comune (tetto di copertura) <sup>(23)</sup>.

La trasformazione in tutto o in parte di un bene comune in bene esclusivo di uno dei condomini presa a maggioranza è nulla, ma può essere presa all'unanimità di tutti i condomini, ossia una decisione che abbia valore contrattuale <sup>(24)</sup>. Così come è nulla la delibera presa a maggioranza dell'assemblea che dispone i locali di portineria ed alloggio del portiere, a favore di un singolo condomino, in quanto le sue attribuzioni sono limitate alla gestione della cosa comune, ma può essere validamente assunta solo all'unanimità di tutti i condomini esprimendo una decisione di natura contrattuale, esprimendo una volontà negoziale <sup>(25)</sup>.

#### 4) limite all'uso della proprietà esclusiva.

L'art. 832 c.c. dà al proprietario pienezza ed esclusività nel godere e disporre della proprietà, mette anche dei limiti, stabiliti dall'ordinamento giudiziario. Questo limite nel disporre della proprietà viene ripreso nell'art. 1122 c.c. dove "ciascun condomini, nel piano o porzione di piano, di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio".

---

<sup>(20)</sup> Trib. Milano, 12 gennaio 1989 in *Arch. locazioni*, 1990, 96-564.

<sup>(21)</sup> Cass., 29 dicembre 2004 n. 24146, in *Arch. locazioni* 2005, 157.

<sup>(22)</sup> Cass., 09 dicembre 1988 n. 6673, in *Giust. civ.*, 1989, I, 2446.

<sup>(23)</sup> Cass., 05 giugno 1998 n. 5517 in *Giur. it.*, 1999, 704.

<sup>(24)</sup> Cass., 26 ottobre 1994 n. 8777, in *Mass. Giust. civ.*, 1994, 1283.

<sup>(25)</sup> Cass., 30 agosto 2004 n. 17397, in *Arch. locazioni*, 2004, 674.

L'articolo pone una limitazione della parte esclusiva. Si tratta di una limitazione per il godimento e la disposizione del proprio piano o porzione di piano di sua proprietà, per non recare un danno alla collettività dei condomini. Il limite posto dall'art. 1122, si estende per tutte quelle attività che possono incidere fuori dai confini delle proprietà esclusiva compresi i comportamenti delle persone, che nella maggior parte si intendono comprese nel c.c..

La ratio dell'art. 1122 emerge proprio dalla natura giuridica del condominio: il diritto del singolo nella sua proprietà esclusiva si estende sino al punto d'incontro tra il diritto sulla parte esclusiva e il diritto sulle parti comuni degli altri partecipanti.

L'art. 1122 disciplina solo il caso del singolo condomino, ma l'assemblea che poteri può avere nell'uso delle parti di esclusiva proprietà?

Le attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 non possono essere esercitate in modo da comportare ingerenze sulla proprietà esclusiva di singoli condomini perché può deliberare solo sulle questioni che riguardano le parti comuni dell'edificio o del condominio nel suo complesso, esempio le liti attive e passive che esorbitano dalle attribuzioni ordinarie dell'amministratore, ma non in tema di diritti esclusivi dei singoli condomini che restano sempre nell'esclusiva disponibilità dei rispettivi titolari.

L'assemblea non può deliberare l'esecuzione di opere nell'interesse comune, anche sulla proprietà esclusiva dei condomini senza il loro consenso, anche se si trattasse di interventi urgenti e necessari, perché in caso di contestazione è il giudice che deve decidere <sup>(26)</sup>. Ma può dare l'incarico all'amministratore di sollecitare l'intervento dell'autorità amministrativa in ordine ad opere edilizie, eseguite dal singolo nella proprietà esclusiva tali da incidere sul decoro dello stabile <sup>(27)</sup>.

Altro limite per l'assemblea è quello di non poter deliberare una diversa collocazione delle tubazioni comuni dell'impianto di riscaldamento, in un locale di proprietà esclusiva, recando pregiudizio, senza il consenso del proprietario del locale stesso <sup>(28)</sup>.

Come non può imporre limiti alla facoltà di godimento dei locali di proprietà esclusiva, vietando ad es. di darli in locazione a terzi <sup>(29)</sup>.

Non può nemmeno deliberare a maggioranza che un singolo condomino può utilizzare un bene comune, in modo diverso quando tale diversa utilizzazione rechi pregiudizi e invadenze nei diritti altrui, quali immissioni, molestie lesive del diritto, degli altri condomini, alle cose o ai servizi comuni o su quelli di proprietà esclusiva di ognuno di essi <sup>(30)</sup>

---

<sup>(26)</sup> Cass., 30 dicembre 1997 n. 13116, in *Mass. Giur. Civ.*, 1997, 2453.

<sup>(27)</sup> Cass., 05 febbraio 1985 n. 805 in *Riv. giur. edil.*, 1985, I, 4.

<sup>(28)</sup> Cass., 27 agosto 1991 n. 9157, in *Arch. locazioni* 1992, 311.

<sup>(29)</sup> VISCO, *Il rapporto di portierato*, Milano, 1960, 396.

<sup>(30)</sup> Cass., 28 agosto 1993 n. 9130, in *Arch. locazioni*, 1994, 326.

##### 5) *limite alla modifica del regolamento condominiale contrattuale.*

Regolamento condominiale contrattuale è di due tipi: quello predisposto dall'unico proprietario originario (di solito il costruttore) dell'edificio e accettato dai singoli condomini nei rispettivi atti d'acquisto, e quello adottato con il consenso unanime di tutti i condomini.

La giurisprudenza nell'esprimersi in merito ai poteri dell'assemblea per la modifica di detto regolamento, è quasi unanime che bisogna analizzare le clausole contenenti che limitano i diritti dei condomini sulle parti in esclusiva proprietà o sulle parti comuni e le clausole le quali rientrano nel normale contenuto di un regolamento condominiale come previsto dall'art. 1138 c.c.

La conseguenza di quelle clausole che limitano i diritti sulle proprietà esclusive e sulle parti comuni e che hanno natura ed efficacia contrattuale, pertanto possono essere modificate soltanto con il consenso unanime di tutti i condomini e non con la maggioranza. Invece le clausole che non hanno contenuto e natura contrattuale ma semplicemente regolamentare, possono essere modificate dall'assemblea<sup>(31)</sup> con la maggioranza prevista dal art. 1138 per l'approvazione del regolamento condominiale, ossia dall'art. 1136, comma 2.

Questo orientamento non è stato ben accolto da parte della dottrina la quale sostiene che diventa difficile in concreto per l'interprete di distinguere con esattezza le clausole aventi natura contrattuale intrinseca da quelle aventi natura regolamentare intrinseca<sup>(32)</sup>.

Altra dottrina invece sostiene che l'attuale orientamento della S.C. consente di "scorrere" meglio alle esigenze mutevoli della collettività del condominio, permettendo modifiche di clausole regolamentari ormai obsolete ed inadatte alle nuove esigenze, abitudini e tendenze della odierna società<sup>(33)</sup>.

##### 6) *limite alle norme inderogabili previste dal c.c.*

Stando ancora in tema di regolamento del condominio, ultimo comma dell'art. 1138 recita: "le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultino dagli atti d'acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli art. 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137".

---

<sup>(31)</sup> Cass., 28 gennaio 1997 n. 854, in *Giust. civ.*, 1997, I, 2185; Cass. 12 maggio 1994 n. 4632, in *Arch. locazioni*, 1995, 120.

<sup>(32)</sup> VANNICELLI, *Alla ricerca del parcheggio perduto*, in *Corr. giur.*, 1998, 331.

<sup>(33)</sup> TRIOLA-ANDRIGHETTI, *L'assemblea di condominio*, Milano, 2006, 5.

Ancora l'art. 72 disp. att. c.c. a sua volta dispone che “i regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti artt. 63, 66, 67, 69”.

Si tratta di due norme di legge inderogabili di conseguenza se è un divieto per il regolamento di condominio sia esso assembleare sia esso contrattuale, è un divieto anche per l'assemblea dei condomini.

## CAPITOLO III

### COSTITUZIONE, DELIBERAZIONI, I QUORUM

Sommario: 3.1. – Assemblea e tabelle millesimali. 3.2. – Prima e in seconda convocazione. 3.3. – I *quorum* costitutivi e deliberativi. 3.4. – La doppia maggioranza e la validità del c.d. valore. 3.5. – La terza maggioranza o la c.d. maggioranza qualificata. 3.6. Inderogabilità dei *quorum* legali. 3.7. Maggioranza e confitto d’interessi. 3.8. – L’efficacia delle deliberazioni. 3.9. – Revoca e modifica delle deliberazioni.

#### 3.1. Assemblea e tabelle millesimali.

L’art. 68 disp. att. c.c. dispone che « per gli effetti indicati dagli art. 1123, 1124, 1126, 1136 c.c. il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini ».

Nel caso di un condominio con condomini superiore a 10, sprovvisto di un regolamento contrattuale, necessariamente dovrà provvedere l’assemblea, ex art. 1138, riunita per la prima volta.

Altro caso, in cui un condominio di 10 condomini, a causa della suddivisione di un’unità immobiliare in più unità e in caso d’acquisto da altri, il numero dei condomini diventa superiore a 10, si dovrà provvedere alla formazione di un regolamento che dovrà essere approvato dall’assemblea.

In questi e altri casi simili, in assenza di un regolamento, e di conseguenza, dei valori proporzionali di ciascun piano o porzione di piano che il regolamento deve contenere, l’assemblea può essere costituita e può deliberare?

Secondo le S.C. e certe pronunce della giurisprudenza di merito l’assenza delle tabelle millesimali creerebbe delle pregiudizialità rispetto alla costituzione e alle deliberazioni assembleari, pertanto dovrebbero necessariamente preesistere all’assemblea, in difetto, pena la nullità della stessa assemblea e delle relative delibere <sup>(1)</sup>.

Ma, l’art. 1136, ai fini della costituzione dell’assemblea e per la validità delle sue deliberazioni, richiede solo un computo ragguagliato al “valore dell’edificio” e che un criterio di identificazione delle quote di

---

<sup>(1)</sup> Cass., 03 maggio 1976 n. 1561, in Mass. Giust. civ., 1976; Trib. Napoli 13 febbraio 1965, in *Riv. giur. edil.* 1965, 386; App. Bari 24 ottobre 1973, in *Giur. it.*, 1974, I, 2, 710.

partecipazione condominiale, dato dal rapporto tra il valore delle proprietà singole ed il valore dell'intero edificio, preesiste alla formazione delle tabelle millesimali e consente la valutazione dei *quorum*.

Quindi, la funzione delle tabelle millesimali è quella di precisare in maniera chiara ed obbligatoria per i condomini, il valore delle singole proprietà esclusive in modo da evitare contestazioni per i *quorum*.

Il fatto stesso che l'art. 1138 prevede l'obbligo del regolamento, allegato le tabelle millesimali, solo per i condomini con più di 10 partecipanti, c'indica che i condomini con 10 o meno partecipanti, sono ugualmente gestibili in mancanza di tabelle millesimali, conseguentemente alla non obbligatorietà del regolamento. Da considerare che se il regolamento ( e quindi le tabelle millesimali) non viene approvato, non è prevista nessuna sanzione, ma semplicemente ciascun condomino può agire in giudizio per la formazione del regolamento (e quindi delle tabelle millesimali).

Nei due casi di sopra (quando non c'è un regolamento contrattuale e quindi deve prevedere l'assemblea, e quando il condominio da 10 o meno di 10 condomini diventa con più di 10 condomini) il regolamento viene approvato ex art. 1138, dall'assemblea; ne consegue che le tabelle non possono preesistere all'assemblea che le approva.

L'assemblea condominiale deve ritenersi validamente costituita e idonea a deliberare anche quando i valori della comproprietà *pro-indiviso* siano espressi in forme diverse rispetto ad un rapporto in millesimi o anche quando detti valori non siano enunciati affatto <sup>(2)</sup>. In tal caso è onere di chi impugna la delibera provare l'insussistenza del *quorum* previsto a seconda dei casi previsti dall'art. 1136.

Da considerare che l'art. 1139, prevede il rinvio alle norme sulla comunione e quindi fino a quando le tabelle non saranno formate dall'organo competente per la validità della costituzione e delle deliberazioni assunte, il valore delle singole unità immobiliari, si dovrà presumere uguale *ex art.* 1101.

Spetta al condomino dissenziente impugnare le deliberazioni assunte con l'adozione di tale criterio e provare che i valori sono differenti, con conseguente mancato raggiungimento dei *quorum* necessari <sup>(3)</sup>.

### **3.2. Prima e seconda convocazione.**

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quella della prima e, in ogni caso, non oltre dieci

---

<sup>(2)</sup> Cass., 23 dicembre 1967 n. 3012, *Mass. Giust. civ.*; Cass. 06 marzo 1967 n. 520, in *Giust. civ.*, 1967, I, 1064.

<sup>(3)</sup> TRIOLA-ANDRIGHETTI, *L'assemblea di condominio*, Milano 2006.

giorni dalla medesima, *ex art.* 1136 comma 3. La S.C. ha precisato che il legislatore prevedendo giorni distinti ha inteso che, l'assemblea di seconda convocazione, di fatto non diventasse la continuazione della prima se riunita nello stesso giorno, <sup>(4)</sup>, e il tempo minimo necessario inteso come "giorno successivo non sono necessariamente le 24 ore ma è sufficiente il giorno solare successivo alla prima, per es. la prima convocazione alle ore 22.00 del 25/08/2007, e la seconda convocazione alle ore 10.00 del 26/08/2007 .

Questo per il tempo minimo necessario, ma per il tempo massimo cioè "non oltre 10 giorni dalla medesima", la seconda convocazione oltre il decimo giorno sarebbe da considerarsi come prima convocazione con le relative conseguenze per i *quorum* costitutivi e deliberativi <sup>(5)</sup>.

Non necessariamente l'avviso di seconda convocazione deve essere fatto dopo essere andata deserta l'assemblea in prima convocazione per mancanza di *quorum* costitutivo, tant'è vero che nella prassi si è affermata la consuetudine, per ragioni di risparmio economico, (raddoppiano i costi per: fotocopie, stampe, postali ecc. tutto a carico dei condomini), di inviare un'unica convocazione indicando la data in prima convocazione ma anche la data di eventuale seconda convocazione, qualora non si raggiunga il *quorum* costitutivo della prima.

Su questa prassi consuetudinaria la dottrina si è divisa.

Secondo alcuni, <sup>(6)</sup>, l'assemblea così riunita diventerebbe in prima convocazione con conseguente applicazione del *quorum* deliberativo di prima convocazione, *ex* comma 2 del art. 1136 c.c.

Secondo altri <sup>(7)</sup>, la convocazione dalla seconda convocazione è subordinata al fatto che nella prima riunione non si raggiunga il *quorum* costitutivo previsto per legge; pertanto nulla impedisce ai condomini se solo lo volessero, di partecipare nella prima convocazione, rendendo inutile la nuova riunione. Ne consegue che nella prassi di cui sopra l'assemblea dovrà pur sempre ritenersi di seconda convocazione con le conseguenze sui *quorum* costitutivi e deliberativi.

### **3.3. I *quorum* costitutivi e deliberativi.**

In materia condominiale, il legislatore, mantenendo sempre il principio maggioritario, ha adottato criteri diversi da quelli previsti in materia di comunione e di società. Si tratta del principio di maggioranza qualitativa e quantitativa.

Questo principio fa venir meno il concetto di proprietà nella sua comune accezione, ma si configura pienamente nel condominio nel momento in cui si tratta dell'amministrazione delle cose, dei servizi e

---

<sup>(4)</sup> Cass., 29 gennaio 1970 n. 196.

<sup>(5)</sup> TRIOLA-ANDRIGHETTI, *ult. op. cit.*, 145.

<sup>(6)</sup> DOGLIATI-FIGONE, *Il Condominio*, Torino, 2001, 354.

<sup>(7)</sup> TRIOLA-ANDRIGHETTI, *ult. op. cit.*, 148 .

degli impianti comuni. È la stessa dinamicità e composizione del condominio ad imporre tale principio.

La ragione essenziale, che ha ispirato il legislatore per optare per il principio maggioritario in questo modo è semplicemente a carattere pratico, come già sopramenzionato: assicurare il funzionamento dell'istituto e del funzionamento di esso con il mutare delle esigenze prossime e future della vita del condominio.

Quindi la disciplina non è stata configurata a regolare una somma di diritti di proprietà, ma un'unità, in cui l'interesse dei singoli va contemplato e a volte subordinato a quello collettivo <sup>(8)</sup>.

Più in particolare, il legislatore ha usato termini come "partecipanti" al condominio, "maggioranza degli intervenuti", "valore dell'edificio", stabilendo un *quorum* costitutivo e uno deliberativo. Inoltre ha richiesto precisi *quorum* (maggioranze qualificate), commi 4 e 5 art. 1136, indipendentemente dal tipo d'assemblea in prima o in seconda convocazione.

I *quorum* costitutivi e deliberativi sono previsti dall'art. 1136 c.c. e da diverse leggi speciali che vedremo in seguito.

Merita un approfondimento particolare il comma 3 dell'art. 1136 c.c. il quale recita: Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresentino il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Nulla si dispone in ordine al *quorum* costitutivo in seconda convocazione.

La giurisprudenza, colmando questa lacuna, ha affermato che l'assemblea di seconda convocazione deve considerarsi validamente costituita, quando siano presenti almeno tanti condomini quanto siano necessari per formare la maggioranza valida per l'approvazione della delibera, avendo riguardo all'oggetto della stessa <sup>(9)</sup>. Questa affermazione è stata condivisa dalla dottrina occupatasi di condominio <sup>(10)</sup>.

Quindi il *quorum* costitutivo si deve ricavare dal *quorum* deliberativo per deduzione.

Secondo la S.C. con riguardo allo specifico oggetto da deliberare, comporta che quando l'assemblea è chiamata a deliberare su argomenti

---

<sup>(8)</sup> TERZAGO, *Il Condominio*, Milano, 2006, 281.

<sup>(9)</sup> Cass., 28 gennaio 1997 n. 850, in *Vita not.* 1997, 244; 26 aprile 1994 n. 3952.

<sup>(10)</sup> TERZAGO, *L'assemblea condominiale: doppio e tripla maggioranza, maggioranze e minoranze, votazione, quorum*, in *Arch. locazioni*, 1995, 513; BRANCA, *Comunione. Condominio degli edifici*, in *Commentario del codice civile*, Bologna-Roma, 1982, 642; MAGLIA, *Il concetto di maggioranza alla luce dell'evoluzione della disciplina condominiale. I problemi sul tappeto. La posizione della giurisprudenza*, 1996, 465.

per i quali è prevista una maggioranza qualificata, in mancanza di tale maggioranza in momento in cui l'assemblea ha inizio, non condiziona la validità delle deliberazioni cui l'oggetto richiede una maggioranza semplice.

Quanto alle assemblee ordinarie o straordinarie, (quelle previste dall'art. 66 disp. att. c.c.), ai fini della validità delle delibere, è irrilevante che una delibera sia stata deliberata in un'assemblea ordinaria piuttosto che in straordinaria, per il fatto che non sono previste delle competenze specifiche per una o per l'altra, e nemmeno differenti *quorum*.

L'unica differenza è nel fatto che l'assemblea ordinaria è convocata una volta l'anno e annualmente, invece la straordinaria può essere convocata in qualsiasi momento di necessità.

### **3.4. La doppia maggioranza e la validità del c.d. valore.**

Quando si vota in seconda convocazione come previsto dal 3° comma dell'art. 1136 per la validità della delibera serve il *quorum* di 1/3 dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. Raggiunto quanto previsto, per avere la certezza della piena validità della delibera, si deve verificare se, i condomini che hanno votato contro l'approvazione della delibera, non superino per teste e millesimi il *quorum* raggiunto dai condomini che hanno votato approvando la delibera. Questa verifica è chiamata la controprova.

Le possibili situazioni che si possono creare sono le seguenti:

- favorevoli: 1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 del valore del edificio;
- contrari: 1/4 dei partecipanti al condominio e 1/4 del valore del edificio;

*quorum* raggiunto e delibera approvata.

Condomini che hanno votato contro l'approvazione della delibera superino solo per teste quelli che hanno votato a favore:

- favorevoli: 1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 del valore dell'edificio;
- contrari: 1/2 dei partecipanti al condominio e 1/4 del valore dell'edificio;

*quorum* raggiunto ma delibera non può essere approvata perché secondo la S.C. <sup>(1)</sup> ha affermato che la maggioranza non può dirsi raggiunta

---

<sup>(1)</sup> Cass., 11 gennaio 1966 n. 202, in *Giust. civ.*, 1966, I, 680..

quando i voti contrari dei partecipanti sono superiori al terzo anche se rappresentano meno di un terzo dell'edificio.

Condomini che hanno votato contro l'approvazione della delibera superino solo per valore quelli che hanno votato a favore:

- favorevoli: 1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 del valore dell'edificio;
- contrari: 1/4 dei partecipanti al condominio e 1/2 del valore dell'edificio;

*quorum* raggiunto ma anche in questo caso la delibera non può essere approvata perché secondo la S.C. <sup>(12)</sup> il 3° comma del art. 1136 va inteso nel senso che, coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore, atteso che l'intero art. 1136 privilegia la maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali.

Ma la dottrina <sup>(13)</sup> non è d'accordo su queste ultime due interpretazioni della S.C. sostenendo che il *quorum* deliberativo in seconda convocazione deve rappresentare la maggioranza di 1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 del valore dell'edificio e non anche che i dissenzienti possano essi costituire la maggioranza solo per numero o solo per valore. Ritenere che l'art. 1136 vada interpretato in quest'ultimo senso condurrebbe ad una degenerazione del meccanismo previsto dal legislatore che non ritiene secondaria l'espressione personale per capi del voto rispetto alla mera valenza degli interessi economici di cui ciascun capo è portatore, ma costituisce piuttosto una combinazione di elementi reciprocamente condizionanti al solo scopo di favorire e servire gli interessi collettivi dell'intero condominio.

Privilegiare uno o l'altro aspetto, personale o millesimale, condurrebbe a possibili prevaricazioni in un senso o nel altro, posto che un solo individuo con forte valenza millesimale, potrebbe bloccare ogni iniziativa dei condomini, intrapresa per la gestione comune della cosa e per contro, più condomini portatori di una quota millesimale complessivamente inferiore potrebbe imporre scelte economiche gravose ricadenti per la maggior parte sui condomini che possiedono una quota maggiore di millesimi.

Raggiunto il *quorum* previsto poco importa l'esito della votazione della minoranza, quando raggiunge il *quorum* solo delle teste o solo del valore. Solo la contemporaneità dei due elementi viene presa in considerazione. Come nel caso qui di seguito:

---

<sup>(12)</sup> Cass., 05 aprile 2004 n. 6625, in *Vita not.*, 2004, 954.

<sup>(13)</sup> TERZAGO, *ult. op. cit.*, 292.

Condomini che hanno votato contro l'approvazione della delibera superino per teste e per valore quelli che hanno votato a favore:

- favorevoli: 1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 del valore dell'edificio;
- contrari: 1/2 dei partecipanti al condominio e 1/2 del valore dell'edificio;

*quorum* raggiunto ma la delibera non può essere approvata perché il *quorum* dei dissenzienti è superiore al *quorum*, comunque raggiunto dei favorevoli.

Un'ultima situazione che si può creare in una votazione è la perfetta parità sia per teste che per valore tra condomini che hanno votato a favorevolmente all'approvazione della delibera e coloro che hanno votato sfavorevolmente.

- favorevoli: 1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 del valore dell'edificio;
- contrari: 1/3 dei partecipanti al condominio e 1/3 del valore dell'edificio;

*quorum* raggiunto ma delibera non può essere approvata per il seguente motivo: se la S.C. non ha ritenuto approvate le delibere con un numero maggiore di teste rispetto ai favorevoli <sup>(14)</sup>, o con un numero maggiore di valore <sup>(15)</sup>, è motivo in più in caso di perfetta parità tra i due schieramenti sia per teste che per millesimi, che la delibera non potrà ritenersi approvata.

In conclusione il voto favorevole di almeno un terzo dei partecipanti al condominio, che rappresentino un terzo del valore dell'edificio, è sufficiente ai fini dell'approvazione di una deliberazione assunta in seconda convocazione, quando prevalga, sia per numero di partecipanti sia per millesimi, sui condomini che hanno votato in senso contrario.

### **3.5. La terza maggioranza o la c.d. maggioranza qualificata.**

Il 4° comma dell'art. 1136 c.c. prevede che: "le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza del secondo comma". Il 2° comma dell'art. 1136 c.c. prevede il *quorum* deliberativo, cioè la

---

<sup>(14)</sup> Cass., 11 gennaio 1966 n. 202, in *Mass. Giust. civ.*, 1966, 109.

<sup>(15)</sup> Cass., 05 aprile 2004 n. 6625, in *Vita not.*, 2004, 954.

maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, dell'assemblea in prima convocazione.

Si pone il problema se per la costituzione si deve applicare, per estensione, il primo comma dell'art. 1136 c.c. oppure no.

La risposta, la data, la S.C. in due pronunce la quale sostiene che: “è valida la delibera condominiale di nomina dell'amministratore approvata, in sede di seconda convocazione assembleare, con un numero di voti che rappresenti oltre un terzo dei partecipanti al condominio ed oltre la metà del valore dell'edificio”<sup>(16)</sup>, ed ancora “per le deliberazioni dell'assemblea in seconda convocazione concernenti le materie indicate dall'art. 1136 quarto comma c.c., tra le quali la nomina dell'amministratore, il richiamo alle maggioranze stabilite dall'art 1136 secondo comma c.c., non vale ad estendere *il quorum* costitutivo dell'assemblea in prima convocazione, ma importa che per la costituzione dell'assemblea, come per l'approvazione di essa, è richiesta una maggioranza che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio e che costituita dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno da un terzo dei partecipanti al condominio”<sup>(17)</sup>.

Praticamente, la S.C. ribadisce quanto già espresso al riguardo del *quorum* costitutivo non previsto nel 2° comma ossia il *quorum* costitutivo in seconda convocazione secondo cui il *quorum* costitutivo dell'assemblea in seconda convocazione è dato dalla presenza di tanti condomini sufficienti per raggiungere nella votazione la maggioranza valida per l'approvazione di una deliberazione.

Di conseguenza, quindi, in seconda convocazione, la nomina o la revoca dell'amministratore o la delibera per le altre materie previste dal comma quarto, è valida se la maggioranza rappresenta la metà del valore dell'edificio, se è costituita dalla maggioranza degli intervenuti che comunque devono rappresentare un terzo dei partecipanti al condominio.

Le pronunce della S.C. sono state condivise anche dalla dottrina che ritenendo che il riferimento al numero totale dei partecipanti al condominio, e quello alla quota del valore dell'edificio, mirano, da una parte a garantire in qualche misura, i condomini assenti o dissenzienti, specie se rappresentati di modeste quote millesimali, dall'altra, a permettere la gestione degli interessi condominiali con le maggioranze più o meno rappresentative che le materie richiedono<sup>(18)</sup>.

Il rispetto della terza maggioranza, servirebbe preservare gli interessi degli assenti e di coloro che rappresentano quote millesimali modeste, che in questo modo hanno il potere di ostruire le delibere sulle materie indicate dal quarto comma, che anche qualora raggiungono la maggioranza richiesta dal secondo comma, non possono se non

---

<sup>(16)</sup> Cass., 09 febbraio 1980 n. 901, in *Mass. Giust. civ.*, 1980, fasc. 2.

<sup>(17)</sup> Cass., 26 aprile 1994 n. 3952, in *Arch. locazioni*, 1994, 787.

<sup>(18)</sup> TRIOLA-ANDRIGHETTI, *ult. op. cit.*, 155.

rappresentano anche il voto favorevole di un terzo dei partecipanti al condominio <sup>(19)</sup>.

Meritano particolare approfondimento certe materie previste dal c.c. e dalle leggi speciali che prevedono l'approvazione con le maggioranze qualificate.

### *1) Nomina e conferma dell'amministratore.*

In merito strettamente alla nomina dell'amministratore prevista dall'art. 1129 c.c. e alla sua conferma prevista dalle attribuzioni dell'assemblea nell'art. 1136 c.c. il legislatore come si vede ha usato terminologie differenti, portando la dottrina ad interpretazioni diverse.

Secondo alcuni <sup>(20)</sup> se il legislatore ha usato terminologie diverse è perché ha voluto distinguere tra nomina e conferma. La nomina consiste nel conferimento del primo incarico, invece la conferma nel conferimento degli incarichi annuali successivi al primo. Pertanto in caso di prima nomina, stante la sua particolare importanza, si applicherebbe il quarto comma dell'art. 1136 c.c. (la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio), invece, in caso di conferma, che si configura come semplice atto di ordinaria amministrazione, si applicherebbe il terzo comma dell'art. 1136 c.c. (un terzo dei partecipanti al condominio che rappresentino un terzo del valore dell'edificio).

Altra dottrina <sup>(21)</sup> (prevalente) contesta tale differenziazione affermando che la natura obiettiva dei due atti non può che essere eguale data l'identità della funzione.

Di questo secondo parere è stata anche la S.C. in varie sue pronunce <sup>(22)</sup>, nonché la giurisprudenza di merito <sup>(23)</sup>.

Sul piano esegetico si è affermato che il legislatore esplicitamente previsto la conferma dell'amministratore all'art. 1135, n. 1, c.c., nel presumibile intento di precisare che sia per la nomina iniziale (art. 1129 c.c.) sia per il rinnovo dell'incarico debba provvedere l'assemblea, essendo in entrambi i casi necessario che l'amministratore riceva piena fiducia dai condomini per l'espletamento dell'incarico <sup>(24)</sup>.

---

<sup>(19)</sup> TERZAGO, *ult. op. cit.*, 287.

<sup>(20)</sup> VISCO, *Le case in condominio*; Milano 1976, 492; Pereti Griva, *Il condominio delle case divise in parti*, Torino 1960, 468.

<sup>(21)</sup> TERZAGO, *ult. op. cit.*, 347.

<sup>(22)</sup> Cass., 4 maggio 1994, n. 4269, in *Mass. Giust. civ.*, 1994, 597.; Cass., 5 gennaio 1980 n. 71, in *Riv. giur. edil.*, 1980, I, 535.

<sup>(23)</sup> Trib. Milano, 17 giugno 1991, in *Arch. locazioni*, 1992, 384; Trib. Pavia 23 maggio 1988, in *Giur. merito*, 1988, 960.

<sup>(24)</sup> Cass., 4 maggio 1994, n. 4269, *Mass. Giust. civ.*, 1994, 597.

## 2) Liti attive e passive (la transazione)

Le deliberazioni che concernono le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. e quando è nata una lite a volte si cerca di porre fine anche attraverso una transazione. Ma, la transazione che pone fine ad una lite tra il condominio e uno o più condomini, oppure tra il condominio ed un terzo, a che maggioranze deve essere approvata? Ed ancora, autorizzare l'amministratore a sottoscriverla che maggioranza si deve applicare?

Verrebbe da dire che si devono applicare le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c. commi 4 e 5, a seconda dell'oggetto contenuto della transazione. Ma se la transazione, come prevede l'art. 1695 c.c. è il contratto con quale le parti, facendosi reciproche concessioni, pongono fine a una lite già incominciata o prevengono una lite che può sorgere tra loro, sembra che la transazione si deve considerare "concernente le liti attive e passive" ex art. 1136, 4° comma. Allora si deve approvare con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio, ex art. 1136, 2° comma, indipendentemente dall'oggetto. Questo in linea di principio tenendosi strettamente al ragionamento che la transazione rientra tra le liti attive e passive per le materie esorbitanti le attribuzioni dell'amministratore.

Quando invece la legge prevede maggioranze superiori o la giurisprudenza richiede il consenso unanime di tutti i condomini, per certe materie, l'assemblea del condominio non può deliberare una transazione semplicemente applicando il 2° comma dell'art. 1136 <sup>(25)</sup>.

Se l'oggetto della transazione è un'innovazione prevista dall'art. 1120 c.c. occorre la maggioranza prevista dal 5° comma dell'art. 1136 c.c. (2/3 dei partecipanti che rappresentino 2/3 del valore dell'edificio).

Ed ancora, se l'oggetto della transazione, di porre fine ad una lite o di prevenirla, è la modifica, la soppressione o l'introduzione di clausole ad un regolamento condominiale di origine contrattuale, o adottare un regolamento contrattuale ex novo, serve l'unanimità dei consensi.

Da non sottovalutare quanto, la legge prevede la forma della transazione. È prevista la forma scritta ex art. 1350, comma 1 n. 12. ad substantiam, e *ad probationem*, ex art. 2725 c.c., e art. 1967 c.c. in caso di transazione (per porre lite o prevenirla) con oggetto: la costituzione, modifica, trasferimento, rinuncia ed estinzione di diritti reali, contratti di locazione di durata superiore a 9 anni, i atti di divisione di beni immobili e di altri diritti reali immobiliari, occorre il consenso, scritto di tutti i condomini, sottoscrivendo il verbale dell'assemblea che ha approvato la transazione. In difetto delle forme previste dalla legge la penna è la nullità radicale dell'atto in caso di forma scritta ad substantiam, e

---

<sup>(25)</sup> TRIOLA-ANDRIGHETTI, *ult. op. cit.*, 169.

l'applicazione dei limiti in tema di prove un caso di forma scritta ad probationem.

Anche la S.C. si è espressa sull'argomento, affermando che, in caso di una transazione in cui era stata riconosciuta ad un condomino l'uso esclusivo di un bene comune, tenuto conto dell'oggetto della transazione, la delibera che autorizzava l'amministratore a sottoscrivere la transazione stessa, richiedeva il consenso unanime di tutti i condomini <sup>(26)</sup>, e la giurisprudenza di merito <sup>(27)</sup> la delibera con cui un'assemblea di condominio approvi la transazione di una vertenza mediante la concessione di un area comune in locazione ultranovennale deve essere approvata a pena di nullità all'unanimità dei partecipanti al condominio.

*3) Legge 20 marzo 2001 n. 66. Trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali e per il risanamento di impianti radiotelevisivi.*

La legge 20/03/2001 n. 66 in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali per il risanamento di impianti televisivi, afferma, all'art. 2, comma 13, che al fine di favorire lo sviluppo e la diffusione delle nuove tecnologie di radiodiffusione da satellite, le opere di installazione di nuovi impianti costituiscono innovazioni necessarie ai sensi dell'art. 1120 primo comma c.c., e per la loro approvazione si applica l'art. 1136 terzo comma c.c.

Questa legge introduce un concetto nuovo rispetto all'art. 1120 c.c. il quale prevede come innovazione le opere nuove, modificazioni materiali e funzionali, dovute al miglioramento, all'uso più comodo o al maggior rendimento della parti comuni nell'interesse di tutti i condomini.

Approfondendo l'art. 1120, c.c. emerge che le deliberazioni devono essere prese sempre con la maggioranza prevista dal comma 5 dell'art. 1136 c.c., (maggioranza dei partecipanti al condominio e 2/3 del valore dell'edificio). Poi l'art. 1121 prende in considerazione altri due tipi d'innovazioni, quelle gravose riguardo alla spesa e quelle voluttuarie cioè relative all'importanza e alle condizioni dell'edificio. In questo caso i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Ma se l'utilizzazione separata non è possibile la spesa deve essere sopportata integralmente dalla maggioranza dei condomini che l'ha deliberata, salvo il diritto dei dissenzienti, loro eredi o aventi causa possono parteciparvi in futuro ai vantaggi contribuendo nelle spese dell'esecuzione e manutenzione dell'opera.

In pratica quando si tratta di opere, modifiche, impianti non indispensabili per l'esistenza o conservazione dell'edificio, la maggioranza ha due vie: chiedere ancora prima di far eseguire l'opera, se

---

<sup>(26)</sup> Cass., 21 febbraio 2006, n. 4258, in *www.cortedicassazione.it*.

<sup>(27)</sup> Trib. Napoli, 19 novembre 1994, in *Arch. Locazioni*, 1995, 884.

i condomini sono tutti disposti a contribuire nella spesa oppure deliberare e far eseguire l'opera innovativa, riservandosi di chiedere in un secondo tempo ai singoli il pagamento del contributo a loro carico (magari con gli interessi legali maturati nel tempo) nel momento in cui loro stessi, eredi o aventi causa vogliono partecipare.

Il concetto che introduce l'art. 2-bis comma 13 della legge in esame è l'innovazione necessaria. Pertanto è sufficiente come prevede la stessa legge 1/3 dei partecipanti al condominio che rappresentino 1/3 del valore dell'edificio. Inoltre non c'è possibilità da parte dei condomini che non intendono trarne vantaggio, di essere esonerati dalla spesa ed eventualmente concorrere in un secondo momento. La necessità pensata dal legislatore forse è diretta al miglioramento o al uso più comodo o al maggior rendimento della cosa comune come suppone la dottrina autorevole<sup>(28)</sup> ma subito contesta perché sostiene che tale necessità dovrà comunque essere subordinata al divieto previsto dall'art. 1120 c.c., cioè il divieto a quelle innovazioni che possono rendere pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato ovvero che ne alterino il decoro architettonico e che rendono talune parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

A queste considerazioni l'attribuzione della necessità a tale innovazione non può rendere attuabile l'opera. La legge non prevede nessuna deroga, pertanto la minoranza non può sottrarsi alla spesa, per poi partecipare in un secondo momento, ameno che non si presenti uno dei divieti di cui sopra. La delibera dovrà quindi essere presa con la maggioranza prevista dall'art. 1136, 3° comma c.c.

La dottrina sostiene che l'abbassamento del *quorum* fa parte di quella politica di introduzione del pubblico nel privato<sup>(29)</sup>. In altre parole ciò che poteva essere voluttuario per l'interprete, la legge lo ha reso necessario e possibile<sup>(30)</sup>.

Da aggiungere ancora che, se da un lato, non prendendo in considerazione gli approfondimenti fin qui fatti, il legislatore sembra essere venuto incontro ai condomini abbassando il *quorum*, dall'altro li scoraggia a prendere persino in considerazione un'innovazione del genere, aggiungendo nell'ultima parte del comma 13 che le disposizioni dei precedenti periodi non costituiscono titolo per il riconoscimento di benefici fiscali.

#### 4) Legge 9 gennaio 1991 n. 10. Risparmio energetico.

La legge 9 gennaio 1991 n. 10 prevede nell'art. 8 la "trasformazione di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti

---

<sup>(28)</sup> TERZAGO, *ult. op. cit.*, 808.

<sup>(29)</sup> TERZAGO *cit.* 809.

<sup>(30)</sup> CUFFARO, *Installazioni di antenne*, in *Arch. loc. cond.*, 2001, 503; IZZO, *Antenne paraboliche* in *Rass. loc. cond.* 2001, 187.

unifamiliari a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria dotati di sistema automatico di regolazione della temperatura inseriti in edifici composti da più unità immobiliari, con determinazione dei consumi per le singole unità immobiliari”.

L'art. 26 comma 2, della legge 10/91 prevede la maggioranza necessaria per la delibera in sede assembleare: “per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione della fonti di energia di qui all'art. 1, ivi compresi quelli di cui all'art. 8 sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali”.

Al 5° comma dello stesso articolo la legge prevede che: “per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli artt. 1120 e 1136 del codice civile”.

Subito si nota come, il legislatore abbia introdotto un meccanismo di votazione estraneo al sistema creato appositamente per il condominio. Questo ha creato non pochi problemi d'interpretazione in dottrina e in giurisprudenza.

Il legislatore nel dire “le decisioni sono prese a maggioranza delle quote millesimali” abbia inteso derogare in tutto l'art. 1120 c.c. sostituendo entrambi i criteri (millesimi e per teste) previsti dal predetto articolo per la formazione delle maggioranze, con il solo criterio millesimale oppure abbia inteso derogare alla sola parte della norma dell'art. 1120 c.c. che detta il criterio millesimale lasciando invariato quello per teste, optando, quindi per una soluzione “mista”, derivante dal combinato disposto dell'art. 1120 c.c. e dell'art. 26 comma 2 della legge in oggetto (così richiedendo, per l'approvazione della delibera, il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno 501 millesimi).

La giurisprudenza di merito <sup>(31)</sup> ha precisato che “l'art. 26, comma 2, della legge 10/1991, disciplina di chiara valenza pubblicistica che, come tale, è imperativa e prevalente su quella privatistica, implicitamente deroga agli artt. 1120 e 1136 c.c., ritenendo sufficiente e valida una delibera votata dalla sola maggioranza delle quote millesimali, senza che vi sia alcuna necessità della maggioranza personale”. Decisione condivisibile anche dalla dottrina <sup>(32)</sup>, la quale, sostiene che la legge ha voluto incidere sulla proprietà privata nell'interesse della collettività, anche estranea al condominio ed in uguale misura su tutti i condomini.

Altro problema che è emerso è stato quello dell'applicazione delle tabelle millesimali, ossia, quale tabella, quelle di proprietà o quelle del riparto delle spese di riscaldamento.

---

<sup>(31)</sup> Trib. Torino, 19 ottobre 1994, in *Arch. locazioni* 1994, 828.

<sup>(32)</sup> TERZAGO, *ult. op. cit.* 745.

Secondo certa dottrina <sup>(33)</sup>, e senza dare delle motivazioni, la maggioranza si deve calcolare secondo la tabella del riscaldamento, e solo in mancanza di loro si applica quella di proprietà.

Altra dottrina invece <sup>(34)</sup> sostiene che trattandosi d'impianto comune da eliminare con la sostituzione di un nuovo modello, alla cui spesa devono partecipare tutti i condomini (art. 1132 c.c. comma 1), dovranno partecipare al voto tutti i condomini in base alla tabella relativa alla proprietà.

Pare condivisibile questa seconda tesi per le seguenti ragioni <sup>(35)</sup>: a) l'art. 1136 c.c., quando richiede la maggioranza delle quote millesimali fa sempre riferimento al valore dell'edificio; b) la votazione viene fatta dal punto di vista della proprietà tipica dell'impianto e non delle spese, quale conseguenza dell'erogazione del calore; c) il disposto dell'art. 1136 c.c. valorizza tre criteri di riferimento: il valore millesimale dell'intero edificio, i partecipanti al condominio, e gli intervenuti in assemblea. L'art. 26 ha privilegiato il primo criterio proprio per il motivo che abbiamo sopra esposto ossia prevalenza dell'interesse della collettività incidendo nel privato.

Gli stessi problemi interpretativi ha sollevato il comma 5 dell'art. 26.

Innanzitutto il legislatore, pur utilizzando diversa terminologia ha inteso la stessa maggioranza prevista nel comma 2, (quella per millesimi), quindi esprimere lo stesso concetto nello stesso articolo?

Si sostiene <sup>(36)</sup> che da un lato, non sarebbe logico che il legislatore abbia utilizzato nello stesso articolo di legge a distanza di soli due commi, due differenti terminologie per esprimere lo stesso concetto. Se avesse voluto stabilire la necessità della maggioranza millesimale, per l'approvazione degli interventi di cui al comma 5, avrebbe utilizzato la stessa espressione usata nel comma 2. dall'altro se il legislatore, dopo aver sancito al comma 2, l'applicabilità del criterio della maggioranza millesimale a tutti interventi di contenimento energetico previsti dall'art. 8 della legge, non avrebbe nemmeno avuto più bisogno di regolamentare in un comma distinto la fattispecie in questione. Anche la giurisprudenza di merito <sup>(37)</sup> ha confermato questa versione.

Quindi se ha regolato le due ipotesi in due distinti commi, distanti tra loro solo di due commi e, se in essi, si è espresso utilizzando parole diverse, è, evidente che voleva esprimere due concetti diversi, intendendo che per maggioranza si deve far riferimento a quella per teste e non per millesimi.

---

<sup>(33)</sup> SALTERELI, *Legge sul piano energetico nazionale*, in *Arch. loc. cond.* 1990, 659.

<sup>(34)</sup> LAZZARO, *Dal riscaldamento centralizzato agli impianti unifamiliari a gas*, Giuffrè, 1991, 126.

<sup>(35)</sup> TERZAGO, *ult. op. cit.*, 744; Trib. Napoli 28 ottobre 2004, in *Red. Giuffrè*, 2004.

<sup>(36)</sup> TRIOLA-ANDRIGHETTI, *ult. op. cit.*, 163

<sup>(37)</sup> Trib. Roma, 11 dicembre 2000 n. 39236, in *Arch. locazioni* 2001, 696.

Stabilito che la maggioranza che intende il legislatore al comma 5 è quella per teste e non quella per millesimi, l'altra domanda è: quale maggioranza di teste intende il legislatore, quella dei partecipanti al condominio, oppure quella dei partecipanti all'assemblea?

Il legislatore nel comma 5 nel stabilire che "l'assemblea decide a maggioranza" aggiunge "in deroga agli art. 1120 e 1136 del c.c."

La deroga all'art. 1120 c.c. va intesa sotto l'intento del legislatore di favorire gli interventi previsti dalla legge in esame, quindi è la *ratio* della legge stessa.

La deroga all'art. 1136 c.c. è di duplice funzionalità: da un lato sostituisce il criterio misto della formazione della maggioranza (teste e millesimi) con il criterio unitario, solo di teste, dall'altro, deroga al principio del *quorum* deliberativo per teste, partecipanti al condominio, in assemblea di seconda convocazione.

Approfondendo l'argomento, la dottrina <sup>(38)</sup> sostiene che non si può far riferimento al *quorum* costitutivo in seconda convocazione, (che non è previsto ma si può dedurre dalla previsione dell'art. 1136 per il *quorum* deliberativo in 2° convocazione) nel caso in cui una norma speciale richiede una maggioranza semplice per la validità di una decisione. Il riferimento verrà fatto solo per l'assemblea di prima convocazione, perché in seconda convocazione, il valore delle quote è del tutto irrilevante, in quanto la decisione è rimessa alla maggioranza degli intervenuti secondo il principio delle decisioni collegiali. La maggioranza per valore costituisce un *quid pluris*, e deve essere necessariamente prevista, determinando, allora, una maggioranza qualificata, che in quanto tale deve essere espressamente indicata.

Condivisibile ragionamento anche d'altra dottrina <sup>(39)</sup> e confermato dalla giurisprudenza di merito <sup>(40)</sup> che "per le innovazioni all'adozione del sistema di termoregolazione del calore e di contabilizzazione e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo registrato, l'assemblea condominiale decide con il solo voto favorevole della maggioranza dei presenti, senza alcun riferimento alle quote millesimali".

In conclusione:

- a) con riferimento al comma 2 dell'art. 26 della legge 10/91, è valida la delibera presa solo con la maggioranza delle quote millesimali, e senza alcun riferimento ai partecipanti al condomino o agli intervenuti in assemblea. Le quote millesimali s'intendono quelle di proprietà e non quelle della ripartizione delle spese di riscaldamento;

---

<sup>(38)</sup> IZZO, *La contabilizzazione del calore*, in *Convegno ANACI*, 21 ottobre 1995, *Maggioranza condominiale per i sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore*, in *Riv. loc. e cond.*, 1995, 427.

<sup>(39)</sup> LAZZARO, *Dal riscaldamento centralizzato agli impianti unifamiliari a gas*, in *Giuffrè Editore* 1991, 126.

<sup>(40)</sup> Trib. Roma 11 dicembre 2000 n. 39236, *ult. cit.*

- b) con riferimento al comma 5 dell'art. 26 della legge 10/91, è valida la delibera presa solo con la maggioranza dei presenti in assemblea e non dei partecipanti al condominio, e senza alcun riferimento alle quote millesimali.

#### 5) soppressione del servizio di portierato.

Problemi interpretativi ha creato anche il servizio di portierato. per la soppressione del servizio, le domande sono due: occorre il consenso unanime di tutti i condomini o la maggioranza e se solo la maggioranza quale, la semplice o la qualificata?

Tra gli anni 1980 e 1990 è stato un forte "boom" nella soppressione del servizio di portierato e la S. C. si è espressa più volte <sup>(41)</sup> in merito all'argomento, affermando che non è necessario il consenso unanime di tutti i condomini, anche qualora si fosse in presenza di regolamento condominiale c.d. contrattuale che prevede il servizio di portierato.

Concorde pare anche la dottrina <sup>(42)</sup> occupatasi dell'argomento in questione, dovendosi ritenere la clausola che prevede il servizio, puramente regolamentare in quanto concerne la prestazione e la gestione di un servizio, ma non incide sul diritto di proprietà riservato ai singoli condomini.

Quanto alla maggioranza che si deve applicare per la deliberazione, la S.C. nelle sue pronunce non è concorde.

Se il servizio di portierato è previsto nel regolamento condominiale, la sua soppressione, comportando una semplice modificazione del regolamento, dovrebbe essere approvato dall'assemblea con la maggioranza dell'art. 1136, comma 2, c.c. (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio) <sup>(43)</sup>.

Secondo altro orientamento <sup>(44)</sup> l'assemblea di condominio può deliberare la modificazione o anche la soppressione del servizio di portierato, solo con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 5, c.c. (la maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio) sempre che vengano osservati i principi in materia di innovazioni posti dall'art. 1120 c.c. e non ne derivino per taluni dei condomini vantaggi o svantaggi rispetto agli altri.

---

<sup>(41)</sup> Cass., 17 giugno 1997 n. 5400, in *Arch. locazioni* 1997, 816; Cass., 27 gennaio 1996 n. 642, in *Foro it.*, 1996, I, 3455; Cass., 29 marzo 1995 n. 3708, in *Arch. locazioni*, 1995, 849; Cass., 29 aprile 1993, n. 5083, in *Mass. Giust. civ.*, 1993, 795; Cass., 25 marzo 1988 n. 2585, in *Foro it.*, 1988, I, 1870;

<sup>(42)</sup> DOGLIOTTI-FIGONE, *ult. op. cit.*, 193; VISCO, *ult. op. cit.*, 832; RASCHI, *Come si possa abolire il servizio di portierato nei condomini*, in *Nuovo dir.*, 1961, 319.

<sup>(43)</sup> Cass., 29 marzo 1995 n. 3708, in *Arch. locazioni*, 1995, 849.

<sup>(44)</sup> Cass., 29 aprile 1993, n. 5083, in *Mass. Giur. civ.*, 1993, 795.

Dottrina autorevole <sup>(45)</sup> ha approfondito l'argomento così sostenendo:

le deliberazioni dell'assemblea possono essere divise partitamente in relazione ai contenuti in:

- a) deliberazioni di mera gestione d'ordinaria amministrazione, prive di contenuto innovativo, per le quali è sufficiente la maggioranza semplice (primo e secondo comma, art. 1136 c.c.),
- b) deliberazioni di innovazioni consentite dirette all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni ovvero riguardanti atti eccedenti l'ordinaria amministrazione per le quali occorre la maggioranza qualificata di due terzi (quinto comma art. 1136, c.c., primo e secondo comma art. 1108 c.c.),
- c) deliberazioni richiedenti l'unanimità dei voti, in quanto riguardanti innovazioni vietate o atti dispositivi del diritto.

Occorre pertanto inquadrare la fattispecie in esame nell'ambito delle categorie di cui sopra.

La maggioranza semplice prevista dal secondo comma dell'art. 1136 c.c., che nell'assemblea di seconda convocazione si riduce nel *quorum* previsto dal terzo comma dell'art. 1136 c.c., è sufficiente per la validità delle deliberazioni concernenti l'amministrazione ordinaria del condominio. Per amministrazione ordinaria s'intendono quanto previsto dall'art. 1135 c.c. n. 2,3,4, e devono considerarsi concernenti amministrazione ordinaria, per esclusione, le deliberazioni aventi un oggetto diverso da quelli indicati nel quarto comma dell'art. 1136 c.c.

Mentre, gli atti oggetto a deliberazioni previste dal quarto comma dell'art. 1136 c.c., vengono collocate in una categoria intermedia tra l'amministrazione ordinaria e quella straordinaria.

Gli atti, invece, previsti dal quinto comma dell'art. 1136 c.c., sono, sì, atti di straordinaria amministrazione.

L'istituzione del servizio di portierato, non previsto dal regolamento di condominio comporta la destinazione ad alloggio del portiere dei locali di proprietà comune aventi in precedenza una diversa funzione, e la soppressione del medesimo servizio, nell'opposta ipotesi in cui questo sia previsto dal regolamento, comporta, rispettivamente la nascita e l'estinzione di un vincolo di destinazione pertinenziale a carico di parti comuni.

In questo caso, l'atto di istituzione o di soppressione, pur non comportando l'entrata o l'uscita di un bene dal patrimonio comune, o la privazione del godimento di esso da parte di alcuni partecipanti, ne modifica la condizione giuridica, con riflessi sulla situazione di godimento comune, è, quindi, qualificabile come atto eccedente l'ordinaria amministrazione in virtù della previsione dell'art. 1108 comma 1 e 2, c.c. (applicabile al condominio per espresso rinvio dell'art. 1139 c.c.).

---

<sup>(45)</sup> TERZAGO, *ult. op. cit.*, 794.

Pertanto quest'atto innovativo di istituzione, di soppressione o di modificazione del servizio di portineria va, necessariamente deliberata con la maggioranza qualificata prevista dal comma 5 dell'art. 1136, .c.c. (la maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio).

Anche altra dottrina condivide questo ragionamento oltre che confermato dalla S.C. <sup>(46)</sup>.

Le maggioranze prese in esame fino qua e altre previste dal codice civile e da leggi speciali, si possono riassumere nella seguente tabella.

**TABELLA DELLE MAGGIORANZE ASSEMBLEARI PER LE DELIBERAZIONI**

ARGOMENTO	IN PRIMA CONVOCAZIONE		IN SECONDA CONVOCAZIONE	
	CONDOMINI	MILLESIMI	CONDOMINI	MILLESIMI
Amministratore: compenso	1/3 dei condomini	334	1/3 dei condomini	334
Amministratore: nomina, riconferma e revoca.	maggioranza degli intervenuti in assemblea.	500	Maggioranza degli intervenuti in assemblea e 1/3 dei condomini	500
Antenne satellitari (legge 66/2001)	1/3 dei condominio	334	1/3 dei condomini	334
Ascensore: superamento delle barriere architettoniche (legge n. 13/89).	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500	1/3 dei condomini	334
Costituzione di diritti reali	Unanimità di tutti i condomini	1000	Unanimità di tutti i condomini	1000
Delibere che non richiedono maggioranze espressamente previste dalla legge.	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500	1/3 dei condomini	334
Impianto di riscaldamento: rinuncia al servizio.	Unanimità di tutti i condomini	1000	Unanimità di tutti i condomini	1000
Impianto di riscaldamento: (trasformazione per contenimento energetico. legge 10/91 art. 26, c. 2)	irrelevante	501	irrelevante	501
Impianto di riscaldamento: (trasformazione per contenimento energetico. legge 10/91 art. 26, c. 5)	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	irrelevante	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	irrelevante
Innovazioni gravose o voluttuarie.	Unanimità di tutti i condomini	1000	Unanimità di tutti i condomini	1000
Innovazioni: pregiudizio alla stabilità e alla				

<sup>(46)</sup> Triola-Andrighetti, *ult. op. cit.*, 167; Cass. 25 marzo 1988, n. 2585, in *Giust. civ.*, 1988, I, 1693.

sicurezza; alterazione del decoro architettonico; inservibilità all'uso e al godimento di parti comuni.	Unanimità di tutti i condomini	1000	Unanimità di tutti i condomini	1000
Innovazioni: uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni	Maggioranza dei condomini	667	Maggioranza dei condomini	667
Interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari (legge n. 179/92)	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500
Liti attive e passive su materie esorbitanti le attribuzioni dell'amministratore	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500	Maggioranza degli intervenuti in assemblea e 1/3 dei condomini	500
Locazioni ultranovennali	Unanimità di tutti i condomini	1000	Unanimità di tutti i condomini	1000
Manutenzione ordinaria	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500	1/3 dei condomini	334
Manutenzione straordinaria: riparazioni di notevole entità	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500	Maggioranza degli intervenuti in assemblea e 1/3 dei condomini	500
Parcheggi sotterranei o siti al pian terreno: realizzazione (legge n. 122/89.	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500
Perimetro inferiore a ¾: ricostruzione dell'edificio	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500	Maggioranza degli intervenuti in assemblea e 1/3 dei condomini	500
Perimetro totale (superiore a ¾): ricostruzione dell'edificio	Unanimità di tutti i condomini	1000	Unanimità di tutti i condomini	1000
Portierato: soppressione, istituzione o modificazione del servizio.	Maggioranza dei condomini	667	Maggioranza dei condomini	667
Regolamento: approvazione e modifiche	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500
Regolamento contrattuale: modifiche comportanti variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre dei condomini sulle proprietà esclusive	Unanimità dei condomini	1000	Unanimità dei condomini	1000
Rendiconto annuale	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500	1/3 dei condomini	334
Residui attivi: impiego	Maggioranza degli intervenuti	500	1/3 dei	334

	in assemblea		condomini	
Scioglimento: divisione in parti con caratteristiche di edificio autonomo (disp. att. c.c. art. 61)	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500
Scioglimento: modifiche allo stato attuale dell'edificio per rendere possibile la divisione in parti autonome (disp. att. c.c. art. 62, c. 2)	Maggioranza dei condomini	667	Maggioranza dei condomini	667
Sopraelevazione: autorizzazione in caso di divieto	Unanimità dei condomini	1000	Unanimità dei condomini	1000
Spese: ripartizione	Maggioranza dei intervenuti in assemblea	500	1/3 dei condomini	334
Tabelle millesimali c.d. contrattuali: formazione o modifica	Unanimità dei condomini	1000	Unanimità dei condomini	1000
Tabelle millesimali: formazione e modifica ex art. 1138, comma 3 e 1136, comma 2, c.c.	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500	Maggioranza degli intervenuti in assemblea	500
Vendita o cessione di beni	Unanimità dei condomini	1000	Unanimità dei condomini	1000

### 3.6. Inderogabilità dei *quorum* legali.

Può essere convocata l'assemblea con dei *quorum* diversi da quelli previsti dall'art. 1136 c.c., oppure può l'assemblea deliberare con delle maggioranze minori o maggiori di quelle previste dal c.c. e dalle leggi speciali?

Come già annunciato riguardo ai “limiti ai poteri dell'assemblea” un limite è quello previsto dall'art. 1138 c.c., dove è espressa chiaramente l'inderogabilità del art. 1136. c.c.. Vuol dire che l'assemblea non può formare la sua volontà in contrasto con la disciplina legali (che costituisce un limite ai poteri dell'assemblea) prevista per lo svolgimento dell'assemblea (*quorum* costitutivo e deliberativo).

Dalla lettura dell'art. 1138 c.c. si deduce che un clausola del regolamento che prevede *quorum* diversi (formare le maggioranze con uno solo dei due criteri “millesimi e teste”, oppure *quorum* costitutivi e deliberativi inferiori ) da quelli legislativamente previsti è invalida <sup>(47)</sup>.

La norma non può essere derogata nemmeno per eccesso nel senso che il regolamento preveda maggioranze (costitutive e deliberative) superiori a quelle alle quali fa riferimento l'art. 1136 c.c. Ove si ammettesse la derogabilità in eccesso, si comprimerebbe il diritto

<sup>(47)</sup> Inderogabilità delle disposizioni del 4° comma dell'art. 1138 c.c. Cass., 9 novembre 1998, n. 11268, in *Mass. Giust. civ.*, 1998, 2302; Cass., 26 maggio 1990, n. 4905, in *Riv. giur. edil.*, 1991, I, 2,27.

dei condomini favorevoli, con il rischio che questi ultimi potrebbero subire la volontà di un esiguo numero di condomini dissenzienti <sup>(48)</sup>.

La stessa cosa vale anche in caso di regolamento c.d. contrattuale cioè quel regolamento predisposto dall'originario costruttore dell'edificio e richiamato nei singoli atti d'acquisto, oppure approvati dai condomini all'unanimità dopo la costruzione del condominio. Proprio per il fatto che, il regolamento c.d. contrattuale, nella parte che disciplina la gestione del condominio, ha origine, ma non natura diversa dal regolamento approvato dall'assemblea ex art. 1138 c.c. <sup>(49)</sup>.

### 3.7. Maggioranza e conflitto d'interessi.

Come abbiamo visto i quorum sono inderogabili, ma a volte può accadere che un condomino si trovi in conflitto d'interessi con il condominio. Il legislatore non ha provveduto a disciplinare questa situazione, diversamente, da come ha fatto in materia di società di capitali prevista nell'art. 2373 c.c..

Allora in tale situazioni si può estendere al condominio, per analogia, la normativa dell'art. 2373 c.c.?

Secondo un orientamento della dottrina <sup>(50)</sup> il problema non avrebbe neppure ragione di porsi, in quanto tutte le norme che prevedono e disciplinano un conflitto di interessi riguardano rapporti tra soggetti diversi; tale conflitto non è pertanto ipotizzabile tra un condomino ed il condominio, dal momento che quest'ultimo è un mero ente di gestione, non dotato di personalità giuridica, né di autonomia patrimoniale, o comunque gode di una soggettività limitata, che impedisce che sia del tutto un altro soggetto nei confronti del condomino.

Un altro orientamento della dottrina <sup>(51)</sup> ritiene che non vi sarebbe un obbligo giuridico di astensione per il condomino in conflitto di interessi ma solo un obbligo di correttezza.

In giurisprudenza <sup>(52)</sup> si è affermato che il *quorum* deliberativo ex art. 2373 c.c. deve essere computato non già in rapporto all'intero capitale sociale, ma in relazione alla sola parte di capitale sociale facente capo ai soggetti avente diritto al voto, con esclusione della quota di coloro che risultano in conflitto d'interessi perché: a) la quota del socio in conflitto d'interessi deve essere computata relativamente al *quorum* costitutivo ma non al *quorum* deliberativo; b) per non paralizzare

---

<sup>(48)</sup> App. Napoli, 14 novembre 1972, in *Dir. giur.*, 1974, 451.

<sup>(49)</sup> Cass., 15 aprile 1987, n. 3733, in *Mass. Giust. civ.*, 1987, fasc. 4; Cass., 21 gennaio 1985, n. 208, in *Arch. locazioni* 1985, 490.

<sup>(50)</sup> BRANCA, *Conflitto di interessi nel condominio*, in *Foro it.* 1976, I, 991.

<sup>(51)</sup> VISCO, *ult. op. cit.*, in 488.

<sup>(52)</sup> Cass., 18 marzo 2002, n. 3944, in *Nuovo dir.*, 2002, 1044 ; Cass., 22 luglio 2002, n. 10683, in *Mass. Giust. civ.*, 2002, 1305.

l'attività della società ove i portatori del confitto abbiano una partecipazione di rilievo; c) l'esigenza del voto da parte di soci imparziali.

Ma se la stessa applicazione si deve estendere ai *quorum* dell'assemblea di condominio allora siamo in conflitto con l'inderogabilità dei *quorum*, perché si viene ad escludere dalla votazione il condomino che si trova in confitto d'interessi. In altre parole il *quorum* deliberativo sarebbe alterato rispetto alle previsioni delle normative sia per il numero degli intervenuti in assemblea, sia per il numero dei partecipanti al condominio sia per il valore dell'edificio.

La S.C. <sup>(53)</sup> ha stabilito che nel caso societario assume rilevanza tanto scopo-fine, configurato dalla ripartizione degli utili a beneficio degli soci, quanto lo scopo mezzo, consistente nell'esercizio delle attività economiche dirette alla produzione dei profitti ( e le operazioni industriali commerciali finanziarie; l'organizzazione degli uomini e dei mezzi). Nel condominio, poi, il condomino in conflitto d'interesse è portatore nel contempo di due interessi, l'uno come condomino e l'altro come estraneo al condominio ed occorre poi che il soddisfacimento dell'uno comporti il sacrificio dell'altro.

Anche in dottrina <sup>(54)</sup> si sostiene che le maggioranze previste dalla legge siano inderogabili sia in relazione di partecipanti al condominio sia al valore dell'edificio, sia per il *quorum* costitutivo che per quello deliberativo, sono comprese i condomini in conflitto d'interesse con il condominio, i quali possono astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ma non debbono astenersi.

Come già detto i quorum costitutivi non possono essere ridotti nemmeno con il consenso unanime di tutti i condomini <sup>(55)</sup>, e che i due *quorum* si basano sia sull'elemento personale sia sull'elemento reale <sup>(56)</sup> (la c.d. doppia maggioranza).

Pertanto anche in conflitto d'interesse la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini rappresentanti la maggioranza reale e personale fissata dalla legge. In caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria, anche ripetuto, per impossibilità del funzionamento del collegio, a causa dei condomini in conflitto d'interesse, il potere dell'assemblea non risulta paralizzato in quanto ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria per espressa previsione dell'art. 1105 ultimo comma c.c. sul rinvio del art. 1139 c.c.

---

<sup>(53)</sup> Cass., 22 luglio 2002 *cit.*; Cass., 6 agosto 1997, n. 7226, in *Arch. locazioni*, 1997, 787; Cass., 30 gennaio 2002, n. 1201, in *Arch. locazioni*, 2002, 282; conforme anche in dottrina, TERZAGO, *ult. op. cit.* 294.

<sup>(54)</sup> TERZAGO, *ult. op. cit.*, 294

<sup>(55)</sup> Cass., 9 novembre 1998, n. 11268, in *Mass. Giust. Civ.*, 1998, 2302.

<sup>(56)</sup> TRIOLA-ANDRIGHETTI, *ult. op. cit.* 193

### 3.8. L'efficacia delle deliberazioni.

Le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti ai sensi dell'art. 1136 comma 1 e 1105 comma 1, c.c.

La S. C. nel pronunciarsi sull'argomento <sup>(57)</sup>, ha rafforzato ancora quanto previsto dal c.c. confermando che, le deliberazioni dell'assemblea del condominio, in considerazione della loro natura di atti provenienti da un organo, legalmente costituito per la rappresentanza degli interessi delle cose comuni, se approvate con le maggioranze previste dalla legge, sono obbligatorie per tutti i condomini, ivi compresi gli assenti e i dissenzienti.

Anche gli acquirenti di unità immobiliari nel condominio restano vincolati dalle deliberazioni assembleari prese quando del condominio facevano parte i loro danti causa <sup>(58)</sup>.

Al principio generale dell'efficacia obbligatoria delle delibere assembleari nei confronti dei nuovi condomini apporta una deroga l'art. 63 comma 2, disp. att. c.c., il quale stabilisce che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi solo all'anno in corso ed a quello precedente.

### 3.9. Revoca e modifica delle deliberazioni.

Le delibere assembleari sono atti unilaterali collegiali, pertanto sono sempre revocabili o modificabili, fatti salvi i diritti acquisiti dai condomini o dai terzi <sup>(59)</sup>.

La revoca è espressione del potere di ritrattazione facoltativa di un atto giuridico ad opera dell'autore di tale atto, capace di produrre l'effetto d'impedire il sorgere di una nuova situazione giuridica o di ripristinare quella esistente <sup>(60)</sup>.

Il fondamento del potere di revoca delle deliberazioni va, pertanto, rinvenuto nell'autonomia dell'assemblea in ordine alla gestione del condominio, la quale potrebbe venire paralizzata ove le decisioni possono essere considerate immodificabili.

La riproduzione dell'oggetto della prima delibera, sottintende di per sé la finalità di sollecitare una nuova manifestazione di volontà dell'assemblea, allo scopo di revocare, modificare, rinnovare o confermare le precedenti determinazioni prese al riguardo <sup>(62)</sup>.

Per la revoca o la modifica di una delibera occorre la stessa maggioranza prevista dalla legge per la sua adozione, ne consegue che

---

<sup>(57)</sup> Cass., 13 febbraio 1996, n. 1093, in *Arch. locazioni*, 1996, 515; Cass., 3 maggio 1976, n. 1561, in *Mass. Giust. civ.*, 1976, 683;

<sup>(58)</sup> Cass., 11 agosto 1982, n. 4542, in *Mass. Giust. civ.*, 1982, fasc. 8.

<sup>(59)</sup> Cass., 25 maggio 1984, n. 3236, in *Vita not.* 1985, 152.

<sup>(60)</sup> TRIOLA-ANDRIGHETTI, *ult. op. cit.* 205

<sup>(62)</sup> Cass., 12 aprile 1976, n. 1281, in *Mass. Giust. civ.*, 1976, 552.

una delibera anche se approvata all'unanimità, può essere revocata o modificata da una successiva delibera approvata anche solo a maggioranza <sup>(63)</sup> purché detta maggioranza sia conforme a quella prescritta dalla legge in relazione all'oggetto della deliberazione ed al tipo di assemblea.

La revoca di una delibera impugnata qualora intervenga nel corso del giudizio per l'annullamento o la dichiarazione di nullità della delibera stessa, comporta che debba essere dichiarata la cessazione della materia del contendere nel giudizio pendente, con la conseguenza che il giudice valuterà la fondatezza o meno dell'impugnazione ai soli fini delle spese, senza che possa essere introdotta in detto giudizio la questione della legittimità dalla nuova deliberazione <sup>(64)</sup>.

---

<sup>(63)</sup> App. Milano 20 maggio 1980, in *Arc. loc.* 1980, 589.

<sup>(64)</sup> Trib. Monza, 19 luglio 2001, in *Giur. merito*, 2002, 403.

## CAPITOLO IV

### L'INVALIDITÀ DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

Sommario: 4.1. – L'invalidità delle deliberazioni: nullità e annullabilità. 4.2. – L'interpretazione della giurisprudenza. 4.3. – La sentenza 7 marzo 2005, n. 4806 delle sezioni unite della Corte di Cassazione. 4.4. – I casi di nullità. 4.5. – I casi di annullabilità. 4.6. – L'eccesso (o l'abuso) di potere. 4.7. Conferimento di potestà deliberatoria a terzi.

#### 4.1. L'invalidità delle deliberazioni: nullità e annullabilità.

Come già detto, le deliberazioni prese dall'assemblea nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per tutti i condomini. L'obbligatorietà delle delibere deriva dall'art. 1137 comma 1 c.c. ed opera solo per quelle "prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti".

Con tale regola il legislatore ha inteso evidenziare che l'obbligatorietà opera solo per le delibere valide cioè quello che non sono contrarie alla legge e al regolamento di condominio altrimenti ogni condomino può ricorrere all'autorità giudiziaria.

Il legislatore non ha specificato la natura del vizio che colpisce le deliberazioni (nullità o annullabilità) e sembra aver compreso in un'unica specie di invalidità – da far valere a pena di decadenza, nei modi e tempi previsti dalla legge – tutti i possibili vizi delle delibere assembleari optando per una scelta diversa da quella in materia contrattuale (artt. 1418 ss. e 1425 e ss. c.c.) e societaria (artt. 2377 e 2379 c.c.) <sup>(1)</sup>.

La S.C. è stata costante nell'affermare che tali disposizioni riguardano unicamente le deliberazioni annullabili, ma non le deliberazioni nulle che resterebbero escluse dall'applicazione della disciplina dell'art. 1137 c.c. <sup>(2)</sup>.

La distinzione tra la nullità di una delibera e l'annullabilità, assume una rilevanza nell'applicazione in concreto della delibera stessa, comportando conseguenze giuridiche ben precise.

Secondo gli orientamenti della giurisprudenza le differenze tra nullità ed annullabilità in tema di condominio possono essere così riassunte:

---

<sup>(1)</sup> TERZAGO, *Il condominio*, Milano 2006, 318.

<sup>(2)</sup> Cass., 16 novembre 1992, n. 12281, in *Arch. locazioni* 1993, 276; Cass., 6 maggio 1987, n. 4197, in *Riv. giur. edil.*, 1987, I, 781; Cass., 10 giugno 1981, n. 3775, in *Mass. Giust. civ.*, 1981, fasc. 6.

1. la nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse (*ex art. 1421 c.c.*) <sup>(3)</sup>, compreso i condomini che abbiano votato favorevolmente, l'annullabilità solo dai condomini assenti o dissenzienti (*ex art. 1137 c.c.*) e, secondo l'orientamento prevalente anche dai astenuti <sup>(4)</sup>.

2. La nullità può essere rilevata dal giudice d'ufficio ai sensi dell'art. 1421 c.c. <sup>(5)</sup>, l'annullabilità solo su istanza di parte.

3. La nullità non è soggetta a decadenza <sup>(6)</sup> e può essere fatta valere in ogni tempo <sup>(7)</sup> in virtù anche della imprescrittibilità della relativa azione, l'annullabilità è soggetta a decadenza e può essere fatta valere solo nel termine di 30 giorni indicato dall'art. 1137 c.c.

4. La nullità può essere fatta valere sia in via di azione (con l'azione di accertamento) sia in via di eccezione (per paralizzare altrui azione); l'annullabilità, invece, solo in via di azione in quanto in mancanza d'impugnazione nei termini e modi indicati dall'art. 1137 c.c. la delibera diventa definitivamente efficace nei confronti di tutti i condomini.

5. La nullità, in applicazione dell'art. 1423 c.c. non è sanabile (intendendosi per effetto sanante quello discendente dalla convalida operante con efficacia *ex tunc*), ma può al più, essere rinnovata con efficacia *ex nunc*; l'annullabilità invece, è sanabile, con efficacia *ex tunc*, per opera della convalida (art. 1444 c.c.).

6. La nullità, operando *ex lege*, comporta che la delibera non può mai essere esecutiva, vale a dire efficace e vincolante, né per i condomini (che pertanto non sono tenuti ad attenersi al suo contenuto), né per l'amministratore (che pertanto non è tenuto a darvi esecuzione). (Ne consegue che in caso di spontanea esecuzione, i condomini possono sempre agire per la ripetizione di quanto corrisposto o l'eliminazione di quanto eseguito, e l'amministratore che abbia dato esecuzione ad una delibera nulla, pur essendo a conoscenza del vizio, potrebbe essere tenuto al risarcimento del danno, non potendo nascondersi dietro il principio dell'esecutività della delibera stessa, principio applicabile soltanto alle delibere annullabili) <sup>(8)</sup>. Al contrario l'annullabilità, dovendo essere dichiarata dal giudice, importa che la delibera, pur in pendenza d'impugnazione, sia esecutiva (art. 1136 comma 2, c.c.), e dunque efficace e vincolante, sia per i

---

<sup>(3)</sup> Cass., 24 maggio 2004, n. 9981, in *Mass. Giust. civ.* 2004, fasc. 5; Cass., 18 aprile 2002 n. 5626, in *Mass. Giust. civ.*, 2002, 671.

<sup>(4)</sup> Cass., 9 gennaio 1999, n. 129, in *Riv. giur. edil.*, 1999, i, 703; Cass., 9 dicembre 1988, n. 6671, in *Arch. locazioni*, 1989, 271.

<sup>(5)</sup> Cass., 7 marzo 2005 n. 4806, in *www.cortedicassazione.it*

<sup>(6)</sup> Cass., 24 maggio 2004 n. 9981, in *Mass. Giust. civ.*, 2004, fasc. 5; Cass., 21 dicembre 2000, n. 16067, in *Mass. Giust. civ.*, 2000, 2635.

<sup>(7)</sup> Cass., 15 dicembre 1982 n. 6919, in *Giust. civ.*, 1983, I, 3044; Trib. Milano 12 febbraio 1987, in *Giust. civ.* 1987, I, 2674.

<sup>(8)</sup> TRIOLA-ANDRIGHETTI, *L'Assemblea di condominio* Milano 2006, 253

condomini, sia per l'amministratore (che perciò sono tenuti rispettivamente a darvi esecuzione, a meno che sia il giudice stesso a sospendere l'esecutività). (Ne consegue che i condomini che vi abbiano dato spontaneamente esecuzione non potrebbero vedersi il fatto che di aver implicitamente rinunciato all'impugnazione, e l'amministratore che vi abbia dato esecuzione alla delibera nonostante l'impugnazione della stessa, non potrebbe essere chiamato a rispondere dei danni cagionati dal suo comportamento se tenuti prima della sospensione dell'esecutività ma solo di quelli cagionati da comportamento tenuto dopo la conoscenza della sospensione dell'esecutività della delibera da parte del giudice) <sup>(9)</sup>.

#### 4.2. L'interpretazione della giurisprudenza.

In dottrina si è sostenuto che la distinzione tra nullità e annullabilità va effettuata con riferimento alla natura, generale o particolare dell'interesse tutelato dalla legge ed alla diversità del vizio, sostanziale o formale <sup>(10)</sup>. Sotto quest'ultimo profilo si è affermato che in linea di principio, sarebbero da ritenersi nulle le delibere affette da c.d. vizi di "sostanza", individuabili nell'assoluta carenza di un elemento essenziale secondo la configurazione richiesta dalla legge e la funzione economico sociale dell'atto, e semplicemente annullabili quelle affette da c.d. vizi di "forma", ravvisabili in deficienze meno gravi in cui un elemento essenziale, pur essendo presente è solamente viziato <sup>(11)</sup>.

Secondo un altro orientamento <sup>(12)</sup> il legislatore con l'art. 1137 c.c., avrebbe inteso apportare all'istituto particolare del condominio una garanzia maggiore, per gli aspetti relativi ai meri interessi, contrapposti alla nozione di diritti, e non già di ridurre le garanzie comuni spettanti per questi ultimi. Queste garanzie comuni non potrebbero essere negate quando sono state violate le norme legislative per il funzionamento del condominio, comprese quelle che condizionano la validità dell'espressione della volontà dell'assemblea.

Per lungo tempo nella giurisprudenza di legittimità si è affermato che erano da ritenersi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, quelle con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea o alla formazione della prescritta maggioranza, quelle adottate con maggioranza inesistente, apparente, o inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle aventi un oggetto

---

<sup>(9)</sup> TRIOLA-ANDRIGHETTI, *ult. op. cit.*, 253.

<sup>(10)</sup> CERAMI, *Sull'impugnazione di assemblea di condominio*, in *Riv. dir. civ.*, 1995, II, 104.

<sup>(11)</sup> SALIS, *Il Condominio negli edifici*, Torino, 1959, 360, n. 6.

<sup>(12)</sup> PERETI GRIVA, *Il condominio delle case divise in parti*, Torino, 1960, 490.

impossibile o illecito, quelle con oggetto esorbitanti dalle attribuzioni dell'assemblea, per aver provveduto su materie rispetto alle quali non è riconosciuto il potere deliberativo all'organo collegiale, quelle che incidono sui diritti di ciascun condomino, quelle comunque invalide in relazione all'oggetto; al contrario, erano da ritenersi soltanto annullabili le delibere affette da vizi formali, cioè, prese in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nei procedimenti di convocazione, quelle affette da eccesso di potere o da incompetenza che invadono cioè il campo riservato all'amministratore, quelle che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

Tale orientamento, in particolar modo per le nullità sconvolgeva e metteva in crisi la vita condominiale. In tempi più recenti si è manifestata la tendenza a restringere il campo d'applicazione della nullità e conseguentemente, ad ampliare quello dell'annullabilità, venendo incontro tra l'altro alla esigenza di garantire la stabilità e la certezza delle delibere condominiali e dei rapporti giuridici sorti in forza di esse. Tendenza quest'ultima condivisibile anche dalla parte della certa dottrina autorevole<sup>(13)</sup>.

Gli orientamenti evoluti della giurisprudenza della S.C. sembrano significativi con riferimento a due fattispecie, quella dell'omessa convocazione dei condomini e quella del difetto delle maggioranze prescritte dalla legge in relazione alla natura dell'assemblea (prima o seconda convocazione) o all'oggetto della delibera.

La S.C. per lungo tempo<sup>(14)</sup> è stata prevalentemente orientata a favore della tesi della nullità della delibera nel caso di omessa convocazione di uno o più condomini.

In alcune sentenze la sanzione della nullità era espressamente ricondotta alla difettosa costituzione dell'organo deliberante, in quanto non vi sia una deliberazione se l'assemblea non si è regolarmente costituita in massa deliberante.

Secondo altre decisioni la nullità andava ricondotta all'esigenza che tutti i condomini fossero preventivamente informati della convocazione dell'assemblea, così da poter essere resi partecipi del procedimento di formazione del comune volere, prima ancora che con il proprio voto, con le proprie osservazioni e proposte.

Recentemente la S.C. ha cambiato orientamento affermando che la mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea

---

<sup>(13)</sup> TERZAGO, *Le delibere assembleari: sciolti i dubbi sull'impugnativa*, in *Arc. locazioni*, 2000, 238.

<sup>(14)</sup> Cass., 1 ottobre 1999 n. 10886 in *Riv. Giur. edil.*, 2000, I, 41; Cass., 19 Agosto 1998 n. 8199 in *Mass. Giust. civ.* 1998, 1713; Cass., 12 giugno 1997 n. 5267 in *Mass. Giust. civ.* 1997, 969; Cass., 12 febbraio 1993 n. 1780 in *Giust. civ.* 1993, I, 1835; Cass., 27 Giugno 1992 n. 8074, in *Giur. it.*, 1993, I, 1, 1963; Cass., 15 dicembre 1990 n. 11947, in *Arch. locazioni*, 1991, 285.

condominiale ad un condomino comporta la semplice annullabilità della delibera<sup>(15)</sup>.

La S.C. ha fondato il suo mutato indirizzo su due argomenti sistematici:

- a) il raffronto tra l'art. 1137 c.c. ed il combinato disposto degli artt. 1105, comma 3, e 1109 c.c. dettati in tema di comunione; in aderenza a quanto sostenuto in dottrina<sup>(16)</sup>, partendo dall'osservazione che "l'art. 1105, comma 3, c.c. prevede che per la validità delle deliberazioni tutti i partecipanti devono essere stati preventivamente informati dell'oggetto della delibera" e che "l'art. 1109 c.c. contempla, nel caso non sia osservata la predetta disposizione, il potere di impugnare la delibera entro il termine di decadenza di trenta giorni", si è evidenziato che l'utilizzo da parte del legislatore della decadenza, "esclude che, in tema di comunione il difetto di informazione configuri una causa di nullità" per cui "è ragionevole dubitare che l'art. 1136 c.c. comma 6 dettato in tema di condominio, disciplinando la stessa fattispecie, ed usando analoga forma, abbia inteso ricollegare alla mancata convocazione di un condomino conseguenze diverse e ben più gravi";
- b) il parallelismo ed identità di ratio ravvisabili tra la disciplina in materia di società di capitali (artt. 2377 e 2379 c.c., nel testo vigente alla riforma introdotta con il d.lgs. 17 gennaio 2003, n. 6) e quella in materia condominiale (art. 1137 c.c.).

Alla luce di tali riferimenti la S.C. ha affermato che: "allo stesso modo di quanto espressamente stabilito per le deliberazioni assembleari delle società di capitali dall'art. 2379 c.c. anche per le delibere dell'assemblea di condominio le cause di nullità (che non sono contemplate dal art. 1137, commi 2, e 3, c.c. disciplinante le sole ipotesi di annullabilità) devono ritenersi rigorosamente circoscritte alle sole due ipotesi della impossibilità e della illiceità dell'oggetto (art. 2379 c.c. in applicazione degli artt. 1421, 1422, 1423 c.c.).

L'impossibilità dell'oggetto consisterebbe "nella inidoneità degli interessi contemplati ad essere regolati dal collegio che delibera a maggioranza, ovvero a ricevere dalle delibere l'assetto stabilito in concreto"; invece la illiceità dell'oggetto si identificerebbe "con la violazione delle norme imperative, alle quali l'assemblea non può derogare, ovvero con la lesione di diritti individuali, attribuiti ai singoli dalla legge, dagli atti di acquisto o dalle convenzioni".

Alla luce di quanto fin qui detto anche in materia di condominio negli edifici, non sarebbero ammissibili cause di nullità diverse dall'impossibilità giuridica e dall'illiceità dell'oggetto.

---

<sup>(15)</sup> Cass., 5 gennaio 2000 n. 31, in *Arch. locazioni*, 2000, 238; Cass., 5 febbraio 2000 n. 1292, in *Mass. Giust. civ.*, 2000, 247.

<sup>(16)</sup> TRIOLA, *L'assemblea di condominio*, Milano 1991, 103.

La limitazione delle cause di nullità ai soli predetti vizi dell'oggetto si spiegherebbe con i confini fissati in materia di condominio negli edifici, al metodo collegiale ed al principio di maggioranza <sup>(17)</sup>.

Secondo quest'orientamento, tanto l'impossibilità giuridica quanto l'illiceità dell'oggetto deriverebbero dal difetto di attribuzioni in capo all'assemblea.

Il disposto dell'art. 1137. c.c. corrisponderebbe quindi con il disposto dall'art. 2377 c.c. in tema di società di capitali. Pertanto anche nel condominio negli edifici, la difformità delle delibere dalla legge o dal regolamento per quanto ritiene al procedimento di formazione della volontà comune, produrrebbe un vizio non grave che, se non fatto valere dai condomini dissenzienti o assenti entro il termine prescritto, non inficiano gli atti deliberativi, i quali restano in vita e continuano a produrre gli effetti.

In conclusione appartengono alla categoria delle nullità riconducibili alla "sostanza" degli atti, soltanto i vizi gravi, concernenti l'impossibilità giuridica o l'illiceità dell'oggetto, mentre tutti gli altri vizi, essendo riconducibili agli altri vizi di forma, meno gravi, appartengono alla categoria delle annullabilità.

Le diverse cause di invalidità sono state, quindi, ricondotte al tipo di interesse leso: la lesione d'interessi sostanziali inerenti all'oggetto delle delibere, comporta la nullità; la lesione di interessi strumentali, in quanto connessi alle regole procedurali relative alla formazione degli atti, comporta l'annullabilità <sup>(18)</sup>.

Sulla base di tali ragionamenti la S.C. ha rilevato, e successivamente confermato <sup>(19)</sup> che la mancata convocazione di uno o più condomini, è un vizio di procedimento della formazione della volontà collettiva, quindi un vizio non grave, e come tale comporta la semplice annullabilità da far valere nei termini di decadenza di trenta giorni.

La S.C. ha mutato il proprio precedente orientamento <sup>(20)</sup> anche in tema di difetto delle maggioranze prescritte dalla legge, restringendo il campo delle nullità e conseguentemente ampliando quello delle annullabilità <sup>(21)</sup>.

Si può osservare, favorevolmente a tale orientamento che, di fronte ad una disposizione come l'art. 1137, comma 2 c.c., la quale prevede un determinato termine per l'impugnazione delle delibere qualificate come genericamente contrarie alla legge, appariva ovvio l'applicabilità di tale norma alle deliberazioni prese con maggioranze inferiori a quelle prescritte, le quali deliberazioni, non essendo possibile individuare, in

---

<sup>(17)</sup> TRIOLA-ANDRIGHETTI, *ult. op. cit.* 263.

<sup>(18)</sup> TRIOLA-ANDRIGHETTI, *ult. op. cit.* 264.

<sup>(19)</sup> Cass., 1° agosto 2003 n. 11739, in *Vita not.*, 2003, 1411.

<sup>(20)</sup> Cass., 27 maggio 1982, n. 3232, in *Arch. locazioni*, 1982, 427; Cass., 9 luglio 1975 n. 2696 in *Mass. Giust. civ.*, fasc. 15-16; Cass., 20 dicembre 1974 n. 4372, in *Mass. Giust. civ.*, 1974, fasc. 23.

<sup>(21)</sup> Cass., 2 ottobre 2000, n. 13013, in *Giur. it.*, 2001, 119.

base ai principi generali, un vizio più grave, sono da considerarsi semplicemente contrarie alla legge e quindi annullabili, se impugnate entro il termine di decadenza di trenta giorni.

Lo stesso discorso vale anche per l'ipotesi di mancato raggiungimento dei quorum costitutivi dell'assemblea.

Al nuovo orientamento della S.C. si è adeguata la prevalente giurisprudenza di merito <sup>(21)</sup>, ed è stata condivisa anche dalla prevalente dottrina <sup>(22)</sup>, ma criticata da altri <sup>(23)</sup>.

#### **4.3. La sentenza 7 marzo 2005, n. 4806 delle sezioni unite della Corte di Cassazione.**

Dal nuovo orientamento si è distaccata una decisione della S.C. <sup>(24)</sup> che ha ribadito la nullità della delibera viziata dell'omessa comunicazione dell'avviso di convocazione di un condomino, creando un contrasto appunto con il nuovo orientamento.

Il contrasto è stato risolto dalle Sezioni unite della S.C., che dopo aver ripercorso preliminarmente le varie posizioni assunte in dottrina e giurisprudenza, aver osservato che il codice non contempla la nullità delle delibere assembleari la cui essenza va ravvisata “nella mancanza o nella grave anomalia di qualche elemento intrinseco dell'atto, tale da non considerare la rispondenza alla figura tipica individuata dall'ordinamento” ed aver raffrontato la disciplina dell'art. 1137 c.c. con quella della nullità in materia contrattuale (artt. 1418, 1325, 1345, 1346), testamentaria (art. 606 c.c.), societaria (2332 c.c.) e giuslavoristica (art. 2126), riconoscono che, “in materia di condominio la nullità non prevista è una creazione della dottrina e della giurisprudenza per impedire l'efficacia definitiva delle delibere mancanti degli elementi costitutivi” per cui “in assenza di specifica previsione normativa, sembra logico doversi ammettere la nullità nei casi più gravi.

Le Sezioni unite affermano che “la nullità è lo strumento con cui la legge nega fondamento a quelle manifestazioni di volontà attraverso le quali si realizza un contrasto con lo schema legale e con gli interessi generali dell'ordinamento. Di conseguenza, attraverso la sanzione della nullità, l'ordinamento esprimendo un giudizio di meritevolezza, nega la propria tutela a programmazioni che non rispondono a valori fondamentali”.

---

<sup>(21)</sup> Trib. Genova, 2 maggio 2003 in *Arch. locazioni* 2003, 679; Trib. Milano, 26 marzo 2003, in *Giur. milanese*, 2003, 369; Trib. Napoli, 13 dicembre 2001, in *Giur. napoletana*, 2002, 299.

<sup>(22)</sup> TERZAGO. *ult. op. cit.* 238; TRIOLA-ANDRIGHETTI, *ult. op. cit.*, 256

<sup>(23)</sup> DE MARZO, *Omessa convocazione del condomino ed annullabilità della delibera: una vera svolta?*, in *Corr. Giur.*, 200, 616.

<sup>(24)</sup> Cass., 27 marzo 2003 n. 4531, in *Dir. e giust.*, 2003, f. 16, 94.

Le Sezioni unite proseguono che “il procedimento di convocazione è unico e non si può frantumare in tanti procedimenti quanti sono i singoli condomini da convocare, la lettera dell’art. 1136 comma 6, c.c. non raffigura assolutamente un ostacolo insormontabile; la norma può essere intesa, con riferimento alla funzione, nel senso che la proporzione secondo cui l’assemblea non può validamente deliberare se tutti i condomini non sono stati convocati, deve intendersi nel senso che, in difetto di convocazione di un condomino, la delibera non è definitivamente valida, essendo suscettibile d’impugnazione”.

Le Sezioni unite aggiungono che, “la delibera approvata con il principio maggioritario non va confusa con la statuizione assunta con il negozio plurilaterale. Mentre il negozio plurilaterale non è valido se non vi partecipano tutte le parti necessarie, contrassegno precipuo del principio maggioritario è l’imputazione all’intero collegio di quello che è il valore della maggioranza; quindi, riconoscere l’efficacia della delibera sulla base delle maggioranze prescritte e non necessariamente sul fondamento della volontà di tutti i partecipanti. Se in base al metodo collegiale e al principio maggioritario si vincolano anche tutti i condomini assenti o dissenzienti non deve menar scandalo la mancata convocazione di un condomino il quale, peraltro non resta privo di tutela, poiché può impugnare quando la delibera gli viene comunicata”.

Ed ancora, è importante “anche la portata del collegato disposto dagli artt. 1105, comma 3, c.c. e 1109, n. 2 e ultima parte, c.c. che, in tema di comunione stabilisce l’impugnazione della delibera entro il termine di decadenza di trenta giorni in caso di omessa preventiva informazione a tutti i partecipanti”.

La terminologia differente da “preventiva informazione” e “convocazione” spiga che nella comunione non è prevista l’assemblea ma la semplice riunione dei comproprietari interessati. Tuttavia, secondo le Sezioni unite “la sostanza della norma è che il difetto d’informazione non configura causa di nullità, ma semplice annullabilità.

Le Sezioni unite, poi, ribadiscono che “in tema di deliberazioni di società di capitali le cause di nullità sono circoscritte (art. 2379 c.c.) in funzione alla certezza dei rapporti societari, i quali riguardano un numero cospicuo di persone”. La stessa esigenza di certezza dei rapporti si rinverrebbe, secondo i giudici di legittimità “in tema di condominio negli edifici, dove i rapporti riguardano i condomini, che raffigurano un numero di persone maggiore di quelle che al singolo contratto sono interessate. Pertanto appare corretto e coerente con i principi limitare le cause di nullità ai vizi afferenti alla sostanza degli atti, vale a dire all’impossibilità od all’illiceità dell’oggetto. Tanto la impossibilità giuridica quanto l’illiceità dell’oggetto, derivano dal difetto di attribuzione in capo all’assemblea, posto che la prima considerazione dell’inidoneità degli interessi contemplati ad essere regolati dal collegio che delibera a maggioranza, ovvero a ricevere dalle delibere l’assetto stabilito in concreto, e la seconda si identifica con la violazione delle

norme imperative, alle quali l'assemblea non può derogare, ovvero con la lesione dei diritti individuali, attribuiti ai condomini dalla legge, dagli atti di acquisto o dalle convenzioni”.

Pertanto, se gli stessi condomini interessati ritengono che dal provvedimento approvato senza l'osservanza delle forme prescritte non derivi loro un danno, manca il loro interesse a chiedere l'annullamento. Così si evita il rischio che le delibere assembleari possono essere impugnate dopo il trascorrere di lungo tempo con grave nocimento per la certezza nel campo condominiale, tenuto conto della non gravità del vizio <sup>(25)</sup>.

Né, secondo le Sezioni unite si potrebbe essere indotti ad optare per una diversa soluzione a seguito dell'entrata in vigore del d.lg. 17 gennaio 2003, n. 6, che, nel dettare nuove norme sui vizi delle deliberazioni delle assemblee della società per azioni, ha modificato gli art. 2737, 2378, 2379 c.c. ed aggiunto due nuovi articoli, 2739 bis e 2739 ter, oltre 2734 bis.

Il nuovo sistema ha innovato la materia sotto due aspetti: in primo luogo il regime di invalidità degli atti, sotto il duplice profilo della causa e degli effetti, in entrambe le fattispecie di nullità e annullabilità; in secondo luogo, ha modificato il procedimento di impugnazione delle delibere invalide, in coerenza con le nuove norme sul processo in materia di diritto societario, affiancando all'azione reale una speciale azione personale e risarcitoria dei danni causati dalla deliberazione viziata.

Alla luce di quanto sopra, con la nuova normativa, la regola generale, come nella precedente, è quella secondo cui la violazione di legge o di statuto induce di regola l'annullabilità. Invece, la nullità consegue ad una serie di violazioni particolarmente gravi della legge, e la relativa disciplina, anziché richiamare – come faceva il vecchio art. 2739 – le regole generali sulla nullità dei contratti, di cui agli artt. 1421, 1422, e 1423 c.c., contiene disposizioni particolari e introduce nuove ipotesi. Inoltre la disciplina comune, pur ammettendo l'impugnabilità, da parte di chiunque vi abbia interesse e la rilevabilità d'ufficio (art. 2379, commi 1 e 2 c.c.) è soggetta ad un termine di decadenza triennale (escluse le ipotesi di delibere che modificano l'oggetto sociale prevedendo attività illecite o impossibili).

Si può ancora aggiungere che un conto è la “mancata convocazione di alcuni soltanto dei condomini” ed altro è la “mancata convocazione di tutti i condomini” non seguita da assemblea totalitaria. Nel primo caso sarebbe ravvisabile una situazione di semplice annullabilità della delibera ai sensi dell'art. 1137 c.c., nel secondo un'ipotesi di nullità radicale <sup>(26)</sup>.

Le Sezioni unite osservano che, “la riforma del diritto societario avrebbe privilegiato l'interesse della società alla stabilità delle delibere e l'esigenze del mercato alla stabilità dei rapporti giuridici, senza pregiudicare peraltro l'interesse di singoli soci a non subire dei

---

<sup>(25)</sup> TERZAGO, *Il condominio*, Milano 2006, 323

<sup>(26)</sup> TRIOLA-ANDRIGHETTI, *ult. op. cit.* 273.

pregiudizi per l'illegalità delle delibere sociali". La necessità di soddisfare le esigenze in tema di condominio, induce pertanto le Sezioni unite a risolvere il contrasto giurisprudenziale nel senso che la mancata convocazione, a taluno dei condomini comporta non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, che se non viene impugnata nel termine di trenta giorni previsto dal art. 1137 comma 3 c.c. – decorrenti per i condomini assenti dalla comunicazione e per i condomini dissenzienti dalla sua approvazione – diventa valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Da quanto esposto, la S.C. conferma che devono qualificarsi come nulle: - le delibere prive degli elementi essenziali; - le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario alle norme imperative, all'ordine pubblico, al morale o al buon costume); - le delibere aventi un oggetto non di competenza dell'assemblea; - le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ciascun condomino; - le delibere comunque invalide in relazione al oggetto. Devono qualificarsi come annullabili: - le delibere affette da vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea; - le delibere adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale; - le delibere affette da vizi formali; - le delibere adottate in violazione di prescrizioni legali, convenzioni, regolamenti, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea; - le delibere, genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione; - le delibere adottate in violazione dei norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

#### **4.4 I casi di nullità.**

Sulla base dei principi elaborati dalla giurisprudenza di legittimità, la dottrina ha approfondito lo studio integrandole proprio con le pronunce della giurisprudenza, ed ha creato un'elencazione dettagliata sia dei casi di nullità che quelli dell'annullabilità, la quale, noi ci limitiamo semplicemente a riportare qui di seguito <sup>(27)</sup>.

Sono da considerare nulle:

- a) *le delibere prive degli elementi essenziali* (es. le delibere adottate in forma orale o prive di ogni sottoscrizione);
- b) *le delibere con oggetto impossibile* (es. la delibera che autorizzi l'amministratore a nominarsi un difensore che lo assista in un processo penale, sia pure scaturendo da vicende riguardanti le parti comuni dell'edificio, ovvero l'assunzione delle relative spese

---

<sup>(27)</sup> TRIOLA-ANDRIGHETTI, *ult. op. cit.* pare che sia l'elencazione più dettagliata e completa.

- da parte dei condomini , pur con l’esonero di quelli dissenzienti)<sup>(28)</sup>;
- c) *le delibere con oggetto illecito*, vale a dire contrario all’ordine pubblico (es. respingere la proposta di installazione di un corrimano lungo la scala per evitare una situazione di pericolo ai utenti<sup>(29)</sup>), alla morale (es. autorizzare l’utilizzo di un locale comune per lo svolgimento di attività di “night club”) o al buon costume (es. consentire l’utilizzazione di un locale comune per attività di meretricio);
- d) *le delibere che incidono sui diritti individuali dei singoli condomini sulle cose o servizi comuni*, come, ad es., le delibere che decidano il mutamento di destinazione<sup>(30)</sup> della cosa comune o ne concedano gratuitamente l’uso a terzi<sup>(31)</sup> o ne vietino l’uso ad uno o più condomini<sup>(32)</sup> o ai terzi (quando consentito)<sup>(33)</sup> o ne sopprimono totalmente l’uso<sup>(34)</sup> ancorché limitatamente a determinati periodi di tempo<sup>(35)</sup>, o che sopprimono servizi comuni quali quelli centralizzati di riscaldamento<sup>(36)</sup> o di acqua calda<sup>(37)</sup>.
- e) *Le delibere che incidono sulla proprietà esclusiva di uno dei condomini* (ad. es. che prevedono l’esecuzione di lavori nella proprietà esclusiva di un singolo condomino senza il consenso di questi<sup>(38)</sup> o che adottino deliberazioni che arrechino danno o disturbo alla proprietà individuale dei singoli condominio<sup>(39)</sup>);
- f) *Le delibere comunque invalide in relazione all’oggetto* (es. le delibere che dispongono della cosa comune alienando a terzi);
- g) *L’incompetenza*.

---

<sup>(28)</sup> Cass., 10 giugno 1997, n. 5163, in *Arch. locazioni*, 1997, 605, in base alla considerazione che risulta estraneo alla rappresentanza del condominio ogni vicenda di responsabilità penale, attestante la natura personale, ai sensi e per gli effetti dell’art. 27, comma 1 della Costituzione.

<sup>(29)</sup> Cass., 29 dicembre 1964, n. 2978, in *Mass. Giust. civ.*, 1964, 1372.

<sup>(30)</sup> Cass., 14 novembre 1977, n. 4922, in *Mass. Giust. civ.*, 1977, fasc. 1.

<sup>(31)</sup> Cass., 15 maggio 1972, n. 1467, in *Mass. Giust. civ.*, 1972, 800.

<sup>(32)</sup> Trib., Napoli, 28 gennaio 1963 in *Rep. Giust. Civ.*, 1964, voce *Comunione e condominio*, 189; Trib. Napoli 20 dicembre 1962, in *Riv. gur. edil.*, 1964, I, 1126; App. Napoli, 8 luglio 1965, in *Rep. Giust. civ.*, 1965, voce *Comunione e condominio*, 109.

<sup>(33)</sup> Trib. Napoli, 14 giugno 1974, in *Rep. Giust. Civ.*, 1981, voce *Comunione e condominio*, 104.

<sup>(34)</sup> Cass., 20 dicembre 1974, n. 4372, in *Mass. Giust. civ.*, 1974, fasc. 23.

<sup>(35)</sup> Cass., 9 maggio 1977, n. 1791, in *Mass. Giust. civ.*, 1977, 764.

<sup>(36)</sup> Cass., 10 giugno 1991, n. 6565, in *Mass. Giust. civ.*, 1992, 87; App. Genova, 25 gennaio 1988, in *Vita not.* 1988, 1053.

<sup>(37)</sup> Cass., 23 marzo 1991, n. 3186, in *Arch. locazioni*, 1991, 507.

<sup>(38)</sup> Cass., 24 maggio 2004, n. 9981, in *Mass. Giust. civ.*, 2004, fasc. 5.

<sup>(39)</sup> App. Napoli, 20 dicembre 1968, in *Rep. Giust. civ.*, voce *Comunione e condominio*, n. 17.

In dottrina <sup>(40)</sup> ed in giurisprudenza <sup>(41)</sup> si trova spesso indicato come distinta ed autonoma <sup>(42)</sup> causa di invalidità dell'assemblea il c.d. vizio di incompetenza.

In dottrina si è sostenuto che il vizio dell'incompetenza ricorrerebbe quando le delibere invadono il campo riservato all'amministratore. Tale vizio sarebbe perfettamente ipotizzabile anche nel condominio in quanto l'amministratore sarebbe anch'egli un organo del condominio, almeno quando i condomini siano più di quattro.

Il vizio d'incompetenza si deve individuare nell'esatto ambito di estensione dei poteri dell'assemblea.

Non pare corretto sostenere che i poteri dell'assemblea sono circoscritti a quelli indicati dagli art. 1135 c.c. o dalle altre norme in materia di condominio (artt. 1129, 1131, commi, 1120, 1121, 1128, comma 2, 1138, comma 1).

La S.C. ha riconosciuto che in linea di principio l'assemblea condominiale – nonostante il carattere meramente esemplificativo e (non tassativo) delle attribuzioni riconosciutele dall'art. 1135 c.c. (e dalle altre norme in materia di condominio), - può deliberare, quale organo destinato ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, sempre che non si tratti di provvedimenti volti a perseguire un'attività extracondominiale <sup>(43)</sup>.

La S.C., partendo dall'osservazione che tutti i poteri espressamente attribuiti dalla legge all'assemblea attengono esclusivamente a materie concernenti la gestione delle cose comuni, ha anche chiarito che pur avendo l'elencazione legale delle attribuzioni dell'assemblea un valore puramente esemplificativo, la competenza dell'assemblea può estendersi per analogia, solo ed esclusivamente a materie afferenti in *latu sensu* l'amministrazione della cosa comune <sup>(44)</sup>.

Il potere dell'assemblea non è dunque illimitato e trova ben precisi limiti (cfr. capitolo II).

In tal modo la figura dell'incompetenza è da configurarsi come il vizio proprio di tutte le delibere che, non attenendo a materie afferenti in *latu sensu* l'amministrazione della cosa, esorbitano dalla competenza dell'assemblea stessa <sup>(45)</sup>.

Il vizio comporta la radicale nullità della delibera (e non la semplice annullabilità) in applicazione del principio secondo il quale

---

<sup>(40)</sup> BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici in Commentario codice civile*, Bologna-Roma 1982, 655.

<sup>(41)</sup> Trib. Genova, 13 febbraio 2000 in *Arch. locazioni*, 2000, 453; Cass. 21 febbraio 1995, n. 1890, in *Arch. locazioni*, 1995, 615.

<sup>(42)</sup> Cass., 21 febbraio 1995, n. 1890, *cit.*

<sup>(43)</sup> Cass., 13 agosto 1985, n. 4437, in *Mass. Giust. civ.*, 1985, fasc. 11.

<sup>(44)</sup> Cass., 10 luglio 1997, n. 5163, in *Foro it.*, 1997, I, 2444.

<sup>(45)</sup> Cass., 19 maggio 2004, n. 9463, in *Vita not.* 2004, 956.

l'annullabilità sarebbe limitata alle deliberazioni assunte in violazione della legge in materie sulle quali l'assemblea può deliberare, mentre sarebbero radicalmente nulle le delibere che esorbitano dai poteri dell'assemblea.

Alla luce di quanto sopra, potranno pertanto considerarsi affette da radicale incompetenza, causa di nullità, in quanto esorbitanti i poteri dell'assemblea le delibere che dispongono innovazioni vietate dall'art. 1120, comma 2, c.c. <sup>(46)</sup> o provvedere, a semplice maggioranza, criteri di ripartizione delle spese diversi da quelli previsti dagli artt. 1123, 1124, 1126, e 1126 c.c., ovvero la modifica dei criteri stabiliti in precedenza <sup>(47)</sup>, che stabiliscono a carico dei condomini obblighi o divieti non risultanti dalle norme di legge (ad. es. una decisione assembleare che senza il consenso unanime di tutti i condomini, elevi gli interessi moratori ad un tasso superiore a quello legale), che consentano la realizzazione di opere in contrasto con la normativa edilizia <sup>(48)</sup>, che menomino i diritti spettanti ai condomini sulle parti comuni <sup>(49)</sup>, eventualmente derivanti da clausole di regolamento aventi natura ed efficacia contrattuale <sup>(50)</sup>.

#### 4.5. I casi di annullabilità.

Alla luce dei principi sopra delineati costituiscono casi di annullabilità:

- a) l'omessa convocazione di uno o più condomini;
- b) il mancato rispetto del termine previsto dall'art. 66 disp. att. c.c. o del diverso termine eventualmente previsto dal regolamento di condominio;
- c) il mancato rispetto della forma scritta dell'avviso di convocazione o delle diverse forme eventualmente previste dal regolamento di condominio;
- d) la convocazione avvenuta ad iniziativa di un amministratore sospeso dal suo ufficio <sup>(51)</sup>;

---

<sup>(46)</sup> Cass., 19 ottobre 1968, n. 3374, in *Foro it.* 1969, I, 1952; App. Firenze 13 maggio 1963, in *Riv. giur. edil.* 1964, I, 84.

<sup>(47)</sup> Cass., 27 aprile 2005, n. 8732, in *Mass. Giust. civ.*, 2005, fasc. 4; Cass., 9 febbraio 1995, n. 1455, in *Arch. locazioni* 1995, 622.

<sup>(48)</sup> Cass. 12 dicembre 1986, n. 7402, in *Mass. Giust. civ.*, 1986, fasc. 12, ritenendo nulla la delibera in violazione del regolamento edilizio.

<sup>(49)</sup> Cass., 5 agosto 1988, n. 4851, in *Arch. locazioni*, 1989, 66; Cass., 11 febbraio 1977, n. 621, in *Mass. Giust. civ.*, 1977, 263; Cass., 12 giugno 1965, n. 1197 in *Mass. Giust. civ.*, 1965, 619.

<sup>(50)</sup> Trib. Roma, 23 aprile 1963, in *Rep. Giust. civ.*, 1963 voce *Comunione e condominio*, n. 88.

<sup>(51)</sup> Cass., 29 gennaio 1974, n. 237, in *Rep. giust. civ.*, 1974, voce *Comunione e condominio* 13.

- e) la convocazione eseguita da più condomini che non rappresentino 1/6 del valore dell'edificio;
- f) la convocazione su iniziativa di un singolo condomino nel caso di semplice impedimento dell'amministratore (e non in mancanza dell'amministratore) <sup>(52)</sup>;
- g) la convocazione su iniziativa dei singoli condomini nonostante l'ottemperanza da parte dell'amministratore, nel termine prescritto dall'art. 66 disp. att. c.c., alla richiesta di convocazione dagli stessi formulata <sup>(53)</sup>;
- h) la mancata o generica indicazione nell'avviso di convocazione della data, dell'ora o del luogo della riunione;
- i) la mancanza o incompletezza dell'ordine del giorno;
- j) la lesione da parte dell'amministratore, del diritto del condomino di prendere visione della documentazione contabile condominiale;
- k) la mancanza del *quorum* costitutivo dell'assemblea;
- l) la delibera assunta in seconda convocazione nello stesso giorno della prima <sup>(54)</sup>;
- m) l'impedimento ad un condomino di manifestare le ragioni del proprio voto nel corso della riunione;
- n) l'adozione di deliberazione con il voto di un condomino in conflitto d'interesse;
- o) l'adozione di deliberazione con il voto determinante di soggetto non legittimato a partecipare (es. il condomino munito di deleghe superare a quello consentito dal regolamento di condominio) <sup>(55)</sup>;
- p) la mancanza dei *quorum* deliberativi (qualificati o meno) previsti dalla legge o dal regolamento condominiale;
- q) la redazione di un verbale contenente aggiunte od omissioni <sup>(56)</sup>;
- r) la mancata individuazione e riproduzione nel verbale dei nomi dei condomini assenti e quelli dissenzienti ed i valori delle rispettive quote millesimali <sup>(57)</sup>;
- s) la sottoscrizione del verbale da parte di presidente subentrante al primo che si era allontanato dall'assemblea per un sopravvenuto malore <sup>(58)</sup>;
- t) la mancata sottoscrizione del verbale da parte del presidente <sup>(59)</sup>;
- u) l'erronea valutazione di un'opera come contraria al decoro dell'edificio <sup>(60)</sup>;

---

<sup>(52)</sup> Cass., 21 novembre 1973, n. 3139, in *Mass. Giust. civ.*, 1973, fasc. 20-21.

<sup>(53)</sup> Trib. Napoli, 3 ottobre 1969, in *Riv. giur. edil.*, 1971, I, 299.

<sup>(54)</sup> Cass., 15 febbraio 1979, n. 989, in *Foro it.*, 1979, I, 2055.

<sup>(55)</sup> Cass., 12 dicembre 1986, n. 7402, in *Mass. Giust. civ.*, 1986, fasc. 12.

<sup>(56)</sup> Cass., 22 maggio 1999, n. 5014, in *Vita not.* 1999, 676.

<sup>(57)</sup> Cass., 22 gennaio 2000, n. 697, in *Riv. giur. edil.*, 2000, I, 370.

<sup>(58)</sup> Cass., 29 ottobre 1973, n. 2812, *Mass. Giust. civ.* 1973, 1460.

<sup>(59)</sup> Cass., 29 ottobre 1973, *cit.*

<sup>(60)</sup> Cass., 11 agosto 1982, n. 4542, in *Mass. Giust. civ.*, 1982, fasc. 8.

- v) la riparazione in concreto, nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135 c.c., delle spese in violazione dei criteri già stabiliti <sup>(61)</sup>;
- w) l'omessa indicazione dei criteri di ripartizione di una spesa <sup>(62)</sup>;
- x) la violazione di norme regolamentari aventi contenuto ed efficacia regolamentare <sup>(63)</sup>.

Non può costituire semplice causa di annullabilità della delibera la convocazione dell'assemblea da parte di soggetto non legittimato, quindi è causa di nullità <sup>(64)</sup>, contrariamente a quanto ritenuto dalla S.C. <sup>(65)</sup>, intendendosi per tale la persona estranea al condominio priva, in origine, di qualsivoglia potere di convocazione.

#### 4.6. L'eccesso (o abuso) di potere.

In giurisprudenza si è anche parlato di annullabilità delle deliberazioni assembleari per eccesso (o abuso) di potere.

Per lungo tempo tale vizio è rimasto confuso con il vizio dell'incompetenza.

Inizialmente la S.C. <sup>(66)</sup> ha ritenuto che l'eccesso di potere andrebbe, identificati con lo straripamento di potere, cioè con l'assunzione di deliberazioni che non rientrano nelle competenze dell'assemblea. Secondo questo orientamento il vizio comporterebbe la nullità (e non l'annullabilità) della delibera, in applicazione del principio secondo il quale l'annullabilità sarebbe limitata alle deliberazioni assunte in violazione della legge in materie sulle quali l'assemblea può deliberare, mentre sarebbero nulle le delibere che esorbitano dai poteri dell'assemblea.

Secondo un altro orientamento della S.C. <sup>(67)</sup> l'accesso di potere ricorrerebbe, ogni qualvolta possa derivare dalla deliberazione assembleare un non meglio precisato grave pregiudizio per la cosa comune.

Questo secondo orientamento è meno attendibile in quanto non indica con chiarezza sulla base di quali criteri debba essere ravvisato il grave pregiudizio e presenta pertanto, il difetto di lasciare eccessiva discrezionalità al giudicante sulla individuazione della sussistenza o meno del vizio.

---

<sup>(61)</sup> Cass., 27 aprile 2005, *cit.*

<sup>(62)</sup> Cass., 1° ottobre 1999, n. 10886 in *Riv. gir. edil.*, 2000, I, 41.

<sup>(63)</sup> Cass., 25 ottobre 1975, n. 3558, in *Mass. Giust. civ.*, 1975, fasc. 19-20; Cass., 8 giugno 1993, n. 6403, in *Arch. locazioni* 1994, 101.

<sup>(64)</sup> TRIOLA ANDRIGHETTI, *ult. op. cit.*, 288.

<sup>(65)</sup> Cass., 28 febbraio 1987, n. 2148, in *Riv. giur. edil.*, 1987, I, 374.

<sup>(66)</sup> Cass., 11 giugno 1968, n. 1865, in *Riv. giur. edil.*, 1968, I, 1327.

<sup>(67)</sup> Cass., 5 novembre 1990, n. 10611, in *Mass. Giust. civ.*, 1990, fasc. 11; Cass. 27 giugno 1978, n. 3177, in *Foro it.*, 1979, I, 2763.

Gli orientamenti più recenti della S.C. invece, ravvisano l'eccesso di potere nelle ipotesi in cui la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo di essere <sup>(68)</sup>, configurandolo, sotto il profilo degli effetti, come fonte di semplice annullabilità della delibera.

Rimane tuttavia difficile individuare quando ricorre la figura dell'incompetenza e quella di eccesso di potere.

Occupandosi di materia societaria, di recente le S.C. ha affermato che la delibera di un'assemblea, sia essa di soci, di condomini o di associati, può essere annullata per abuso o eccesso di potere, solo quando, anche se adottata nelle forme legali e con le maggioranze prescritte, risulti arbitraria e fraudolentemente preordinata al solo perseguimento da parte della maggioranza, di interessi diversi da quelli della compagine associativa oppure volutamente lesivi degli interessi degli altri soci e sia priva di una propria autonoma giustificazione causale sulla base dei legittimi interessi dei soci di maggioranza <sup>(69)</sup>.

Sarebbe pertanto consentito al giudice attraverso il sindacato sotto il profilo dell'eccesso di potere, esaminare la "causa" della deliberazione e giudicarla, eventualmente, illegittima, annullando così la delibera.

È vero che il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione di merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi a riscontro della legittimità dell'esercizio dei poteri decisionali dell'assemblea <sup>(70)</sup>, ma è altrettanto vero che anche con riferimento al profilo dell'eccesso di potere si tratta pur sempre di stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea <sup>(71)</sup>.

Nel pronunciarsi sulle singole fattispecie la giurisprudenza di legittimità e di merito ha riconosciuto la sussistenza del vizio dell'eccesso di potere, annullando la delibera, nei seguenti casi:

- a) approvazione di un conto non veritiero al riguardo dei debiti del condominio <sup>(72)</sup>;
- b) decisione di accendere l'impianto centralizzato di riscaldamento solo dalle ore 16 alle ore 22 con esclusione delle ore mattutine <sup>(73)</sup>;
- c) decisione di non promuovere azione legale contro l'amministratore del condominio resosi responsabile di atti di mala gestione che avevano arrecato danni ai condomini <sup>(74)</sup>;

---

<sup>(68)</sup> Cass., 20 aprile 2001, n. 5889, in *Mass. Giust. civ.* 2001, 845; Cass., 26 aprile 1994, n. 3938, in *Arch. locazioni*, 1994, 789; Cass., 5 novembre 1990, n. 10611, *cit.*; Pret. Catania, 27 ottobre 1997, in *Arch. locazioni*, 1998, 429.

<sup>(69)</sup> Cass., 19 aprile 2003, n. 6361, in *Foro it.*, 2004, I, 1219.

<sup>(70)</sup> Cass., 20 aprile 2001, n. 5889, *cit.*; Cass., 11 febbraio 1999, n. 1165 *Arch. locazioni*, 1999, 824; Cass., 26 aprile 1994, n. 3938, *cit.*

<sup>(71)</sup> Cass., 20 aprile 2001, *cit.*; Cass. 26 aprile 1994, *cit.*

<sup>(72)</sup> Cass., 27 gennaio 1988, n. 731, in *Vita not.* 1988, 250.

<sup>(73)</sup> Concil. Bari, 10 ottobre 1989, in *Arch. locazioni*, 1190, 159.

- d) fissazione del compenso abnorme ed irragionevole rispetto al compenso medio corrente nella città in cui si trova l'edificio condominiale <sup>(75)</sup>;
- e) adozione da parte dell'assemblea dell'espedito di approvare un preventivo di lavori artificiosamente ridotto alla metà, rispetto a quello redatto dall'amministratore, attestando falsamente l'identità dei lavori ai quali entrambi i preventivi si riferiscono, al solo scopo di eludere sia il provvedimento con il quale il tribunale aveva nominato un amministratore, sia quello con il quale aveva rigettato il ricorso diretto ad ottenere la revoca dello stesso <sup>(76)</sup>;
- f) approvazione in danno della posizione del singolo condomino, del rendiconto presentato dall'amministratore che abbia in concreto impedito al condomino una verifica documentale preventiva ovvero che abbia esposto costi non corrispondenti ad esborsi di effettiva competenza della collettività <sup>(77)</sup>;
- g) rettifica dell'operato antigiusuriero di un condomino e, contestualmente, del responsabile del danno alla cosa comune con conseguente, implicita, esclusione del diritto al risarcimento per la parte proporzionale alla sua quota di proprietà <sup>(78)</sup>.

La giurisprudenza ha escluso di riconoscere il vizio dell'eccesso di potere:

- a) nell'approvazione di un preventivo di spesa per lavori straordinari in luogo di un altro preventivo più vantaggioso;
- b) nella decisione di installare, per l'esecuzione di determinati lavori di manutenzione straordinaria urgenti ponteggi fissi, anziché mobili che avrebbero comportato, a detta dell'impugnante, minori disagi e minori problemi di sicurezza per gli istanti <sup>(79)</sup>;
- c) nella decisione, a maggioranza, di conservare al suo posto un portiere che una precedente deliberazione assembleare aveva dato mandato all'amministratore di licenziare perché così resosi colpevole di appropriazione di fondi di spettanza di alcuni condomini e del condominio <sup>(80)</sup>;
- d) nella decisione di ratificare l'operato dell'amministratore, il quale abbia ordinato e fatto eseguire lavori di manutenzione aventi carattere d'urgenza onde eliminare il pericolo di ulteriori distacchi dalla facciata principale di pezzi di cornicione e di intonaco fatiscente, nonostante all'uopo – fosse nominato un nuovo amministratore <sup>(81)</sup>.

---

<sup>(74)</sup> Trib. Milano 24 giugno 1991, in *Arch. locazioni*, 1991, 590; Concil. Bari, 10 ottobre 1989, in *Archivio locazioni* 1990, 159.

<sup>(75)</sup> Pret. Catania, 27 ottobre 1997, in *Arch. locazioni*, 1998, 429.

<sup>(76)</sup> Trib. Napoli, 10 febbraio 2000, in *Riv. giur. edil.* 2000., I, 403.

<sup>(77)</sup> Trib. Milano, 30 novembre 1995, in *Arch. locazioni*, 1996, 954.

<sup>(78)</sup> Trib. Napoli 4 marzo 1994, in *Arch. locazioni* 1994, 338.

<sup>(79)</sup> Trib. Roma, 18 maggio 2005, in *Arch. locazioni*, 2005, 456.

<sup>(80)</sup> Cass., 27 giugno 1978, n. 3177, *cit.*

<sup>(81)</sup> Trib. Napoli, 10 febbraio 2000, in *Riv. giur. edil.*, 2000, I, 403.

#### 4.7. Conferimento di potestà deliberatoria a terzi.

Ci sono dei casi che l'assemblea rimetta a terzi come, amministratore, alcuni condomini, consiglio di condominio, commissione ristretta, terzi estranei al condominio, il potere di decidere, nell'interesse del condominio, quali provvedimenti adottare in concreto.

Secondo la giurisprudenza di legittimità e di merito tale prassi si deve ritenersi illegittima in quanto il potere di assumere le decisioni in ordine ai provvedimenti da adottare relativamente alle cose comuni spetta solo ed esclusivamente all'assemblea.

- a) È affetta da nullità per indeterminatezza dell'oggetto, ed altresì vietata per illegittima attribuzione dei poteri, la deliberazione dell'assemblea del condominio che rimette alla volontà dell'amministratore la decisione sulla realizzazione di opere incidenti direttamente sulle parti comuni, e indirettamente, sull'utilizzo delle porzioni in proprietà esclusiva<sup>(82)</sup>;
- b) L'assemblea condominiale non può rimettere al parere espresso dai singoli condomini la propria potestà deliberatoria e la formazione della maggioranza di legge, con la conseguenza che ove ciò avvenga, la relativa deliberazione è affetta da nullità, deducibile da chiunque dei condomini, nonostante la partecipazione in assemblea<sup>(83)</sup>;
- c) È vietato all'assemblea dei condomini a maggioranza di voti delegare (nella specie senza obbligo di rendiconto) ad una commissione ristretta scelte di gestione ed opere indeterminate di manutenzione straordinaria<sup>(84)</sup>;
- d) Ogni decisione sulle opere di manutenzione straordinaria nell'immobile condominiale spetta, in via esclusiva, a norma dell'art. 1134, comma 4 c.c., alla competenza dell'assemblea condominiale: pertanto, è annullabile la delibera con la quale l'assemblea abbia conferito ad una commissione di alcuni condomini, oltre l'amministratore, la delega a disporre sopra una serie di provvedimenti e di scelte tecnico economiche inerenti lavori urgenti e di straordinaria amministrazione interessanti lo stabile condominiale, comportando ciò un esautoramento del condominio nella gestione della cosa comune e nell'organo stabile di rappresentanza<sup>(85)</sup>.

---

<sup>(82)</sup> Trib. Pistoni, 10 marzo 2002, in *Giur. merito*, 2003, 203.

<sup>(83)</sup> Cass., 28 ottobre 1982, n. 5646, in *Mass. Giust. civ.*, 1982, fasc. 9.

<sup>(84)</sup> Trib. Napoli, 30 ottobre 1990, in *Giur. it.*, 1991, I, 2, 498.

<sup>(85)</sup> Trib. Napoli, 14 luglio 1987, in *Giur. it.*, 1989, I, 2, 420.

Quanto alla natura del vizio, secondo certa giurisprudenza, è causa di nullità <sup>(86)</sup>, secondo altra, è causa di annullabilità <sup>(87)</sup>. Di quest'ultima opinione è anche parte della dottrina <sup>(88)</sup>.

---

<sup>(86)</sup> Trib. Pistoia, 10 marzo 2002, *cit.*; Cass. 28 ottobre 1982, n. 5646, *cit.*

<sup>(87)</sup> Trib. Napoli, 14 luglio 1987, *cit.*

<sup>(88)</sup> TRIOLA-ANDRIGHETTI, *ult. op. cit.*, 295.

## INDICE DELLA GIURISPRUDENZA

### CORTE DI CASSAZIONE SEZIONI UNITE

Cass., sez. un., 7 marzo 2005, n. 4806, in *Vita not.*, 246 ed in *Dir. e giust.*, 2005, f. 14.

### CORTE DI CASSAZIONE

Cass., 21 febbraio 2006 n. 4258, in sito *www.cortedicassazione.it*.  
Cass., 27 aprile 2005, n. 8732, in *Mass. Giust. civ.*, 2005, fsc. 4.  
Cass., 25 febbraio 2005, n. 4030, in *Mass. Giust. civ.*, 2005, fasc. 2.  
Cass., 29 dicembre 2004, n. 24146, in *Arch. locazioni*, 2005, 157.  
Cass., 30 agosto 2004, n. 17397, in *Arch. locazioni* 2004, 674.  
Cass., 28 giugno 2004, n. 11960, in *Vita not.* 2004, 1579.  
Cass., 24 maggio 2004, n. 9981, in *Mass. Giust. civ.* 2004, fasc. 5.  
Cass., 19 maggio 2004, n. *Vita not.*, 2004, 956.  
Cass., 1° agosto 2003, n. 11739, in *Vita not.*, 2003, 1411.  
Cass., 19 aprile 2003, n. 6361, in *Foro it.*, 2004, I, 1219.  
Cass., 27 marzo 2003, n. 4531, in *Arch. locazioni*, 2003, 638.  
Cass., 22 luglio 2002, n. 10683, in *Mass. Giust. civ.*, 2002, 1305.  
Cass., 18 aprile 2002, n. 5626, in *Mass. Giust. civ.*, 2002, 671.  
Cass., 18 marzo 2002, 3944, in *Nuovo dir.*, 2002, 1044.  
Cass., 30 gennaio 2002, n. 1201, in *Arch. locazioni*, 2002, 282.  
Cass., 20 aprile 2001, n. 5889, in *Mass. Giust. civ.*, 2001, 845.  
Cass., 21 dicembre 2000, n. 16067, in *Mass. Giust. civ.*, 2000, 2635.  
Cass., 2 ottobre 2000, n. 13013, in *Giur. it.*, 2001, 119.  
Cass., 5 febbraio 2000, n. 1292, in *Mass. Giust. civ.*, 2000, 247.  
Cass., 22 gennaio 2000, n. 697, in *Riv. giur. edil.*, 2000, I, 370.  
Cass., 8 gennaio 2000, n. 126, in *Giur. it.*, 2000, 1138.  
Cass., 5 gennaio 2000, n. 31, in *Arch. locazioni*, 2000, 238.  
Cass., 14 dicembre 1999, n. 14037, in *Mass. Giust. civ.*, 1999, 2531.  
Cass., 1° ottobre 1999, n. 10886, in *Riv. giur. edil.* 2000, I, 41.  
Cass., 22 maggio 1999, n. 5014, in *Vita not.* 1999, 676.  
Cass., 11 febbraio 1999, n. 1165, in *Arch. locazioni*, 1999, 824.  
Cass., 9 gennaio 1999, n. 129, in *Riv. giur. edil.*, 1999, I, 703.  
Cass., 9 novembre 1998, n. 11268, in *Mass. Giust. civ.*, 1998, 2302.  
Cass., 19 agosto 1998, n. 8199, in *Mass. Giust. civ.*, 1998, 1733.  
Cass., 23 giugno 1998, n. 6202, in *Giust. civ.*, 1999, I, 510.  
Cass., 5 giugno 1998, n. 5517, in *Giur. it.*, 1999, 704.  
Cass., 30 dicembre 1997, n. 13116, in *Mass. Giust. civ.*, 1997, 2453.  
Cass., 6 agosto 1997, n. 7226, in *Arch. locazioni*, 1997, 787.  
Cass., 10 luglio 1997, n. 5163, in *Foro it.*, 1997, I, 2444.  
Cass., 17 giugno 1997, n. 5400, in *Arch. locazioni*, 1997, 816.  
Cass., 12 giugno 1997, n. 5267, in *Mass. Giust. civ.*, 1997, 969.  
Cass., 10 giugno 1997, n. 5163, in *Arch. locazioni* 1997, 605.

Cass., 28 gennaio 1997, n. 854, in *Giust. civ.*, 1997, I, 2185.  
 Cass., 28 gennaio 1997, n. 850, in *Vita not.*, 1997, 244.  
 Cass., 9 agosto 1996, n. 7359, in *Mass. Giust. civ.*, 1996, 1146.  
 Cass., 13 febbraio 1996, n. 1093, in *Arch. locazioni*, 1996, 515.  
 Cass., 27 gennaio 1996, n. 642, in *Foro it.*, 1996, I, 3455.  
 Cass., 29 marzo 1995, n. 3708, in *Arch. locazioni*, 1995, 849.  
 Cass., 21 febbraio 1995, n. 1890, in *Arch. locazioni*, 1995, 615.  
 Cass., 9 febbraio 1995, n. 1455, in *Arch. locazioni*, 1995, 622.  
 Cass., 26 ottobre 1994, n. 8777, in *Mass. Giust. civ.*, 1994, 1283.  
 Cass., 12 maggio 1994, n. 4632, in *Arch. locazioni*, 1995, 120.  
 Cass., 4 maggio 1994, n. 4269, in *Mass. Giust. civ.*, 1994, 597.  
 Cass., 26 aprile 1994, n. 3952, in *Arch. locazioni*, 1994, 787.  
 Cass., 26 aprile 1994, n. 3938, in *Arch. locazioni*, 1994, 789.  
 Cass., 15 aprile 1994, n. 3542, in *Giur. it.*, 1995, I, 1, 1340.  
 Cass., 10 febbraio 1994, n. 1367, in *Riv. gir. edil.*, 1994, I, 963.  
 Cass., 28 agosto 1993, n. 9130, in *Arch. locazioni*, 1994, 326.  
 Cass., 8 giugno 1993, n. 6403, in *Arch. locazioni*, 1994, 101.  
 Cass., 28 aprile 1993, n. 5083, in *Mass. Giust. civ.*, 1993, 795.  
 Cass., 12 febbraio 1993, n. 1780, in *Giust. civ.*, 1993, I, 1835.  
 Cass., 5 febbraio 1993, n. 1445, in *Vita not.*, 1993, 1368.  
 Cass., 16 novembre 1992, n. 12281, in *Arch. locazioni*, 1993, 276.  
 Cass., 11 novembre 1992, n. 12115, in *Arch. locazioni*, 1993, 280.  
 Cass., 27 giugno 1992, n. 8074, in *Giur. it.*, 1993, I, 1, 1963.  
 Cass., 27 agosto 1991, n. 1957, in *Arch. locazioni*, 1992, 311.  
 Cass., 16 luglio 1991, n. 7884, in *Giust. civ.*, 1992, I, 453.  
 Cass., 10 giugno 1991, n. 6565, in *Arch. locazioni*, 1992, 87.  
 Cass., 23 marzo 1991, n. 3186, in *Arch. locazioni*, 1991, 507.  
 Cass., 15 dicembre 1990, n. 11947, in *Arch. locazioni*, 1991, 285.  
 Cass., 5 novembre 1990, n. 10611, in *Mass. Giust. civ.*, 1990, fasc. 11.  
 Cass., 26 maggio 1990, n. 4905, in *Arch. locazioni*, 1991, 84.  
 Cass., 25 gennaio 1990, n. 431, in *Mass. Giust. civ.*, 1990, fasc. 1.  
 Cass., 9 dicembre 1988, n. 6673, in *Giust. civ.*, 1989, I, 2446.  
 Cass., 9 dicembre 1988, n. 6671, in *Arch. locazioni*, 1989, 271.  
 Cass., 5 agosto 1988, n. 4851, in *Arch. locazioni*, 1989, 66.  
 Cass., 25 marzo 1988, n. 2585, in *Foro it.*, 1988, I, 1870.  
 Cass., 27 gennaio 1988, n. 731, in *Vita not.*, 1988, 250.  
 Cass., 6 maggio 1987, n. 4197, in *Riv. Giur. edil.*, 1987, I, 781.  
 Cass., 15 aprile 1987, n. 3733, in *Mass. Giust. Civ.* 1987, fasc. 4.  
 Cass., 28 febbraio 1987, n. 2158, in *Riv. giur. edil.*, 1987, I, 374.  
 Cass., 12 dicembre 1986, n. 7402, in *Mass. Giust. civ.*, 1986, fasc. 12.  
 Cass., 28 novembre 1986, n. 7023, in *Mass. Giust. civ.*, 1986, fasc. 11.  
 Cass., 13 agosto 1985, n. 4437, in *Mass. Giust. civ.*, 1985, fasc. 8-9.  
 Cass., 5 febbraio 1985, n. 805, in *Riv. giu. edil.*, 1985, I, 4.  
 Cass., 21 gennaio 1985, n. 208, in *Arch. locazioni*, 1985, 490.  
 Cass., 25 maggio 1984, n. 3236, in *Mass. Giust. civ.*, 1984, fasc. 5.  
 Cass., 15 dicembre 1982, n. 6919, in *Giust. civ.*, 1983, I, 3044.  
 Cass., 28 ottobre 1982, n. 5646, in *Mass. Giust. civ.*, 1982, fasc. 9.  
 Cass., 11 agosto 1982, n. 4542, in *Mass. Giust. civ.*, 1982, fasc. 8.  
 Cass., 11 agosto 1982, n. 4530, in *Mass. Giust. civ.*, 1982, fasc. 8.  
 Cass., 27 maggio 1982, n. 3232, in *Arch. locazioni*, 1982, 427.  
 Cass., 10 giugno 1981, n. 3735, in *Mass. Giust. civ.* 1981, fasc. 6.  
 Cass., 9 febbraio 1980, n. 901, in *Mass. Giust. civ.*, 1980, fasc. 2.  
 Cass., 5 gennaio 1980, n. 71, in *Riv. giur. edil.*, 1980, I, 535.  
 Cass., 15 febbraio 1979, n. 989, in *Foro it.*, 1979, I, 2055.  
 Cass., 27 giugno 1978, n. 3177, in *Foro it.*, 1979, I, 2763.

Cass., 14 novembre 1977, n. 4922, in *Mass., Giust. civ.*, 1977, fasc. 1.  
 Cass., 9 maggio 1977, n. 1791, in *Mass. Giust. civ.*, 1977, 764.  
 Cass., 11 febbraio 1977, n. 621, in *Mass. Giust. civ.*, 1977, 263.  
 Cass., 4 ottobre 1976, n. 3243, in *Mass. Giust. civ.*, 1976, 1376.  
 Cass., 3 maggio 1976, n. 1561, in *Mass. Giust. civ.*, 1976, 683.  
 Cass., 12 aprile 1976, n. 1281, in *Mass. Giust. civ.*, 1976, 552.  
 Cass., 25 ottobre 1975, n. 3558, in *Mass. Giust. civ.*, 1975, fasc. 19-20.  
 Cass., 9 luglio 1975, n. 2696, in *Mass. Giust. civ.*, 1975, fasc. 15-16.  
 Cass., 20 dicembre 1974, n. 4372, in *Mass. Giust. civ.*, 1974, fasc. 23.  
 Cass., 20 febbraio 1974, n. 454, in *Mass. Giust. civ.*, 1974, 214.  
 Cass., 29 gennaio 1974, n. 237, in *Foro it.*, 1974, I, 1718.  
 Cass., 21 novembre 1973, n. 3139, in *Mass. Giust. civ.*, 1973, fasc. 20-21.  
 Cass., 29 ottobre 1973, n. 2812, in *Mass. Giust. civ.*, 1973, 1460.  
 Cass., 23 maggio 1972, n. 1588, in *Mass. Giust. civ.*, 1972, 874.  
 Cass., 15 maggio 1972, n. 1467, in *Mass. Giust. civ.*, 1972, 800.  
 Cass., 12 agosto 1969, n. 2985, in *Mass. Giust. civ.* 1969, 1537.  
 Cass., 19 ottobre 1968, n. 3374, in *Foro it.*, 1969, I, 1952.  
 Cass., 11 giugno 1968, n. 1665, in *Riv. giur. edil.*, 1968, I, 1327.  
 Cass., 23 dicembre 1967, n. 3012, in *Mass. Giust. civ.*, 1967, 1566.  
 Cass., 6 marzo 1967, n. 520, in *Giust. civ.*, 1967, I, 1964.  
 Cass., 11 gennaio 1966, n. 202, in *Giust. civ.* 1966, I, 680.  
 Cass., 12 giugno 1965, n. 1197, in *Mass. Giust. civ.*, 1965, 619.  
 Cass., 29 dicembre 1964, n. 2969, in *Mass. Giust. civ.* 1964, 1372.  
 Cass., 8 luglio 1964, n. 1801, in *Giust. civ.*, 1964, I, 2224.  
 Cass., 21 ottobre 1961, n. 2283, in *Foro it.*, 1961, I, 1624.

#### CORTE D'APPELLO

App. Genova, 25 gennaio 1988, in *Vita not.*, 1988, 1053.  
 App. Milano, 20 maggio 1980, in *Arch. locazioni*, 1980, 589.  
 App. Bari 24 ottobre 1973, in *Giur. it.*, 1974, I, 2, 710.  
 App. Napoli 20 dicembre 1968, in *Rep. giust. civ.*, 1970, voce *Comunione condominio*, n. 17.  
 App. Napoli 8 luglio 1965, in *Rep. Giust. civ.*, 1965, voce *Comunione condominio*, 109.  
 App. Firenze, 13 maggio 1963, in *Riv. giur. edil.*, 1964, I, 84.

#### TRIBUNALE

Trib. Roma 18 maggio 2005, in *Arch. locazioni*, 205, 456.  
 Trib. Napoli, 28 ottobre 2004, in *Redazione Giuffrè*, 2004.  
 Trib. Genova 2 maggio 2003, in *Arch. locazioni*, 2003, 679.  
 Trib. Milano, 26 marzo 2003, in *Giur. milanese*, 2003, 369.  
 Trib. Pistoia, 10 marzo 2002, in *Giur. merito*, 2003, 703.  
 Trib. Napoli, 13 dicembre 2001, in *Giur. napoletana*, 2002, 299.  
 Trib. Monza, 19 luglio 2001, in *Giur. merito*, 2002, 403.  
 Trib. Roma, 11 dicembre 2000, in *Arch. locazioni*, 2001, 696.  
 Trib. Genova 13 febbraio 2000, in *Arch. locazioni* 2003, 453.  
 Trib. Napoli, 10 febbraio 2000, in *Riv. giur. edil.*, 2000, I, 403.  
 Trib. Bologna 25 marzo 1999 in *Arch. locazioni*, 1999, 639;  
 Trib. Milano, 30 novembre 1995, in *Arch. locazioni*, 1996, 954.  
 Trib. Napoli 19 novembre 1994, in *Arch. locazioni* 1995, 884.  
 Trib. Torino 19 ottobre 1994, in *Arch. locazioni* 1994, 828.

Trib. Milano 26 maggio 1994, in *Arch. locazioni*, 1994, 338.  
Trib. Napoli, 4 marzo 1994, in *Arch. locazioni*, 1994, 338.  
Trib. Milano, 24 giugno, 1991, in *Arch. locazioni*, 1991, 590.  
Trib. Milano, 17 giugno 1991, in *Arch. locazioni*, 1992, 384.  
Trib. Napoli, 30 ottobre 1990, in *Giur. it.*, 1991, I, 2, 498.  
Trib. Milano 12 gennaio 1989, in *Arch. locazioni*, 1990, 96-564.  
Trib. Pavia , 23 maggio 1988, in *Giu. Merito*, 1988, 960.  
Trib. Napoli, 14 luglio 1987, in *Giur. in.*, 1989, I, 2, 420.  
Trib. Milano, 12 febbraio 1987, in *Giust. civ.*, 1997, I, 2674.  
Trib. Napoli, 14 giugno 1974, in *Rep. giust. civ.*, 1981, voce *Comunione condominio*, 104.  
Trib. Napoli, 3 ottobre 1969, in *Riv. giur. edil.*, 1971, I, 299.  
Trib. Roma, 23 aprile 1963, in *Rep. giust. civ.*, 1963, voce *Comunione condominio* n. 88.  
Trib. Napoli, 28 gennaio 1963, in *Rep. giust. civ.*, 1964, voce *Comunione condominio*, 189.  
Trib. Napoli, 20 dicembre 1962, in *Riv. giur. edil.*, 1964, I, 1126.

#### PRETURA

Pret. Catania, 27 ottobre 1997, in *Arch. locazioni*, 1998, 429.

#### GIUDICE CONCILIATORE

Giudice Conciliatore Bari, 10 ottobre 1989, in *Arch. locazioni*, 1990, 159.

## BIBLIOGRAFIA

- BRANCA, *Comunione. Condominio egli edifici*, in *Commentario codice civile*, a cura di SCIALOJA e BRANCA, Bologna-Roma, 1982.
- BRANCA, *Conflitto di interessi nel condominio*, in *Foto it.*, 1976, I, 991ss.
- CERAMI, *Sull'impugnazione di assemblea di condominio*, in *Riv. dir. civ.*, 1955, II, 104 ss.
- CUFFARO, *Installazioni di antenne*, in *Arch. loc.*, 2001, 503;
- DE MARZO, *Omessa convocazione del condomino ed annullamento della delibera: una vera svolta?*, in *Corr. giur.*, 2000, 616.
- DE RENIS-FERRAR-NICOLETI-REDIVO, *Trattato del condominio*, Padova, 2001, 10.
- DOGLIOTTI-FIGONE in collana *Giurisprudenza sistematica civile e commerciale*, Utet, Torino, 2001.
- DRAGHI-MERELLO, *La fiscalità nel Condomini*, R. di S. Marino, 25.
- IZZO, *La contabilizzazione del calore*, Convegno Anaci, 21 ottobre 1995.
- Izzo, *Antenne paraboliche* in *Rass. loc. cond.* 2001, 187.
- LAZZARO, *Dal riscaldamento centralizzato agli impianti unifamiliari a gas*, in *Giuffrè Editore*, 1991.
- MAGLIA, *Il concetto della maggioranza alla luce dell'evoluzione della disciplina condominiale. I problemi sul tappeto. Le posizioni della giurisprudenza*, in *Arch. locazioni*, 1996, 465 ss.
- PERETTI GRIVA, *Il condominio delle casa divise in parti*, Torino, 1960.
- RASCHI, *Come si possa abolire il servizio di portierato nei condomini*, in *Nuovo dir.*, 1961, 319 ss.
- SALIS, *Il condominio negli edifici*, Torino, 1959.
- SALTERELI, *Legge sul piano energetico nazionale*, in *Arch. loc. cond.* 1990, 659.
- TERZAGO, *Il condominio*, Giuffrè, Milano, 2000.
- TERZAGO, *Il condominio, Trattato Teorico-Pratico*, Giuffrè Milano, 2003.
- TERZAGO, *L'assemblea condominiale: doppia e tripla maggioranza, maggioranza e minoranze, votazione, quorum*, in *Arch. locazioni*, 1995, 513 ss.
- TERZAGO, *Le delibere assembleari: sciolti i dubbi sull'impugnativa*, in *Arch. locazioni*, 2000, 238, ss.
- TRIOLA, *L'assemblea di condominio*, Giuffrè, 1991.
- TRIOLA-ANDRIGHETTI, *L'assemblea di condominio*, Giuffrè, Milano 2006.
- VANNICELLI, *Alla ricerca del parcheggio perduto*: in *Corr. giur.*, 1998, 331 ss.
- VISCO, *Il rapporto di portierato*, Giuffrè, Milano, 1960.
- VISCO, *Le case in condominio*, Milano, 1976