

**Roberto GAROFOLI - Maria IANNONE**

# **CODICE CIVILE**

**ANNOTATO CON LA GIURISPRUDENZA**

**AGGIORNATO AL  
DECRETO LEGISLATIVO APPROVATO DAL  
CONSIGLIO DEI MINISTRI IN DATA 28 SETTEMBRE 2022  
(RIFORMA DEL PROCESSO CIVILE)**

**XVI edizione**

**Edizione a cura di  
Maria IANNONE ed Ida PONTICELLI**

 **Neldiritto  
Editore**

dalla dottrina e dalla giurisprudenza per i vizi più gravi), prevedendo espressamente soltanto la annullabilità, non è in contrasto con i principi informativi della materia la decisione del giudice di pace che, nell'adottare la soluzione più adeguata alla peculiarità del caso concreto, ritenga affetta da annullabilità (soggetta, quindi, al termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c.), e non da nullità, la delibera che abbia addebitato soltanto al condomino proprietario dell'unità immobiliare, dalla quale provenivano le infiltrazioni di acqua negli appartamenti degli altri condomini, le spese relative agli accertamenti tecnici al riguardo espletati, non trattandosi della quota di contributi dovuti per la manutenzione o il rifacimento in conseguenza della responsabilità dei singoli o del condominio. ■ *Cass.*, 30 maggio 2007, n. 12691

Sulle delibere delle assemblee di condominio degli edifici il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, si estende anche all'eccesso di potere, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma deve solo stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea ■ *Cass.*, 26 aprile 1994, n. 3938; *conf. Cass.*, 27 gennaio 1997, n. 731; *Cass.*, 11 febbraio 1999, n. 1165; *Cass.*, 20 aprile 2001, n. 5889

#### ■ 14. Casistica.

La clausola del regolamento di condominio volta a limitare il potere dei condomini di farsi rappresentare nelle assemblee è inderogabile, in quanto posta a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione, considerati nel loro complesso e singolarmente, sicché la partecipazione all'assemblea di un rappresentante fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento suddetto, comportando un vizio nel procedimento di formazione della relativa delibera, dà luogo ad un'ipotesi di annullabilità della stessa, senza che possa rilevare il carattere determinante del voto espresso dal delegato per il raggiungimento della maggioranza occorrente per

l'approvazione della deliberazione. ■ *Cass.*, 28 marzo 2017, n. 8015

In tema di condominio negli edifici, ciascun condomino ha diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale, e a tale diritto corrisponde l'obbligo dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta di esercitare lo stesso e di informarne i condomini, sicché, a fronte della richiesta di un singolo condomino di accedere alla predetta documentazione, grava sull'amministratore, ovvero sul condominio che intenda resistere all'impugnazione della delibera assembleare proposta dal condomino dissenziente, l'onere della prova dell'inesigibilità ed incompatibilità della richiesta con le modalità previamente comunicate. ■ *Cass.*, 19 settembre 2014, n. 19799

In tema di condominio, affinché l'amministratore sia legittimato a stipulare un contratto di assicurazione dello stabile condominiale, non è richiesto il consenso di tutti i condomini, occorrendo soltanto, ed anche nel caso di assicurazione di durata superiore ad un anno - nella specie ultranovenne - la deliberazione dell'assemblea, che deve essere assunta a maggioranza qualificata, non però ai sensi dell'art. 1136, comma 5, c.c. (trattandosi di un atto che non rientra nell'ambito delle innovazioni), bensì con quella prevista dall'art. 1136, commi 2 e 4, c.c., sia in prima che in seconda convocazione. ■ *Cass.*, 6 luglio 2010, n. 15872

In tema di condominio, nel caso in cui l'assemblea deliberi - a maggioranza delle quote millesimali ed in conformità agli obiettivi di risparmio energetico di cui alla l. n. 10 del 1991 - la sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio con autonomi impianti a gas metano, non occorre, ai fini della validità della delibera, che questa sia corredata del progetto e della relazione tecnica di conformità, poiché la legge distingue la fase deliberativa da quella attuativa, attribuendo alla prima la mera valutazione di convenienza economica della trasformazione ed alla seconda gli aspetti progettuali, ai fini della rispondenza del nuovo impianto alle prescrizioni di legge. Una volta deliberata la sostituzione, il condominio, e per esso l'amministratore, deve provvedere a tutte le opere necessarie, tranne quelle rientranti nella disponibilità dei singoli condomini, perché questi, sia pure dissenzienti, possano provvedere ad allacciare le varie unità immobiliari al nuovo sistema di alimentazione. ■ *Cass.*, 20 febbraio 2009 n. 4216

## Art. 1137 Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea (1)

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

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento [23, 2377] nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

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

L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I. (2)

(1) Articolo così sostituito dall'art. 15, co. 1, l. 11 dicembre 2012, n. 220, a decorrere dal 18 giugno 2013, ai sensi di quanto disposto dall'art. 32, co. 1, della medesima l. n. 220/2012.

(2) Come modificato dall'art. 1 comma 11 del d.lgs. approvato dal Consiglio dei Ministri in data 28 settembre 2022 (Riforma del processo civile), in corso di pubblicazione sulla G.U. che ha soppresso le parole « con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile ». L'art. 52 del citato provvedimento dispone che "Il presente decreto legislativo entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale".

**SOMMARIO** ■ 1. Invalidità. Nullità ed annullabilità. ■ 2. Legittimazione. ■ 3. Termini. ■ 3.1. Decadenza. ■ 4. Profili processuali. ■ 4.1. Proposizione. ■ 4.2. Onere della prova. ■ 4.3. Sindacato giurisdizionale. ■ 4.4. Sospensione della delibera. ■ 4.5. Sostituzione delle delibere invalide. ■ 5. Questioni di legittimità costituzionale. ■ 6. Ipotesi applicative.

#### ■ 1. Invalidità. Nullità ed annullabilità.

Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulla contrarietà alla legge o al regolamento delle deliberazioni prese dall'assemblea dei condomini, ai sensi dell'art. 1137 c.c., nella specie in ordine alla ripartizione delle spese inerenti ad una locazione immobiliare stipulata nel comune interesse dal

condominio in veste di conduttore ed avente ad oggetto il godimento di un immobile di proprietà di terzi, non può riguardare la convenienza economica dell'importo del canone pattuito o la legittimità dell'accollo in capo al condominio conduttore degli esborsi sostenuti per il mantenimento della cosa in buono stato locativo o per l'esecuzione di miglioramenti o addizioni alla stessa, né può concernere questioni relative alla nullità o all'inefficacia delle clausole del contratto di locazione. ■ *Cass.*, 13 maggio 2022, n. 15320

**In tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea**, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può effettivamente abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'articolo 1137 c.c. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea. Ne consegue che esulano dall'ambito del sindacato giudiziale sulle deliberazioni condominiali le censure inerenti, ad esempio, le carenze progettuali, le anomalie o imperfezioni delle prescrizioni dei capitoli, l'inutilità o l'irrazionalità dei lavori approvati, o la difettosità delle opere di manutenzione straordinaria. ■ *Cass.*, 22 aprile 2022, n. 12932

**Nell'azione di impugnazione di delibera assembleare ex articolo 1137 c.c. avente a oggetto l'approvazione di esborsi, il valore della causa va determinato non già sull'importo del contributo dovuto dall'attore in virtù dello stato di ripartizione approvato quanto, piuttosto, sulla base dell'atto impugnato** e, dunque, del valore complessivo della spesa deliberata, giacché la pronuncia di eventuale accoglimento della domanda non opera solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito ma produce, al contrario, un effetto caducatorio unitario, mirando l'azione a una sentenza di annullamento efficace nei confronti di tutti i condomini. ■ *Cass.*, 21 marzo 2022, n. 9068

**In caso di impugnazione della delibera condominiale, la cessazione della materia del contendere può ravvisarsi soltanto quando il secondo deliberato modifichi le decisioni del primo in senso conforme a quanto richiesto dal condomino che impugna e non anche quando reiteri o comunque adotti una decisione nello stesso senso della precedente**, presupponendo la stessa il sopravvenire di una situazione che consenta di ritenere risolta o superata lite insorta tra le parti, sì da comportare il venir meno dell'interesse a una decisione sul diritto sostanziale dedotto in giudizio. ■ *Cass.*, 23 febbraio 2022, n. 5997

**In tema di condominio, per quanto attiene alle delibere di spesa, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'articolo 1135, nn. 2 e 3, c.c., e che è sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie e norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'articolo 1137, comma 2, c.c.** ■ *Cass.*, 11 novembre 2021, n. 33482

**In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale**, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi:

manca originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all' "ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, **sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi**, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c. ■ *Cass.*, S.U., 14 aprile 2021, n. 9839; v. anche *Cass.*, 10 gennaio 2019, n. 470; *Cass.*, S.U., 7 marzo 2005, n. 4806; *Cass.*, 5 gennaio 2000, n. 31; *Cass.*, 5 febbraio 2000, n. 1292; *Cass.*, 2 ottobre 2000, n. 13013

**In tema di condominio negli edifici, non è causa di invalidità della deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto presentato dall'amministratore la circostanza che in essa si provveda all'impiego degli attivi di gestione**, costituiti dai proventi che il condominio trae dalla locazione a terzi di parti comuni, al fine di ridurre, per parziale compensazione, l'importo totale delle spese da ripartire tra i singoli condomini, con conseguente proporzionale incidenza sui conti individuali di questi ultimi e sulle quote dovute dagli stessi, non pregiudicando tale decisione, espressione del potere discrezionale dell'assemblea, né l'interesse dei condomini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma, perché compensata dal corrispondente minor addebito degli oneri di contribuzione alle spese. ■ *Cass.*, 9 febbraio 2021, n. 3043

**In materia di delibere condominiali sono affette da nullità - che anche il condomino il quale abbia espresso il voto favorevole può fare valere - quelle con cui a maggioranza sono stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condomini.** ■ *Cass.*, 31 luglio 2020, n. 16531

**In tema di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, posta la sussistenza dell'interesse ad agire anche quando la relativa azione sia volta esclusivamente alla loro rimozione, ove il vizio abbia carattere meramente formale e la delibera impugnata non abbia "ex se" alcuna incidenza diretta sul patrimonio dell'attore, la domanda giudiziale appartiene alla competenza residuale del tribunale, non avendo ad oggetto la lesione di un interesse suscettibile di essere quantificato in una somma di denaro per il danno ingiustamente subito ovvero per la maggior spesa indebitamente imposta.** ■ *Cass.*, 20 luglio 2020, n. 15434

**L'omesso avviso di convocazione da parte dell'amministratore di condominio nei confronti dei condomini non determina la nullità della deliberazione, bensì l'annullabilità della stessa, che ove non impugnata nel termine di trenta giorni dalla comunicazione per condomini assenti e dall'approvazione per quelli dissenzienti è valida ed efficace nei confronti di tutti i condomini (principio di obbligatorietà).** ■ *Cass.*, 17 luglio 2020, n. 15301

**La delibera dell'assemblea di condominio, che privi un singolo partecipante dei propri diritti individuali su una parte comune dell'edificio, rendendola inservibile all'uso e al godimento dello stesso, integra un fatto potenzialmente idoneo ad arrecare danno al condomino medesimo; quest'ultimo, lamentando la nullità della suddetta delibera, ha perciò la facoltà di chiedere una pronuncia di condanna del condominio al risarcimento del danno, dovendosi imputare alla collettività condominiale gli atti compiuti e l'attività svolta in suo nome, nonché le relative conseguenze patrimoniali sfavorevoli, e rimanendo il singolo condomino danneggiato distinto dal gruppo ed equiparato a**

tali effetti ad un terzo. Essendo la nullità della delibera dell'assemblea fatto ostativo all'insorgere del potere - dovere dell'amministratore di eseguire la stessa, l'azione risarcitoria del singolo partecipante nei confronti del condominio è ravvisabile non soltanto come scelta subordinata alla tutela demolitoria ex art. 1137 c.c., ma anche come opzione del tutto autonoma. ■ *Cass.*, 26 settembre 2018, n. 23076

**Nel caso di impugnazione, da parte del singolo condomino, della delibera assembleare di ripartizione delle spese ai fini dell'annullamento della stessa, il giudice competente per valore è il Giudice di Pace se la singola quota che graverebbe in capo all'attore è inferiore a 5 mila euro.** ■ *Cass.*, 28 agosto 2018, n. 21227

La domanda di declaratoria dell'invalidità di una delibera dell'assemblea dei condomini per un determinato motivo non consente al giudice, nel rispetto del principio di corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato (art. 112 c.p.c.), l'annullamento della medesima delibera per qualsiasi altra ragione attinente a quella questione in discussione indicata nell'ordine del giorno, né l'annullamento delle altre delibere adottate nella stessa adunanza, sia pure per la stessa ragione esplicitata dall'attore con riferimento alla deliberazione specificamente impugnata. ■ *Cass.*, 25 giugno 2018, n. 16675

**In tema di impugnazione di delibera assembleare, il profilo di doglianza secondo cui il compenso deciso per il rilascio di copia degli atti inerenti la gestione condominiale sia di "elevatissimo ed oscillante importo" e riveli, perciò, un "carattere dissuasivo e deterrente" rispetto all'esercizio del diritto di controllo sulla gestione attribuito al singolo partecipante, sollecita un controllo non sulla legittimità della scelta operata dall'assemblea, bensì sulla congruenza economica della stessa, e quindi sul merito, controllo esulante dai limiti consentiti al sindacato giudiziale ex art. 1137 c.c., se non quando l'eccesso di potere dell'organo collegiale arrechi grave pregiudizio alla cosa comune ed ai servizi che ne costituiscono parte integrante.** ■ *Cass. civ.*, 28 febbraio 2018, n. 4686

**Le delibere dell'assemblea condominiale, ove esprimano una volontà negoziale, devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 e seguenti c.c., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti.** ■ *Cass.*, 30 novembre 2017, n. 28763

**La deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., comma 3 non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità, restando esclusa una diversa forma di invalidazione ex art. 1418 c.c., non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera, da considerarsi, perciò, annullabile** ■ *Cass.*, 4 marzo 2011, n. 5254

**La circostanza che nel verbale dell'assemblea non siano specificamente indicate le quote millesimali dei condomini presenti e votanti non determina l'impossibilità di verificare il "quorum" e le maggioranze necessarie per la validità dell'assemblea e della delibera, qualora siano presenti, all'assemblea stessa, personalmente o per delega, tutti i condomini e la delibera sia stata adottata con il voto favorevole di tutti i predetti con la sola eccezione di un condomino che si è astenuto, la cui quota millesimale sia nota e comunque conoscibile da tutti i condomini.** ■ *Cass.*, 10 ottobre 2007, n. 21298

**In tema di condominio negli edifici, qualora una delibera condominiale attivamente determini un illecito edilizio consentendo ai condomini, attraverso l'autorizzazione, come nella specie, al collegamento ai servizi primari comuni (acqua, luce, gas, scarichi fognari, ecc.), la trasformazione dei rispettivi locali sottotetto, viceversa destinati a lavanderia - stenditorio, in vani abitabili, in contrasto con lo strumento urbanistico in vigore ed in assenza di concessione**

edilizia, per ottenerne quindi il condono edilizio altrimenti non fruibile, simile delibera ha sostanzialmente un contenuto (ossia un fine) **illecito e, come tale, è affetta da nullità assoluta per illiceità dell'oggetto. Peraltro, una tale delibera non può considerarsi valida neppure per effetto del successivo condono edilizio, perché, in base ai principi che regolano la successione delle leggi nel tempo, la sua illiceità (e conseguente nullità) va verificata con riferimento alle norme edilizie in vigore al momento della sua approvazione.** ■ *Cass.*, 27 luglio 2007, n. 16641

**Alle delibere condominiali si applica il principio dettato in materia di contratti, secondo cui il potere attribuito al giudice dall'art. 1421 c.c. di rilevarne d'ufficio la nullità deve necessariamente coordinarsi con il principio della domanda ex art. 112 c.p.c. e il giudice non può, quindi, dichiarare d'ufficio la nullità della delibera sulla base di ragioni diverse da quelle originariamente poste dalla parte a fondamento della relativa impugnazione. È inammissibile, pertanto, in appello, perché nuova, la domanda con cui si chiede di dichiarare la nullità di una delibera assembleare per un motivo diverso da quello fatto valere in primo grado.** ■ *Cass.*, 2 marzo 2007, n. 4973; *conf. Cass.*, 17 giugno 2015, n. 12582

**In tema di condominio degli edifici, è nulla per impossibilità dell'oggetto la delibera condominiale che pregiudichi la sicurezza del fabbricato mediante la copertura di spazi comuni, aventi la connaturata destinazione all'aereazione delle unità immobiliari dei singoli condomini che su di esso prospettano, senza l'adozione di misure sostitutive atte ad assicurare un ricambio d'aria adeguato alle necessità anche potenziali di dette unità.** ■ *Cass.*, 25 gennaio 2007, n. 1626

**Non è censurabile in sede di legittimità la conclusione che sia stata omessa la verifica della regolare costituzione dell'assemblea, con la conseguente invalidità della delibera assembleare, per il ragionamento di fatto che è contrario alla logica ed al buon senso opinare che in un lasso tempo di soli quindici minuti si sia potuto procedere, in un condominio composto di più di cento partecipanti, alla verifica della regolare costituzione dell'assemblea e al controllo dei condomini presenti e di quelli eventualmente provvisti di delega, nonché allo svolgimento delle altre operazioni.** ■ *Cass.*, 25 gennaio 2007, n. 1626

**In tema di condominio, le delibere relative alla ripartizione delle spese sono nulle se l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifica i criteri stabiliti dalla legge (o in via convenzionale da tutti i condomini), mentre esse sono annullabili nel caso in cui i suddetti criteri siano violati o disattesi. Pertanto, è annullabile e non nulla la delibera che esclude dal riparto delle spese per lavori straordinari e di manutenzione dell'impianto di riscaldamento una unità immobiliare sull'erroneo presupposto che essa non sia allacciata all'impianto centralizzato.** ■ *Cass.*, 25 novembre 2007, n. 7708; *conf. Cass.*, 21 luglio 2006, n. 16793; *Cass.*, 25 novembre 2003, n. 17936

Poiché, in materia di condominio degli edifici, il diritto di ciascun condomino sulle parti di proprietà comune può trovare limitazioni soltanto in forza del titolo di acquisto o di convenzioni, la delibera assembleare che, nel destinare un'area comune a parcheggio di autovetture, ne disciplini l'uso escludendo uno dei condomini, è nulla se il relativo verbale non è sottoscritto da tutti i condomini, atteso che la relativa determinazione, modificando il regolamento condominiale, produce vincoli di natura reale su beni immobili ed è, pertanto, soggetta all'onere della forma scritta "*ad substantiam*". ■ *Cass.*, 17 luglio 2006, n. 16228

È affetta da nullità e non da mera annullabilità, ed è quindi impugnabile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, la delibera dell'assemblea condominiale che ponga le spese di lite, in proporzione della sua quota, a carico del condomino che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite medesima deliberata dall'assemblea, giacché solo l'unanimità dei condomini può modificare il criterio legale di ripartizione delle spese stabilito