

Legittimazione del singolo condomino - Nei confronti dell'amministratore - Ammissibilità - Limiti - Rifiuto di compiere atti di ordinaria amministrazione da parte dell'amministratore - Conseguente introduzione di giudizio contenzioso da parte del condomino - Inammissibilità - Preventiva convocazione dell'assemblea - Necessità - Mancata convocazione, mancata formazione di una volontà maggioritaria, mancata esecuzione della eventuale delibera - Rimedi - Ricorso in sede di volontaria giurisdizione (art. 1105 cod. civ.) - Necessità.

L'inerzia dell'amministratore nel compimento di un atto di ordinaria amministrazione non legittima il singolo condomino a rivolgersi all'autorità giudiziaria in sede contenziosa senza avere, in precedenza, provocato la convocazione dell'assemblea condominiale. La mancata convocazione dell'organo assembleare, la mancata formazione di una volontà maggioritaria, la adozione di una delibera poi ineseguita legittimano, per l'effetto, il condomino ad agire non in sede contenziosa bensì di volontaria giurisdizione, giusto disposto dall'art. 1105 cod. civ. (mentre la deliberazione di maggioranza risulterà impugnabile in via contenziosa nelle sole ipotesi di lesione di diritti individuali dei partecipanti dissenzienti, ovvero di violazione di legge o del regolamento condominiale), non rilevando, in contrario, la disposizione di cui all'art. 1133 cod. civ. (a mente della quale il ricorso avverso i provvedimenti dell'amministratore, per il singolo condomino, è proponibile, oltretutto all'assemblea, anche all'autorità giudiziaria), poiché detta norma delimita la possibilità di esercizio della ivi prevista facoltà ai casi espressamente stabiliti nel successivo art. 1137 (ostativo, per l'autorità giudiziaria, all'esercizio di qualsivoglia sindacato di merito sulle deliberazioni dell'assemblea), escludendo, pertanto, che il giudice possa, in sede contenziosa, sopperire all'inerzia dell'amministratore nel compimento di atti di ordinaria amministrazione.

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 7613 del 14/08/1997