

Comunione – Condominio - Locazione

Sulla nullità della delibera di modifica dei criteri di ripartizione delle spese condominiali ex art. 1123 c.c.

di Saverio Luppino

[Cass. Civ., VI-2 Sez., Ord. n. 29220 del 13 Novembre 2018.- Pres. Pasquale D'Ascola- Rel. Cons. Antonio Scarpa](#)

Art. 1118 c.c. - Art. 1135 c.c.- Art. 1137 c.c. – Art. 1138 c.c. – Art. 1421 c.c.

*“Deve ribadirsi che una deliberazione adottata a maggioranza di ripartizione degli oneri derivanti dalla manutenzione di parti comuni, in deroga ai criteri di proporzionalità fissati dagli artt. 1123 e ss. c.c., seppur limitata alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, **va ritenuta nulla per impossibilità dell'oggetto**, giacchè tale statuizione, incidendo sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata dalla legge o per contratto, eccede le attribuzioni dell'assemblea e pertanto richiede, per la propria approvazione, l'accordo unanime di tutti i condomini, quale espressione della loro autonomia negoziale” [\[1\]](#).*

“ [...] rimanendo tuttavia affetta da nullità la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini espresso in apposita convenzione, si modificano a maggioranza i criteri legali o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune (come quello di pulizia delle scale), venendo a incidere sui diritti individuali del singolo condomino “.

FATTO

Una condomina decideva di impugnare le delibere condominiali adottate con maggioranza, con le quali si sanciva che pulizia della scala comune dell'edificio, sarebbe stata compiuta a turno dai condomini in proprio o in alternativa, da terzi incaricati e pagati di volta in volta da ciascun partecipante. In primo grado si sosteneva la nullità delle delibere in quanto incidenti sui criteri di ripartizione previsti dal regolamento di condominio ed impositive di un “obbligo personale di fare la pulizia o di commissionarlo ad un terzo, in propria vece, ed a proprie spese.

Il Tribunale ligure accoglieva le domande di nullità della condomina, ma in sede di gravame in appello, la Corte civile d'Appello di Genova, riformava la sentenza del giudice di prime cure ed accoglieva il gravame del Condominio, confermando la validità della delibera, a suo dire, incidente solo: “*sull'organizzazione ed al funzionamento delle cose comuni*”.

L'impavida condomina, affidava alla Suprema Corte cinque distinti motivi di gravame per la riforma della sentenza di secondo grado.

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione analizzata la questione riconfermava quanto enunciato all'interno della sentenza di primo grado, specificando la nullità delle delibere ed affermando il principio che: “*non posso essere modificati a maggioranza i criteri legali o di regolamento contrattuale di riparto delle spese per i servizi di interesse comune*”. Nessun obbligo, **tantomeno a carattere personale** (esecuzione in proprio del servizio di pulizia scale) può essere imposto ai condomini in tale modo.

QUESITI

Il dibattito dell'intera questione riguarda **i limiti alle attribuzioni dell'assemblea condominiale sui criteri di ripartizione delle spese comuni**. L'assemblea dei condomini deve deliberare su questioni riguardanti gli interessi dei singoli sulla cosa comune, le maggioranze devono essere calcolate sia in base al numero dei condomini che al valore delle loro quote. Nella fattispecie in esame vengono in considerazione le delibere assembleari che, **a maggioranza dei condomini**, decidevano riguardo la pulizia delle scale; prevedendone l'esecuzione personale singolarmente e/o a turno dai condomini o in alternativa da terzi incaricati e pagati di volta in volta da ciascun condomino. Le delibere venivano assunte a maggioranza, imponendo al singolo condomino **una specifica “prestazione di fare”**.

L'articolo 23 Cost., il quale sancisce che “Nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge”, in effetti con la delibera assembleare veniva imposto un obbligo ai condomini, quello di provvedere personalmente alla pulizia di uno spazio comune. Quello che veniva dedotto dalla lettura delle delibere era una vera e propria imposizione personale di occuparsi della pulizia di uno spazio comune (scale), altrimenti di eseguirla per il tramite di un soggetto terzo dietro retribuzione personale. Come ricorda la Cassazione[2], nessuna deliberazione condominiale, seppur adottata a maggioranza, può avere ad oggetto obblighi per i singoli condomini riguardanti la manutenzione di parti comuni. Tali decisioni vanno considerate **nulle per impossibilità dell'oggetto**, infatti eccedono le attribuzioni dell'assemblea e non necessitano della maggioranza, bensì l'unanimità dei consensi dell'intera compagine condominiale.

Se è pur vero che ai fini della pulizia delle scale, costituisce fattore rilevante l'altezza dal suolo di ciascun piano o porzioni di piano dei condomini: i condomini dei piani più alti pagheranno certamente quote maggiori, come sancisce l'art. 1124 c.c. dove : “*la spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo*”, tuttavia tutti i criteri legali di ripartizione delle spese comuni possono essere derogati solo attraverso una convenzione, derivante o da un **regolamento avente contenuto contrattuale** ovvero **da una delibera assunta all'unanimità da tutti i condomini**[3], discendendo tale obbligo dalla diretta

fonte del diritto dominicale di ogni condomino e non potendo essere rimesso alla potestà derogatoria di una delibera a maggioranza dell'assemblea e prescindendo dall'unanimità dei consensi.

Per cui una delibera assembleare non potrà di certo derogare agli obblighi inseriti all'interno del codice civile e di quelli regolamentari, salvo che la deroga convenzionale sia prevista espressamente [\[4\]](#).

Il focus dell'intera questione si oggettivizza nel fatto che i condomini con tale delibera hanno ecceduto i compiti attribuiti dalla legge all'assemblea condominiale, i criteri legali di ripartizione delle spese condominiali devono essere prese all'unanimità di tutti i condomini,

Tali decisioni non possono essere rimesse all'espressione della regola collegiale sintetizzata dal principio di maggioranza, ma deve comunque fondarsi su una deliberazione unanime, non limitata ai presenti all'assemblea [\[5\]](#), non potendosi applicare un criterio diverso da quello legale/o regolamentare.

Peraltro, la Suprema Corte, riformando la sentenza del giudice d'appello, sottolinea che le delibere impugnate – differentemente da quanto interpretato dal giudice di appello – non ineriscono a “*criteri di organizzazione ed al funzionamento delle cose comuni*”, attenendo ed incidendo sui diritti individuali di ciascun condomino, imponendo un obbligo di *facere* e/o un comportamento personale che non può essere modificato senza il consenso unanime di tutti i condomini e senza che ciò contrasti con l'art.1118 c.c., che pur prevede il diritto-dovere di ciascun condomino di provvedere alla manutenzione delle cose comuni, non solo attraverso l'obbligo di sostenere le spese, ma anche subendo tutti gli obblighi di *facere e di pati*, connessi alle modalità esecutive dell'attività di manutenzione della cosa comune stessa.

[\[1\]](#) Cass. Sez. 2, 16/02/2001, n.2301; Cass. Sez. 2, 04/12/2013, n. 27233; Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651

[\[2\]](#) Cass. Sez. 2, 16/02/2001, n.2301; Cass. Sez. 2,04/12/2013, n.27233; Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651

[\[3\]](#) Cass. Sez.2 4.8.2016 n.16321; Cass. Sez. 2^ 23.12.2011 n.28679; Cass. Sez.2^ 26.3.2010 n.7300...

[\[4\]](#) Cass. Sez. 2^ 29.01.2000 n1033.

[\[5\]](#) Cass. Sez. 2, 23/05/1972, n. 1588

Master di specializzazione

REAL ESTATE E DIRITTO IMMOBILIARE

Scopri le sedi in programmazione >