

Non è valida la delibera che esplicitamente ripartisce le spese di riparazione e miglioramento sismico dell'edificio sulla base di una convenzione in deroga una tantum alle tabelle millesimali, riguardante anche i contributi pubblici erogati per la ricostruzione

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1123 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. II, Sentenza n. 6714 del 19/03/2010

Volume consigliato

La vicenda

Un condomino impugnava la delibera con cui l'assemblea aveva determinato le quote di spettanza dei **lavori di riparazione e miglioramento sismico dell'edificio** senza indicare i criteri di riparto. In particolare notava che nel consuntivo erano state indicate **voci di spesa generiche e dal contenuto imprecisato**. Il Tribunale rigettava la domanda del condomino. La Corte d'Appello accertava che l'assemblea aveva provveduto alla ripartizione delle spese sulla base di **una convenzione**, in forza della quale i condomini che non avevano beneficiato del **contributo statale per la ricostruzione** (come l'attore che aveva acquistato l'appartamento solo il sisma) si erano accollati una quota maggiore di quella dovuta, avendo così l'assemblea legittimamente derogato, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., alle tabelle millesimali; di conseguenza i giudici di secondo grado rigettavano il gravame; il condomino ricorre in Cassazione in quanto, a suo avviso, non vi era stato alcun accordo per discostarsi dalle tabelle.

La questione

E' valida la delibera che esplicitamente ripartisce le spese di riparazione e miglioramento sismico dell'edificio sulla base di una **convenzione in deroga una tantum alle tabelle millesimali**, riguardante anche i contributi pubblici erogati per la ricostruzione?

La soluzione

La Cassazione ha dato torto al condominio.

I giudici supremi hanno ricordato che le delibere aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, con le quali **si deroga "una tantum" ai criteri legali di ripartizione delle spese medesime**, ove adottate senza il consenso unanime dei condomini, **sono radicalmente nulle**. Secondo la Cassazione l'assemblea tanto meno poteva ripartire a maggioranza i lavori di manutenzione dell'edificio, redistribuendo anche i contributi per la riparazione ed il miglioramento sismico attribuiti ai proprietari degli immobili distrutti o danneggiati); infatti **tali contributi derivano da rapporti obbligatori individuali tra il comune ed i singoli proprietari di ciascuna unità immobiliare**, ognuno dei quali subordinato alle condizioni soggettive ed oggettive previste dalla legge citata e sottoposte a separato accertamento: **in altre parole l'assemblea non è competente a deliberare in merito a tali contributi**.

Le riflessioni conclusive

La natura delle disposizioni contenute negli artt. 1118, comma 1, e 1123 c.c. non preclude **l'adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio**, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà.

Si può affermare allora che, alla stregua della stessa lettera dell'art. 1123 c.c., **la disciplina legale della ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile**, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina, contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condomini (Cass. civ., sez. II, 24/02/2017, n. 4844).

Così, è valida la **disposizione del regolamento condominiale**, di natura contrattuale, **secondo cui le spese generali e di manutenzione delle parti comuni dell'edificio vanno ripartite in quote uguali tra i condomini** e non in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino (art. 1123

c.c.),

Tale deroga non può avere alcuna effettiva incidenza sulla disposizione inderogabile dell'art. 1136 c.c. ovvero su quella dell'art. 69 disp. att. c.c., in quanto, seppure con riguardo alla stessa materia del condominio negli edifici, queste ultime disciplinano i diversi temi della costituzione dell'assemblea, della validità delle deliberazioni e delle tabelle millesimali (Cass. civ., sez. II, 18/03/2002, n. 3944).

Si noti che **la deroga sulle spese può anche essere adottata** non in funzione normativa (e cioè per sostituire, nella disciplina relativa, al titolo legale o regolamentare quello convenzionale), bensì **con riguardo al riparto di una singola spesa o di una specifica gestione**.

Poiché essa comunque incide comunque sulla misura degli obblighi dei singoli partecipanti al condominio, non può fondarsi che su una deliberazione unanime, non limitata ai presenti all'assemblea. Viene, quindi, imposta, a pena di radicale nullità l'approvazione di tutti i condomini per le delibere dell'assemblea di condominio con le quali siano stabiliti i criteri di ripartizione delle spese in deroga a quelli dettati dall'art. 1123 c.c., oppure siano modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento "contrattuale".

Del resto, **come chiarito dalle Sezioni unite con pronuncia 18477/2010**, mentre la delibera che approva le tabelle millesimali non ponendosi come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condòmino, non deve essere approvata con il consenso unanime dei condòmini, deve esserlo la tabella che deroghi alla disciplina legale di ripartizione delle spese o che sia stata assunta con "diversa convenzione" negoziale. **I contributi statali per la ricostruzione però sono sottratti alle attribuzioni deliberative dell'assemblea** deputata ad esprimere la volontà collettiva dei condòmini nelle materia d'interesse comune ma non anche ad adottare provvedimenti tesi a perseguire fini extracondominiali, né a regolamentare diritti ed obblighi appartenenti in via esclusiva ai singoli.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/non-e-valida-la-delibera-che-esplicitamente-ripartisce-le-spesse-di-riparazione-e-miglioramento-sismico-delledificio-sulla-base-di-una-convenzione-in-deroga-una-tantum-alle-tabelle-millesimali-rigua/>