

2019

LA DISCIPLINA DELLE SPESE

art. 1118; 1123; 1124; 1125; 1126 c.c.
e 68 e 69 disp. att. c.c..

- schemi di analisi -
- riferimenti normativi -
- riscontri giurisprudenziali -

ANDREA ANDRICH
- avvocato in Venezia -
-20 febbraio 2019-

"Vuoi esser felice ?

Ascolta, è facile, rinuncia a ciò in cui credi...

Abiura le tue salde convinzioni, dà riposo al pensiero indagatore.

Lasciati trascinare, come foglia
nel vento, senza opparti né resistere... "

Carlotta Mandel

1) OBBLIGO DI CONTRIBUIRE ALLE SPESE COMUNI ... la caratura millesimale

La prima cosa da stabilire è quale sia il fondamento dell' obbligo di contribuzione.

Si dice che l'obbligo di contribuzione

1.1.costituisce obligatio propter rem

Sono quelle obbligazioni, che hanno contenuto di realtà (cioè, ineriscono alla cosa), che derivano dal trovarsi, il soggetto obbligato in un determinato rapporto con la cosa: si dice che – a differenza dell'onere reale- nell' obligatio propter rem è obbligata la cosa ed il rapporto (di proprietà) con la cosa onerata, serve ad identificare il soggetto effettivamente obbligato.

Cassazione civile , sez. II , 19/04/2017 , n. 9920

Poiché per il **pagamento degli oneri condominiali la qualità di debitore dipende dalla titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale sulla cosa e anche le spese dovute dall'habitor si configurano come obligatio propter rem.** la richiesta da parte del condominio in sede costituzione mera emendatio libelli in sede di comparsa di costituzione e risposta, di un importo minore rispetto a quello ingiunto, corrispondente alle sole spese condominiali di manutenzione e di amministrazione ordinaria, con esclusione di quelle di straordinaria amministrazione, in ragione della titolarità, in capo all'obbligato, non del diritto di proprietà, come esposto nel ricorso per decreto ingiuntivo, ma del diritto reale di abitazione sulla stessa unità immobiliare, il quale rappresenta, rispetto al diritto di proprietà, una situazione derivata minore.

Tribunale Grosseto, 07/06/2018, n.565 Le obbligazioni al pagamento delle spese condominiali sono obbligazioni propter rem, le quali si caratterizzano per il fatto che è il collegamento con il bene ad individuare il debitore, il quale, a prescindere dal godimento del bene stesso, è obbligato ad eseguire una prestazione solo in virtù del suo diritto di proprietà. A mente dell'art. 1123 c.c. tali obbligazioni sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. Come confermano gli artt. 67 disp. att. c.c. che prevede che i comproprietari di un medesimo immobile abbiano un solo rappresentante in assemblea e 68 disp. att. c.c. che prevede che le spese debbano essere corrisposte con riferimento al valore della singola entità immobiliare, considerata nella sua unitarietà nel contesto condominiale, l'unità immobiliare deve considerarsi nel suo insieme e non quale scomposizione delle singole quote. Di conseguenza, i comproprietari di un'unità immobiliare sono qualificabili come debitori solidali nei confronti del condominio per il pagamento delle spese condominiali, assunto che l'obbligo del contributo grava sul titolare del piano o della porzione di piano inteso come un unicum.

Cassazione civile sez. II, 28/08/2008, n.21774 In relazione al pagamento degli oneri condominiali che costituiscono un'obbligazione "propter rem", la qualità di debitore dipende dalla titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale sulla cosa; pertanto, poiché anche le spese dovute dall'usufruttuario si configurano come obbligazioni "propter rem", non è necessario all'assemblea interferire sull'imputazione e sulla ripartizione dei contributi stabiliti dalla legge in ragione della loro natura, non rientrando nei suoi poteri introdurre deroghe che verrebbero a incidere su diritti individuali (ed ancora, sotto il profilo della responsabilità **Cassazione civile sez. II, 15/03/1994, n.2454** Dalla comproprietà delle cose, dei servizi e degli impianti comuni nascono per i condomini delle obbligazioni propter rem con la conseguenza che, in particolare, la responsabilità per i danni derivanti dalle unità immobiliari in proprietà esclusiva dalle cose comuni grava su tutti i condomini, essendo questi tenuti alla manutenzione delle cose comuni, con l'obbligo di adottare tutte le cautele idonee a scongiurare i pregiudizi, e quindi, responsabili ove tali pregiudizi si verificano)

Non è l'unica tipologia di obligatio propter rem che si incontra nell'ambito condominiale: tale è considerata, per esempio, le clausole regolamentari che limitano i diritti dominicali dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, per essere opponibili devono essere approvate da tutti i condomini in quanto hanno valore negoziale (**Tribunale Roma sez. V, 03/09/2018, n.16757**): l' **obbligo della trascrizione** si riconnette al carattere di realtà dell' obbligazione reale (anche se Tribunale Roma sez. V, 06/03/2018, n.4746, le qualifica come servitù reciproche consistenti nell'assoggettare, al peso della non modificabilità tutti i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva a vantaggio delle altre proprietà immobiliari; in questa categoria rientrano i vincoli che assoggettino al peso della immodificabilità ogni singola unità immobiliare oggetto di proprietà esclusiva, a vantaggio di tutte le altre unità immobiliari Cassazione civile sez. II, 13/06/2013, n.14898).

1.2. si rapporta (con riferimento al quantum) alla c.d. caratura millesimale

Infatti, sotto il profilo del dettato normativo, la disposizione dell'art. 1118 c.c. pone, come regola generale, il canone generale della "proporzionalità" (cfr. anche art. 68 e 69 disp.att. c.c.):

- 1118 c.c.[I]. Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.[II]. Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

[III]. Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

[IV]. Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

- 68 disp. att.

[I]. Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

[II]. Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.

- 69 disp. att. c.c.

[I]. I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

[II]. Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

[III]. Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali

E', dunque, la caratura millesimale che definisce il quantum del concorso nella spesa; va – tuttavia, precisato:

1. la definizione dei millesimi ha natura dichiarativa (non costitutiva) dell'obbligo di contribuzione, che – quindi- è data dalla proprietà dominicale e dal rapporto tra quest'ultima e le parti comuni, non dai millesimi

2. stante la loro natura dichiarativa essi possono esser definiti e modificati (almeno in caso di errore o di mutamento delle condizioni dell'edificio) a maggioranza (la novella prevede che la rettifica e la modifica in generale possa esser assunta solo all'unanimità)

3. la preesistenza dei millesimi non è requisito di validità della delibera

4. la delibera di rettifica non ha effetto retroattivo e, verso il condomino che ha tratto a suo tempo beneficio economico dai valori rettificati, solo il singolo condomino (ma non il condominio unitariamente considerato) può eventualmente esperire unicamente l'azione residuale di arricchimento

Cassazione civile sez. II, 25/10/2018, n.27159 In tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.; anche **Cassazione civile sez. II, 31/03/2017, n.8520** In tema di condominio, le tabelle millesimali hanno funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali, al fine di ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare, ma non incidono sui diritti reali spettanti a ciascun condomino.

Cassazione civile sez. un., 09/08/2010, n.18477 Le tabelle millesimali, allegate, come richiesto dall'art. 68 disp. att. c.c., al regolamento di condominio che viene approvato a maggioranza, non rivestono la natura di atto negoziale perché non incidono sul diritto di proprietà esclusiva di ciascun condomino, ma accertano il valore di tali unità rispetto all'intero

edificio, ai soli fini della gestione delle spese di condominio; è agevole trarre da tali premesse che la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio deve essere prevista per l'approvazione e la modifica delle tabelle in questione. Infatti, anche a voler sostenere la mera formalità dell'allegazione delle tabelle millesimali al regolamento di condominio, non può farsi a meno di rilevare che un atto allegato ad un altro, con il quale viene contestualmente formato, è sottoposto alla stessa disciplina, a meno che non sia espressamente previsto il contrario. Ne consegue che per l'approvazione delle tabelle millesimali è sufficiente il voto della maggioranza qualificata richiesta dall'art. 1136, comma 2, c.c.

La natura convenzionale delle tabelle è preclusiva alla richiesta di revisione (salvi i casi in cui la modifica è inderogabilmente prevista dalla legge).

Cassazione civile sez. VI, 25/01/2018, n.1848 In tema di revisione e modificazione delle tabelle millesimali, qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli art. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla 'diversa convenzione' di cui all'art. 1123, comma 1, ultima parte, c.c., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. E ciò in quanto il contratto può esser modificato solo per "mutuo dissenso"

Cassazione civile sez. II, 31/03/2017, n.8520 In tema di condominio di edifici, qualora le tabelle millesimali allegata al regolamento condominiale contrattuale non abbiano formato oggetto di modifica con il consenso unanime di tutti i condomini, ovvero con sentenza del giudice ex art. 69 disp. att. c.c., nonostante le variazioni di consistenza o di destinazione delle singole unità immobiliari, la ripartizione delle spese condominiali va effettuata in conformità alle tabelle stesse, salva la facoltà del condomino, richiesto del pagamento della quota di pertinenza, di proporre domanda, anche riconvenzionale, di revisione o modifica delle tabelle ai sensi del citato art. 69 nei confronti di tutti i condomini.

Va salvaguardato il requisito della certezza dei rapporti condominiali con riferimento alle modalità di riparto delle spese: in quest'ottica la regola della **stabilità** delle tabelle riferita al momento della loro adozione e della conseguente limitazione nell'alveo dell'eccezionalità della possibilità di loro revisione (oggi parametrata espressamente nella forbice del quinto del valore proporzionale, o dell'errore di redazione, errore che va riferito all'applicazione dei criteri di valutazione previsti dalla legge);

Cassazione civile sez. II, 10/02/2010, n.3001 In tema di condominio di edifici, i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini e il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio vanno individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento e la tabella che li esprime è soggetta ad emenda solo in relazione ad errori, di fatto e di diritto, attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari ovvero a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori. Pertanto, in ragione dell'esigenza di certezza dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini, fissati nelle tabelle millesimali, non comportano la revisione o la modifica di tali tabelle né gli errori nella determinazione del valore, che non siano indotti da quelli sugli elementi necessari al suo calcolo, né i mutamenti successivi dei criteri di stima della proprietà immobiliare, pur se abbiano determinato una rivalutazione disomogenea delle singole unità dell'edificio o alterato, comunque, il rapporto originario fra il valore delle singole unità e tra queste e l'edificio; della non retroattività dell'efficacia dell'eventuale modifica delle tabelle stesse, rimediabile solo ex post con l'esperimento (da parte del condomino danneggiato e nei limiti della sua quota millesimale) dell'azione di arricchimento senza causa nei confronti del condominio che ha beneficiato economicamente dei più favorevoli criteri di ripartizione

Cassazione civile sez. III, 10/03/2011, n.5690 Il Condominio può esperire l'azione di indebito arricchimento per far valere le proprie ragioni contro il singolo condomino che si è avvalso di un errore nelle tabelle millesimali per non concorrere alle spese (nella specie, l'assemblea condominiale aveva deliberato l'esecuzione di alcuni lavori di manutenzione straordinaria senza accorgersi che le tabelle millesimali - poste a base dei conteggi per la ripartizione delle spese - contenevano un errore, escludendo, di fatto, un condomino dalla partecipazione alle spese comuni); della non necessità della preesistenza di tabelle millesimali validamente approvate a fini della ripartizione della spesa, in quanto le tabelle "agevolano ma non condizionano" la gestione dell'immobile

Cassazione civile sez. II, 19/07/2012, n.12471 La corte ha più volte affermato che queste (le tabelle) possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal regolamento condominiale, posto che l'allegazione di esse al regolamento rappresenta un dato meramente formale che non muta la diversa natura intrinseca dei due atti, potendo i condomini, in mancanza di un regolamento con annesse tabelle ai fini della ripartizione delle spese (di tutte o alcune di

esse), accordarsi liberamente tra loro stabilendone i criteri, **purché sia rispettata la quota di spesa posta a carico di ciascun condomino e la quota di proprietà esclusiva di questi, essendo il criterio di ripartizione previsto dalla legge (art. 1123 c.c.) preesistente ed indipendente dalla formazione delle tabelle** (in tal senso, v. Cass. 3 dicembre 1999 n. 13505). Da ciò discende il principio che la (pre)esistenza di tabelle millesimali non è necessaria per il funzionamento e la gestione del condominio, non solo ai fini della ripartizione delle spese ma neppure per la costituzione delle assemblee e la validità delle deliberazioni (Cass. SS.UU. 9 agosto 2010 n. 18477; Cass. 10 febbraio 2009 n. 3245, cui può aggiungersi anche Cass.civ., sez. II, 27 gennaio 2012, n. 1225; Cass.civ., sez. II, 9 agosto 2011, n. 17115; Cass.civ., sez. II, 17 febbraio 2005, n. 3264; Cass.civ., sez. II, 23 giugno 1998, n. 6202); quindi, della necessità, in caso di loro mancanza di individuare dei criteri provvisori di determinazione delle quote di valore per un riparto (appunto, provvisorio) della spesa, dovendosi, per contro, escludere l' impossibilità di dar seguito alla spesa **Cass.civ., sez. II, 23 gennaio 2014, n. 1439**. Il riparto venne quindi deliberato in via provvisoria, adattando per quanto possibile la tabella della palazzina N nell'ottica non di violare il disposto normativo, ma di ottemperarvi, poichè esso fa gravare su tutti i comproprietari - e quindi anche su chi sino ad allora era stato di fatto estraneo (ma non in forza, di un precedente deliberato unanime) - le spese condominiali. Giova infatti ricordare che la mancanza di tabelle millesimali applicabili in relazione alla spesa effettuata consente all'assemblea di adottare, a titolo di acconto e salvo conguaglio, tabelle provvisorie (Cass. 24670/06; 8505/05)

In sintesi (cfr. Alberto Celeste) il compendio normativo (nella sua novellata formulazione) afferma quattro concetti ben distinti:

- 1) nel condominio, è necessario che, in una tabella (allegata al regolamento), sia precisato il **valore proporzionale** di ciascuna unità immobiliare, ragguagliato a quello dell'intero edificio;
- 2) tale valore (rectius, tale rapporto di valore) deve essere espresso in **millesimi**;
- 3) le suddette tabelle sono **finalizzate**

3.1 a **coadiuvare la gestione del fabbricato**, in quanto esse devono essere formate, da un lato, al fine della ripartizione delle spese (“ ... per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126...”)

3.2 dall'altro, affinché il **procedimento assembleare** possa concretamente svolgersi (“ ... per gli effetti indicati dagli articoli... 1136 del codice”);

4) viene indicato (vincolativamente e in negativo) anche il **criterio di individuazione di tale valore delle suddette unità immobiliari** (l'irrelevanza della rendita del bene e degli eventi successivi alla sua costruzione). E ciò può avvenire non solo per le tabelle millesimali vere e proprie (di proprietà), ma anche per quello che l'art. 69 disp.att. definisce “tabelle per la ripartizione della spesa redatte in applicazione dei criteri legali e convenzionali”, facendo così intendere che possono esservi delle tabelle (es. riscaldamento; scale, giardino): infatti, oltre alla **tabella generale di proprietà**, esistono altre tabelle con cui si **ripartiscono le spese per beni e servizi comuni in relazione all'uso** ciascun condomino; queste vengono definite **tabelle d'uso** che altro non fanno se non dare applicazione concreta al precetto normativo del comma 2 dell'art. 1123 c.c. e consentono l'applicazione di quel principio di proporzionalità voluto dal legislatore per quanto attiene le spese condominiali; tabelle d'uso sono per esempio la tabella relativa alla ripartizione delle spese del riscaldamento e la tabella relativa alle spese di consumo dell'acqua.

§

2) **OBBLIGO DI CONTRIBUIRE ALLE SPESE COMUNI** **... possibile deroga ai criteri**

Dobbiamo chiederci se (ed in che misura) possa esser convenzionalmente derogato il criterio legale di riparto della spesa; problema che va risolto, tenendo presente anche quello (speculare) dell'eventuale possibilità di coesistenza (in questo specifico settore) di criteri legali e convenzionali di riparto.

Il fatto è che l'art. 1118 c.c. contiene l' inciso “salvo che il titolo non disponga altrimenti”.

Il che significa che la nullità di cui si parla (e che presidia i criteri di riparto di spesa direttamente predisposti dalla legge) non sta a significare l'assoluta intangibilità di questi criteri, ma solo la necessità che l'eventuale deroga sia supportata da un'adeguata manifestazione di volontà.

Quindi, se è certo che la deroga ai criteri di spesa non può esser disposta (pena, appunto, la nullità della corrispondente determinazione) con una delibera assunta a maggioranza (ancorchè qualificata), nulla vieta che la diversa convenzione di cui fa cenno al legge, non intervenga (anche per quella specifica forma contrattuale - negoziale che è il regolamento condominiale), la cui validità richiede **a.** un atto negoziale coincidente con la costituzione del condominio e reso opponibile a tutti i successivi acquirenti) ovvero, **b.** una successiva (rispetto all'atto con il quale il condominio ha visto la luce) manifestazione di volontà che si può innervare **b.1.** o in una delibera unanime e totalitaria di tutti i condomini, **b.2.** ovvero con un successivo atto negoziale (anch' esso reso sempre opponibile) scaturente da una convergente volontà di tutti i condomini-aventi diritto.

dalla legge

Per esempio, con specifico riferimento al regolamento c.d. "contrattuale": **Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 10 gennaio 2019, n. 470** Erroneamente, poi, dice la Corte, il ricorrente (che pur vede accolta la doglianza relativa alla nullità della delibera) evoca la sentenza n. 18477/10, poiché (osserva la Cassazione) nel giudizio oggetto della presente disamina, non si discute dell'*approvazione di tabelle millesimali* (ossia della determinazione dei valori della proprietà di ciascun condomino e della loro espressione in millesimi, la cui erroneità è sempre rimediabile ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c.), bensì di un criterio di riparto delle spese di un servizio condominiale tra i condomini che di tale servizio fruiscono direttamente e i condomini che di tale servizio non fruiscono direttamente: tale criterio (dice la Corte), essendo definito da un regolamento contrattuale, non può essere modificato dalla maggioranza assembleare, come avvenuto con l'impugnata delibera (a conforto e sulla corretta individuazione dei principi fissati in SS UU n. 18477/10, si rinvia a Cass. 19651/17): dunque, la determinazione dei valori millesimali e cosa diversa dalla effettiva individuazione dei criteri di riparto.

Con esemplare, sistemica, chiarezza: **Cassazione civile sez. VI, 17/01/2019, n. 1187**. Il condominio proponeva ricorso per Cassazione avverso la decisione di merito che accoglieva l'opposizione avverso la delibera assembleare, che dichiarava nulla per aver ripartito in quote uguali (nel bilancio preventivo e nel consuntivo) fra tutti i condomini le spese relative agli spazi comuni dei sette edifici costituenti il complesso condominiale. Rilavava la Corte che mancava la prova di una convenzione approvata all'unanimità da tutti i condomini in deroga all'art. 1123 c.c., come anche di una applicazione di un criterio di ripartizione convenzionale per facta concludentia.

Sulla legittimazione dell'amministratore, la Corte conferma il proprio consolidato orientamento:

L'eccezione della controricorrente circa il difetto di autorizzazione assembleare per la proposizione del ricorso va respinta, in quanto, secondo consolidato orientamento di questa Corte, l'amministratore può resistere all'impugnazione della delibera assembleare ed impugnare la relativa decisione giudiziale senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, atteso che l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni dell'amministratore (Cass. Sez. 2, 23 gennaio 2014, n. 1451; Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865; Cass. Sez. 2, 20/03/2017, n. 7095).

Per quanto riguarda l'invalidità del criterio di ripartizione adottato dall'assemblea, osserva la Corte che i (a) **criteri legali** di ripartizione delle spese condominiali, di cui all'art. 1123 c.c., possono essere derogati soltanto (b) **mediante convenzione modificatrice della disciplina codicistica** contenuta o nel (b.1) **regolamento condominiale "di natura contrattuale"**, o (b.2.) in una **deliberazione dell'assemblea approvata all'unanimità da tutti i condomini** (tra le molte, Cass. Sez. 2, 24/02/2017, n. 4844; Cass. Sez. 2, 04/08/2016, n. 16321; Cass. Sez. 2, 17/01/2003, n. 641; Cass. Sez. 2, 19/03/2010, n. 6714; Cass. Sez. 2, 27/07/2006, n. 17101; Cass. Sez. 2, 08/01/2000, n. 126).

E' in ogni caso necessario, perchè sia giustificata l'applicazione di un criterio di ripartizione delle spese diverso da quello legale, commisurato alla quota di proprietà di ciascun condomino, che la deroga convenzionale sia **prevista espressamente** (Cass. 23.12.2011 n° 28679; Cass. 29.01.2000 n° 1033): nel caso concreto, i giudici del merito hanno evidenziato che mancava prova di una convenzione intercorsa tra tutti i condomini.

In ogni caso, non manca di rilevare la Corte che la convenzione derogativa (che nel regolamento dovrebbe tradursi) secondo un ammaestramento ormai consolidato (si cita Cass. SS.UU. 943/1999) la formazione del regolamento condominiale è sempre soggetta al requisito della forma scritta "ad substantiam", desumendosi la prescrizione di tale requisito formale dall' art. 1138 c.c., comma 4, dall'art. 1136 c.c. , comma 7, nonché, ove si tratti di clausole di natura contrattuale, dalla loro incidenza sull'estensione dei diritti immobiliari dei condomini.

La conclusione è tranchant:

a. una deliberazione adottata a maggioranza di ripartizione degli oneri derivanti dalla manutenzione di parti comuni in parti uguali, in deroga ai criteri di proporzionalità fissati dagli artt. 1123 c.c. va, quindi, 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 (Cass. Sez. 2, 16/02/2001, n. 2301; Cass. Sez. 2, 04/12/2013, n. 27233; Cass. Sez. 2, 04/08/2017, n. 19651).

b. la nullità di una delibera condominiale che provveda a maggioranza ad approvare un **critério capitario** di ripartizione delle spese è, inoltre, assoluta ed insanabile, il che comporta la non soggezione della relativa impugnazione al termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., con conseguente irrilevanza del quarto motivo di ricorso (così escludendosi anche la validità di una ripartizione della spesa “per teste” o “per capi”).

Per un caso concreto: **Cassazione civile sez. VI, 13/11/2018, n.29220** Occorre un voto unanime per la delibera condominiale sulla pulizia delle scale: Il diritto-dovere di ciascun condomino, ex art. 1118 c.c., di provvedere alla manutenzione delle cose comuni comporta certamente non solo **l'obbligo di sostenere le spese, ma anche tutti gli obblighi di fare e di pati connessi alle modalità esecutive dell'attività manutentiva**, (vedi supra n.d.r) 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 (quale quello di pulizia delle scale), venendo a incidere sui diritti individuali del singolo condomino attraverso l'imposizione, come nelle specie, di un obbligo di fare, ovvero di un comportamento personale, spettante in egual misura a ciascun partecipante e tale da esaurire il contenuto dell'obbligo di contribuzione.

§

3) OBBLIGO DI CONTRIBUIRE ALLE SPESE COMUNI ... nullità ed annullabilità

Ovviamente, l' omologazione tra criteri legali di riparto di spesa e criteri convenzionali di riparto (validamente assunti) incide, in via diretta ed immediata, sulle modalità di impugnazione della delibera che detti criteri (legali o convenzionali) non osservi.

Dobbiamo prendere le mosse dalla più che nota Cass. SS.UU. 2005/4806

Ricordo la massima: In tema di condominio negli edifici,

a. debbono qualificarsi **nulle** le delibere dell'assemblea condominiale **prive degli elementi essenziali**, le delibere con **oggetto impossibile o illecito** (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con **oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea**, le delibere che **incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva** di ognuno dei condomini, le delibere comunque **invalidi in relazione all'oggetto**;

b. debbono, invece, qualificarsi **annullabili** le delibere con vizi relativi alla **regolare costituzione** dell'assemblea, quelle adottate con **maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale**, quelle affette da **vizi formali**, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente **affette da irregolarità nel procedimento di convocazione**, quelle che **violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto**.

Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma 3, c.c. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

E, dunque, il problema è quello di stabilire se (ed in che misura) il discostamento dai criteri di riparto di spesa normativamente previsti, determini (o meno) l' invalidità (e che tipo di invalidità) della delibera.

L' orientamento dominante era quello secondo il quale bisognava distinguere tra

a. delibere che intervenivano su una singola spesa (o affetto da errore nell' applicazione dei criteri di spesa) ripartendola in modo difforme dai criteri previsti dalla norma doveva ritenersi semplicemente annullabile. La conseguenza:

- poteva essere impugnata solo dai condomini assenti o dissenzienti nel termine di trenta giorni (dall'adozione, se presenti; dalla comunicazione, se assenti): **Cassazione civile sez. VI, 09/05/2017, n.11375**

L'art. 1137, comma 2, c.c. ammette l'impugnazione della delibera assembleare soltanto da parte dell'assente, del dissenziente e dell'astenuto; pertanto, il condomino presente che abbia partecipato all'assemblea non può impugnare la deliberazione, se non è dissenziente (o non si sia astenuto) proprio in ordine alla deliberazione che impugna. Il dissenso dell'impugnante rispetto alla deliberazione deve essere provato ed incombe sullo stesso l'onere della relativa prova. Il verbale di una assemblea condominiale ha natura di scrittura privata, sicché il valore di prova legale del verbale di

assemblea condominiale, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura e, per impugnare la veridicità di quanto risulta dal verbale, non occorre che sia proposta querela di falso, potendosi, invece, far ricorso ad ogni mezzo di prova. Incombe, tuttavia, sul condomino che impugni la delibera assembleare l'onere di sovvertire la presunzione di verità di quanto risulta dal relativo verbale.

- in difetto di impugnazione la delibera era soggetta a consolidamento
- l'amministratore è tenuto a darvi, comunque, esecuzione

b. delibere che andavano ad intervenire in via generale (e, quindi, per ogni futuro esercizio, e non con riferimento ad una singola spesa) sui criteri di spesa legislativamente imposti (o previsti con atto negoziale, senza, in quest' ultimo caso, l'unanimità degli aventi diritto) e che, quindi, venivano ritenute affette da nullità. La conseguenza

- può esser impugnata da chiunque vi abbia interesse (**Cassazione civile sez. II, 28/04/2004, n.8135** La legittimazione generale prevista dall'art. 1421 c.c. all'azione di nullità non esime l'attore dall'onere di dimostrare il proprio, concreto interesse ad agire, e perciò, se oggetto dell'impugnazione è una delibera condominiale, essa non può esser impugnata per nullità da un terzo estraneo al condominio, bensì per l'esperibilità di detta azione è necessaria la qualità di condomino - presente o assente, consenziente o dissenziente che sia stato alla approvazione della delibera impugnata - la quale costituisce requisito essenziale per la configurabilità del suo interesse ad agire per la nullità della delibera medesima) e senza limiti di tempo, anche, quindi, dal condomino assenziente

- non è soggetta a consolidamento, ma solo ad (eventuale) prescrizione e l' amministratore può/deve non darvi esecuzione (**Cassazione civile sez. II, 26/09/2018, n.23076** La nullità di una deliberazione dell'assemblea condominiale comporta che la stessa, a differenza delle ipotesi di annullabilità, *non implichi la necessità di tempestiva impugnazione nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c.* Una deliberazione nulla, secondo i principi generali degli organi collegiali, *non può, pertanto, finchè (o perchè) non impugnata nel termine di legge, ritenersi valida ed efficace* nei confronti di tutti i partecipanti al condominio, come si afferma per le deliberazioni soltanto annullabili.

La nullità della deliberazione assembleare costituisce, perciò, *fatto ostativo all'insorgere del potere-dovere dell'amministratore, ex art. 1130 c.c., n. 1, di darne attuazione*, diversamente dalle ipotesi di mera annullabilità, non incidendo questa sul carattere vincolante delle decisioni del collegio dei condomini per l'organo di gestione fino a quando non siano rimosse con pronuncia di accoglimento dell'impugnazione proposta a norma dell'art. 1137 c.c.)

Questo panorama, è stato oggetto di radicale ripensamento, fino al punto da ritenere il potenziale insorgere di un contrasto tra le Sezioni (o con i precedenti arresti), pur dovendosi dare atto del consolidarsi di quell' orientamento secondo il quale **qualsiasi modifica dei criteri di spesa (sia per singola spesa, sia se riferita ai criteri generali di riparto – beninteso, laddove, in quest' ultimo caso, non accompagnata da un' idonea volontà contrattuale dei condomini e, financo, se frutto di errore)** determina la nullità (e non la semplice annullabilità) della delibera.

Infatti:

a. **Cassazione civile sez. II, 25/01/2017, n.1898** È nulla, anche se addirittura assunta all'unanimità, la delibera che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese e costituisce innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, comma 2, c.c. l'assegnazione in via esclusiva e per un tempo indefinito di posti auto all'interno di un'area condominiale, in quanto determina una limitazione all'uso e al godimento che gli altri condomini hanno diritto di esercitare sul bene comune.

Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 10 gennaio 2019, n. 470 Ribadisce, la Corte, il suo orientamento, secondo il quale (riaffermato che l'oggetto del contendere – impugnativa di delibera- legittimava l'amministratore a stare in giudizio senza autorizzazione assembleare, al proposito evocando Cass. n. 1451/14, recentemente confermata da Cass. n. 7095/17) si ritiene esser fondata la dedotta violazione o falsa applicazione degli artt. 1104, 1117, 1118, 1120, 1123, 1135, 1136, 1137, 1138, 1362, 1421 e 2377 c.c., in cui la corte di merito sarebbe incorsa qualificando annullabile, invece che nulla, l'impugnata delibera assembleare. Tale motivo, ricorda la Corte, va giudicato fondato, in adesione al recente orientamento di questa Corte che **(a)** sulla premessa che 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, richiedano l'approvazione di tutti i condomini a pena di radicale nullità (cfr. Cass. 16321/16) - ha chiarito, superando orientamenti precedenti (Cass. 16793/06, Cass. 7708/07), **(b)** che sono da considerare nulle per impossibilità dell'oggetto, e non meramente annullabili, e perciò impugnabili indipendentemente dall'osservanza del termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137 c.c., comma 2, tutte le deliberazioni dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese, e quindi in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, **(c)** seppur limitate alla suddivisione di un determinato

affare o di una specifica gestione, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto, ed occorrendo, piuttosto, a tal fine, un accordo unanime, espressione dell'autonomia negoziale (Cass. 6128/17, Cass. 19651/17, Cass. 22157/18, Cass. 23222/18).

Quanto alla rivelabilità di tale patologia, ricorda la Corte, che la nullità della delibera di assemblea condominiale è rilevabile anche di ufficio anche in appello (Cass. nn. 12582/15, 305/16, 6652/17, 22678/17): del resto la rivelabilità senza limiti della patologia che determina la nullità del negozio, è – ormai- patrimonio acquisito (cfr. Cassazione civile sez. un., 12/12/2014, n.26242. e Cassazione civile sez. un., 04/09/2012, n.14828)

b) Cassazione civile sez. II, 10/05/2018, n.11289 (in motivazione) “Con il secondo motivo il ricorrente lamenta la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1123,1135 e 1137 c.c. per avere la corte di merito ritenuto solo annullabili le delibere per il mancato rispetto della ‘norma di chiusura’ sulla ripartizione delle spese contenuta nel Regolamento, nonostante il medesimo disponga in via generale che il conto di riparto delle spese occorrenti per la gestione dei servizi comuni avvenga sulla base della tabella millesimale riportata in calce; nel paragrafo recante la rubrica Ripartizione spese il Regolamento dispone ancora che ‘Tutte le spese, ad eccezione di quelle per le quali le leggi vigenti stabiliscono particolari criteri di ripartizione, saranno ripartite in ragione dei millesimi di cui alla tabella millesimale prima citata’. Nonostante dette previsioni l'assemblea a maggioranza per il riparto della spesa comune di riscaldamento aveva fissato un criterio difforme, paritario ed indistinto”. Nel rigettare il ricorso, osserva la Corte: “preliminarmente va osservato che le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle se l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifica i criteri di riparto stabiliti dalla legge (o in via convenzionale da tutti i condomini), mentre sono annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano violati o disattesi (v. Cass. Sez. Un. n. 4806 del 2005)”.

§

4) IL CRITERIO GENERALE DI RIPARTO: LA PROPORZIONALITÀ'. L' ART. 1123 C.C.

Due sono le norme che vengono in considerazione:

a. art.1117 c.c. sull' individuazione (non tassativa) dei beni presunti comuni. Non tassativa perché il n° 1 tratta di un' elencazione che riguarda, in primo luogo, il criterio funzionale (parti dell'edificio necessarie all' uso comune), che scende poi a fornire un'elencazione non tassativa di alcuni beni che si reputano comuni, appunto per destinazione (il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate); il numero 2 si occupa delle aree destinate a parcheggio e dei servizi comuni ed il n° 3 di opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune

b. art. 1123 in riferimento a questi beni la norma prevede le modalità di riparto delle spese da sostenere 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

La regola generale posta dalla disposizione in parola è quella della **proporzionalità**: ad essa si collegano (come specificazione ed adattamento a singole fattispecie del medesimo criterio) le successive fattispecie (commi 2 e 3 e art. 1124/1126 c.c.)

b.1. la proporzionalità: 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 dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione (su cui, vedi supra)

b.2. proporzionalità all' uso nel caso di servizio “disomogeneo”: Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Va precisato che – come sempre quando si parla di pari uso- si deve intendere la potenzialità di uso, cioè la possibilità di un paritario godimento che tutti gli aventi diritto possono realizzare: ma si deve escludere (chè altrimenti la norma non avrebbe senso) la contemporaneità del medesimo uso simultaneamente realizzato da tutti gli aventi diritto e sempre tenendo conto della connotazione materiale della cosa.

b.3. criterio dell' utilità condominio parziale: Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità

Cassazione civile sez. II, 25/10/2018, (ud. 18/07/2018, dep. 25/10/2018), n.27058 nel condominio degli edifici la comproprietà delle parti comuni indicate dall'art. 1117 cod. civ. e, più in generale, che servono per l'esistenza e l'uso

delle singole proprietà immobiliari, alla quale si lega l'obbligo di partecipazione alle relative spese di manutenzione e conservazione (che l'art. 1123 cod. civ., comma 1 pone a carico dei condomini in proporzione delle rispettive quote, indipendentemente dalla misura dell'uso) ha il suo fondamento **nel collegamento strumentale, materiale o funzionale, ed, in altri termini, nella relazione di accessorio a principale, con le singole unità (piani o porzioni di piano)** in proprietà individuale dell'immobile, per cui le cose, i servizi e gli impianti necessari per l'esistenza e l'uso delle unità immobiliari di una parte soltanto dell'edificio appartengono solo ai proprietari di queste (unità) e non ai proprietari delle unità immobiliari dell'altra parte, rispetto alle quali manca quel rapporto di pertinenza che è il presupposto necessario del diritto di comunione. Ne consegue che le spese di manutenzione e conservazione delle cose e degli impianti che **servono solo una parte del fabbricato, formando oggetto di condominio separato**, debbono essere sostenute solo dai proprietari delle unità immobiliari di questa parte, e non dagli altri, secondo il principio generale dell'art. 1123 cod. civ., comma 3, a norma del quale "quando un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità (Sez. 2, n. 1255, 2/2/1995, n. 490244, ma trattasi di principio del tutto pacifico).

Alla spesa in discorso, debbono concorrere anche i proprietari dei posti-auto, perché anch'essi sono condomini **Cassazione civile sez. II, 16/01/2018, n.884** La disciplina del condominio degli edifici è ravvisabile ogni qual volta sia accertato in fatto un rapporto di accessorieta necessaria che lega alcune parti comuni- quali quelle elencate in via esemplificativa dall' art. 1117 c.c. ad unità o porzioni di proprietà individuale, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso. Pertanto, anche i proprietari esclusivi di spazi destinati a posti auto compresi nel complesso condominiale possono dirsi condomini, e quindi presumersi comproprietari (nonché obbligati a concorrere alle relative spese, ex art. 1123 c.c.) quelle parti comuni che, al momento della formazione del condominio, si trovino in rapporto di accessorieta, strutturale e funzionale, con detti spazi.

La definizione dell'ammontare della spesa ha poi una diretta incidenza in ambito processuale, sotto il profilo dell'individuazione del giudice competente, infatti, ai fini della competenza, per definire il valore di una controversia sul riparto di una spesa condominiale si deve aver riguardo alla singola obbligazione **Cassazione civile sez. VI, 28/08/2018, n.21227** Ai fini della determinazione della competenza per valore, in relazione a una controversia avente a oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, anche se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, bisogna fare riferimento all'importo contestato, relativamente alla sua singola obbligazione, e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea di condominio, poiché, in generale, allo scopo dell'individuazione dell'incompetenza, occorre avere riguardo al "thema decidendum", invece che al "quid disputandum"; ne consegue che l'accertamento di un rapporto che costituisce la "causa petendi" della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale della quale il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa.

Nel caso di condominio minimo, poi, si ribadisce l' orientamento della Cassazione secondo il quale si applicano, comunque, le norme sul condominio e non quelle sulla comunione: anche nel caso di condominio minimo, la quota di spese gravante sul singolo non approvata dal condomino deve essere determinata dal giudice ex art. 1123 cc **Cassazione civile sez. II, 16/04/2018, n.9280** In tema di cd. condominio minimo, in mancanza di tabelle regolarmente approvate, la quota di partecipazione alle spese gravante sui singoli proprietari deve essere determinata dal giudice in base alla disciplina del condominio di edifici di cui all' art. 1123 c.c. quindi, tenendo conto del valore delle loro proprietà esclusive, e non, invece, applicando la regolamentazione in materia di comunione prevista dall' art. 1101 c.c. secondo la quale, in assenza di altra indicazione degli accordi, le quote si presumono uguali, ricordando, peraltro, che – in caso di condominio minimo, se vi è dissenso tra i condomini-comunisti sulle spese, occorre far ricorso (ove l'assemblea non possa pervenire ad una valida ed efficace deliberazione) al procedimento di cui all'art. 1105 c.c. (ricorso all'autorità giudiziaria)

§

5) APPLICAZIONE AD IPOTESI PARTICOLARI DELL'ART. 1123 C.C. ... 1124 SCALE ED ASCENSORI

Il dato normativo

[]. Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. 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.

[III]. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

*

Parliamo, nel dettaglio, dell'**ascensore**: la sua inclusione nel perimetro delineato dall'art. 1124 c.c. è un portato della novella.

Bisogna distinguere tra installazione ex novo (1123 co.1.) e manutenzione – ricostruzione (1124)

Cassazione civile sez. VI, 27/09/2018, (ud. 15/06/2018, dep. 27/09/2018), n.23222 Il costante orientamento interpretativo di questa Corte ha più volte affermato (nella vigenza della disciplina, qui operante, antecedente alla riformulazione dell'**art. 1124 c.c.** introdotta dalla L. n. 220 del 2012, ove espressamente si contempla l'**intervento di sostituzione degli ascensori**) che, a differenza dell'**installazione "ex novo"** di un ascensore in un edificio in condominio (le cui spese vanno suddivise secondo l'**art. 1123 c.c.**, ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino), quelle relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente vanno ripartite ai sensi dell'art. 1124 c.c. (Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20713, non massimata; Cass. Sez. 2, 25/03/2004, n. 5975; Cass. Sez. 2, 17/02/2005, n. 3264). Stante l'identità di ratio delle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale ex art. 1124 c.c. e delle spese relative alla conservazione e alla manutenzione dell'ascensore già esistente, deve dirsi che, al pari delle scale, l'impianto di ascensore, in quanto mezzo indispensabile per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura, riveste la qualità di parte comune (tant'è che, dopo la L. n. 220 del 2012, esso è espressamente elencato nell'art. 1117 n. 3, c.c.) anche relativamente ai condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poichè pure tali condomini ne fruiscono, quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio, con conseguente obbligo gravante anche su detti partecipanti, in assenza di titolo contrario, di concorrere ai lavori di manutenzione straordinaria ed eventualmente di sostituzione dell'ascensore, in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne (arg. da Cass. Sez. 2, 20/04/2017, n. 9986; Cass. Sez. 2, 10/07/2007, n. 15444; Cass. Sez. 2, 06/06/1977, n. 2328). Come tutti i criteri legali di ripartizione delle spese condominiali, anche quello di ripartizione delle spese di manutenzione e sostituzione degli ascensori può essere derogato, ma la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione deve essere contenuta o nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), o in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, ovvero col consenso di tutti i condomini (Cass. Sez. 2, 04/08/2016, n. 16321; Cass. Sez. 2, 17/01/2003, n. 641; Cass. Sez. 2, 19/03/2010, n. 6714; Cass. Sez. 2, 27/07/2006, n. 17101; Cass. Sez. 2, 08/01/2000, n. 126)..

L'ascensore, per l'interesse che presenta per i portatori di handicap è uno dei campo privilegiato in cui si manifesta la solidarietà condominiale: ascensore, disabilità solidarietà condominiale.

E' un'innovazione personale che ricade nell'ambito di operatività dell'art. 1102 c.c. **Cassazione civile sez. II, 05/12/2018, n.31462** L'installazione di un ascensore e la conseguente modifica delle parti comuni non possono essere impediti per una disposizione del regolamento condominiale che subordini l'esecuzione dell'opera stessa all'autorizzazione del condominio. L'ascensore, infatti, rappresenta un'opera volta a superare le barriere architettoniche e il singolo condomino può assumersi interamente il costo della relativa costruzione poichè siano rispettati i limiti previsti dall'art. 1102 c.c., norma che trova qui applicazione e che contempla anche le innovazioni (personali), per cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune - purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condòmini di farne uguale uso secondo il loro diritto - e può, perciò, apportare alla stessa, a proprie spese, le modificazioni necessarie a consentirne il migliore godimento.

La personalità dell'innovazione determina la segregazione della proprietà dell'innovazione solo in capo ai condomini che l'innovazione realizzano: **Cassazione civile sez. II, 04/09/2017, n.20713** Trattandosi, tuttavia, di impianto suscettibile di utilizzazione separata, proprio quando la innovazione, e cioè la modificazione materiale della cosa comune (nella specie: il vano scale) conseguente alla realizzazione dell'ascensore, non sia stata approvata in assemblea (lo stesso articolo 1121 del Cc, al comma 2, parla di maggioranza dei condomini che abbia deliberato o accettata la innovazione), essa può essere attuata anche a cura e spese di uno o di taluni condomini soltanto (con i limiti di cui all'articolo 1102), salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuente nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera. (Deriva da quanto precede, pertanto, ha osservato la Suprema corte, che l'ascensore installato nell'edificio dopo la costruzione di quest'ultimo, per iniziativa di parte dei condomini, non rientra nella proprietà comune di tutti i condomini ma appartiene in proprietà a quelli di loro che l'abbiano impiantato a loro spese. Ciò da luogo nel condominio a una particolare comunione parziale dei proprietari dell'ascensore).

La solidarietà condominiale (anche per la giurisprudenza amministrativa): **Consiglio di Stato sez. VI, 18/10/2017, n.4824** La richiesta di abbattimento delle barriere architettoniche può essere richiesta non solo dai disabili, ma anche da chi ha disagi fisici e/o motori o da chi può ricevere una potenziale visita da questi soggetti. Interessa anche

gli edifici sottoposti a vincolo e l'autorizzazione può essere negata solo ove non sia possibile realizzare le opere senza serio pregiudizio del bene tutelato (nella specie, un'anziana condomina di uno stabile soggetto a vincolo di particolare interesse culturale chiedeva alla Sovrintendenza l'autorizzazione per installare nella corte interna un ascensore esterno).

In sintesi, l'installazione ed il superamento delle barriere architettoniche ha un diretto ancoraggio costituzionale (art. 2). Lo ribadisce una massima già citata sotto altro profilo: **Cassazione civile sez. II, 05/12/2018, n.31462** L'ampliamento di una scala padronale, al fine di consentire l'esecuzione di un'opera indispensabile per l'effettiva abitabilità di un immobile, non può essere escluso per disposizioni condominiali che subordinino i lavori all'autorizzazione del condominio. Quest'ultimo deve, infatti, attenersi al principio della solidarietà condominiale. Ad affermarlo è la Cassazione che dà torto a un gruppo di condomini che si era opposto alla realizzazione di un ascensore, ritenendo si trattasse di una innovazione vietata o perlomeno non consentita, e chiedeva il ripristino dello stato dei luoghi oltre al risarcimento dei danni. Per la Corte, tuttavia, l'installazione di un ascensore, al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, realizzata da un condomino su parte di un bene comune, deve considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento, e rientra nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'articolo 1102 del codice civile.

Cassazione civile sez. II, 28/03/2017, n.7938 In materia di eliminazione di barriere architettoniche la legge n. 13 del 1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici, sicché la sopraelevazione del preesistente impianto di ascensore ed il conseguente ampliamento della scala padronale, non possono essere esclusi unicamente in forza di disposizione del regolamento condominiale che subordini l'esecuzione di qualunque opera che interessi le strutture portanti, modifichi impianti generali o che comunque alteri l'aspetto architettonico all'autorizzazione del condominio. Tale disposizione del regolamento condominiale risulta infatti recessiva rispetto all'esecuzione di opere indispensabili ai fini di una effettiva abitabilità dell'immobile, dovendo in tale caso verificarsi che dette opere, se effettuate a spese del condomino interessato, rispettino i limiti previsti dall'art. 1102 c.c.. Nel compiere tale verifica, il giudice di merito dovrà tenere conto del principio di solidarietà condominiale, secondo il quale la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il contemperamento di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, oggetto di un diritto fondamentale, che prescinde dall'effettiva dell'utilizzazione da parte di costoro degli edifici interessati.

La solidarietà, tuttavia, non è “senza limiti”: **Cassazione civile sez. VI, 14/09/2017, n.21339** L'installazione di un ascensore costituisce un'innovazione per l'abbattimento delle barriere architettoniche ex art. 2, commi 1 e 2, l. n.13 del 1989; tuttavia, secondo quanto prescritto dal comma 3 di detta norma, vanno sempre osservati i limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c.; pertanto, tale installazione è vietata se comporta per il condomino un rilevante pregiudizio dell'originaria possibilità di utilizzazione del pianerottolo.

*

Per quanto riguarda, invece, le **scale**

E' un bene ed un servizio comune (si pensi alla necessità di raggiungere l'ultimo piano o il lastrico o, comunque, la copertura). Identico è il regime di riparto della spesa di manutenzione per scale ed ascensori: ad essa concorrono anche i negozi fronte strada e quelli che non hanno un diretto accesso dall'androne. Infatti

- le scale appartengono anche ai proprietari delle unità immobiliari con accesso autonomo (o dalla strada) quindi, anche costoro debbono concorrere nella correlativa spesa : **Cassazione civile sez. VI, 27/09/2018, n.23222** A differenza dell'installazione ex novo di un ascensore in un edificio in condominio, le spese relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente vanno ripartite ai sensi dell'articolo 1124 del Cc. Stante l'identità di ratio delle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale ex articolo 1124 del Cc e delle spese relative alla conservazione e alla manutenzione dell'ascensore già esistente, deve dirsi che, al pari delle scale, l'impianto di ascensore, in quanto mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura, riveste la qualità di parte comune **anche relativamente ai condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada**, poiché pure tali condomini ne fruiscono, quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio, con conseguente obbligo gravante anche su detti partecipanti, in assenza di titolo contrario, di concorrere ai lavori di manutenzione straordinaria ed eventualmente di sostituzione dell'ascensore, in rapporto e in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne. Lo stesso criterio deve applicarsi per l'androne, in quanto è pacifico che i proprietari dei locali terranei dello stabile condominiale partecipano alla ripartizione delle spese di manutenzione dell'androne: lo dice anche la giurisprudenza di merito, conformandosi ad omologo ammaestramento della Cassazione: **Tribunale Bari sez. III, 05/07/2018, n.2873** Ove nell'edificio condominiale siano compresi locali forniti di un accesso diverso dall'androne e dal vano scale, anche i proprietari di detti locali sono

tenuti - in difetto di difformi clausole del regolamento di condominio - a concorrere alle spese di manutenzione (ed, eventualmente, di ricostruzione) dell'androne e delle scale, in rapporto e proporzione all'utilità che anche essi possono, in ipotesi, trarne quali condomini, e ciò sia avuto riguardo all'uso, ancorché ridotto, che possono fare dell'androne e delle scale per accedere, come è loro diritto, nei locali della portineria e al (etto o lastrico solare, sia avuto riguardo all'obbligo e alle connesse responsabilità che anch'essi hanno, quali condomini, di prevenire e rimuovere ogni possibile situazione di pericolo che possa derivare alla incolumità degli utenti dalla inefficiente manutenzione dei suddetti beni comuni. In sostanza, costituendo l'androne una parte comune dell'edificio, le spese per la sua manutenzione non possono che gravare su tutti i condomini, con ripartizione delle stesse - ai sensi dell' art. 1123 co.1. - in proporzione alle rispettive quote millesimali di ciascun comproprietario, che indubbiamente può servirsi del suddetto luogo di transito, traendo dallo stesso le corrispondenti utilità quanto meno in funzione della conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio.

Si ritiene che se i lavori hanno ad oggetto solo le murature perimetrali delle unità immobiliari prospicienti il vano scale (e che hanno funzione delimitativa di quest' ultimo), la ripartizione della spesa potrà essere effettuata applicando i criteri di cui agli artt. 1123 comma due (cose destinate a servire i condomini in maniera diversa e 1124 comma 1 (riparto concorrente).

Ovviamente aspetto diverso da “conservazione” e manutenzione” sono le spese di gestione (es. illuminazione e pulizia). In questo caso viene in considerazione l'aspetto funzionale: chi è più alto, sporca di più e, quindi, si torna alla regola generale, corretta dall'art. 1124: alle spese sono tenuti tutti condomini in base allo specifico uso: si applica – perciò- solo il criterio proporzionale dell' uso secondo l'altezza di ciascun piano. **Cassazione civile sez. II, 12/01/2007, n.432** La ripartizione delle spese per la pulizia e l'illuminazione delle scale di un condominio va fatta, in analogia con la norma speciale dell'art. 1124 c.c., con l'applicazione, però, integrale del criterio dell'altezza di piano - cioè in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo - in quanto la disposizione contenuta nell'art. 1124 c.c. comma 1, secondo la quale la metà delle spese per la ricostruzione e manutenzione delle scale va effettuata in base ai millesimi, deroga, infatti, in parte a tale criterio che è applicativo del principio generale di cui all'art. 1123 comma 2 c.c. e, quindi, non può trovare applicazione analogica con riferimento a spese diverse da quelle espressamente considerate. Per un'applicazione da parte della giurisprudenza di merito secondo cui per la pulizia e l'illuminazione delle scale paga anche il condomino del piano terra, cfr. **Corte appello Milano sez. III, 14/03/2017, n.1079**: Deve ritenersi legittima la delibera assembleare che impone a tutti i condomini, proporzionalmente alle misure millesimali corrispondenti alla proprietà di ciascuno, il pagamento delle spese necessarie per la pulizia e l'illuminazione delle scale; ciò comporta che al pagamento di tali spese è tenuto anche il condomino il cui appartamento è sito al piano terreno, in quanto allo stesso non è precluso l'uso delle scale e perché, comunque, il suo contributo è finalizzato all'interesse comune di mantenere il decoro dello stabile.

§

6) APPLICAZIONE AD IPOTESI PARTICOLARI DELL'ART. 1123 C.C.

... 1125 SOFFITTI, VOLTE, SOLAI

...BALCONI E SPORTI AGGETTANTI (DELIMITAZIONE PROPRIETÀ' INDIVIDUALE

ED ASPETTO-DECORO ARCHITETTONICO

Soffitti, volte e solai

Cosa dice la norma

Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Va premesso che la norma non trova applicazione nel caso in cui il danneggiamento sia conseguenza di un' attività (o di un' omissione) riconducibile a uno dei due proprietari dei piani l' uno all'altro sovrastanti risultando, in tal caso, invocabile la disciplina sulla responsabilità da cose in custodia ex art. 2015 c.c.): Si legge nella motivazione di **Cassazione civile sez. VI, 17/01/2019, (ud. 20/11/2018, dep. 17/01/2019), n.1188** La questione di diritto sottoposta alla decisione del Tribunale trova soluzione in giurisprudenza nel principio enunciato da Cass. Sez. U, 10/05/2016, n. 9449, secondo cui, in tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini (nel qual caso del danno tutti i condomini rispondono), dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei

controlli necessari alla conservazione delle parti comuni; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio.

Cass. Sez. U, 10/05/2016, n. 9449, ha chiarito come il titolare dell'uso esclusivo della terrazza a livello è tenuto agli obblighi di custodia, ex art. 2051 c.c., in quanto si trova in rapporto diretto con il bene potenzialmente dannoso, ove non sia sottoposto alla necessaria manutenzione. La stessa sentenza delle Sezioni Unite (facendo salva la possibilità di dar prova della riconducibilità del danno a fatto esclusivo del titolare del diritto di uso esclusivo), ha peraltro evidenziato come l'esecuzione di opere di riparazione o di ricostruzione necessarie al fine di evitare il deterioramento del lastrico o della terrazza a livello e il conseguente danno da infiltrazioni richiede la necessaria collaborazione del titolare dell'uso esclusivo e del condominio. Dalla attrazione del danno da infiltrazioni nell'ambito della responsabilità civile, Cass. Sez. U, 10/05/2016, n. 9449, ha infine tratto le inevitabili conseguenze sistematiche, quale anche la necessaria applicazione dell'intera disciplina dell'art. 2051 c.c., altresì in ordine ai limiti dell'esclusione della responsabilità del soggetto che ha la custodia del bene da cui è stato provocato il danno.

Alla stregua dell'insegnamento dettato da Cass. Sez. U, 10/05/2016, n. 9449, in ipotesi di danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante, sul proprietario o utente esclusivo del lastrico solare o della terrazza a livello, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., incombe, pertanto, la prova liberatoria della ricorrenza del caso fortuito, della forza maggiore o del fatto del terzo, che può anche consistere nell'opposizione colpevole del condominio (o degli organi preposti alla sua amministrazione) alla diligente attività di manutenzione del custode.

Ciò premesso, va ricordato che la norma è di stretta interpretazione e si applica, quindi, unicamente a volte e solai, non alle terrazze a livello (che sono equiparate ai lastrici solari) e rispetto ai quali risulta accentuata la funzione di copertura: **Cassazione civile sez. II, 25/02/2002, n.2726** Con riferimento al lastrico solare di uso o di proprietà esclusiva, l'art. 1126 c.c. individua la misura del contributo dovuto rispettivamente dall'utente o proprietario esclusivo e dagli altri condomini indicati dalla norma per le spese di riparazione e ricostruzione sulla base del rapporto (un terzo e due terzi) tra l'utilità connessa all'uso o alla proprietà esclusiva del lastrico solare e l'utilità, ritenuta dalla norma come prevalente, connessa alla funzione di copertura dell'edificio condominiale, funzione cui il lastrico solare adempie a vantaggio di tutti i condomini. A tale stregua, sono a completo carico dell'utente o proprietario esclusivo soltanto le spese attinenti a quelle parti del lastrico solare del tutto avulse dalla funzione di copertura (ad es., le spese attinenti ai parapetti, alle ringhiere ecc., collegate alla sicurezza del calpestio), mentre tutte le altre spese, siano esse di natura ordinaria o straordinaria, attinenti alle parti del lastrico solare svolgenti comunque funzione di copertura vanno sempre suddivise tra l'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare ed i condomini proprietari degli appartamenti sottostanti, secondo la proporzione di cui al suindicato art. 1126 c.c. Pertanto, la clausola che ponga a carico dell'utente o proprietario esclusivo del lastrico solare genericamente le spese di "manutenzione" ha una sua ragion d'essere (anche ove riferita alle spese di manutenzione ordinaria e sempreché le stesse siano attinenti alla funzione di copertura del lastrico) là dove viene a porre a carico dell'utente o proprietario esclusivo l'intero onere, e non il semplice terzo come previsto dalla norma in argomento. Le spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione delle terrazze, anche a livello, equiparate ai lastrici solari, sono disciplinate dall'art. 1126 c.c., che ne prevede la ripartizione in ragione di un terzo, a carico del condomino che abbia l'uso esclusivo, restando gli altri due terzi della stessa spesa a carico dei proprietari dei piani o porzioni di piano sottostanti, ai quali il lastrico o la terrazza servono da copertura. Diversamente, l'art. 1125 c.c. - che prevede la ripartizione in parti uguali delle spese tra i proprietari dei piani l'uno all'altro sovrastante - e applicabile solo alla manutenzione e alla ricostruzione dei solai e delle volte e non della terrazza a livello, pur se ad essa sia sottoposto un solo locale, perché in questo caso la funzione di copertura della terrazza medesima non viene meno.

La giurisprudenza di legittimità ha ipotizzato anche la possibilità di un'interpretazione analogica, per quel che riguarda la zona condominiale che funge da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un condominio, Secondo **Cassazione civile sez. VI, 14/09/2017, n.21337** Qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o del viale di accesso all'edificio condominiale che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condòmino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere al criterio previsto dall'art. 1126 c.c. (sul presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, ad una terrazza a livello), ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi, don l'uso esclusivo della stessa, determina la necessità dell'inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, comma 2, c.c. (conforme, Cassazione civile sez. II, 29/11/2018, n.30935).

*

La questione dei balconi e delle strutture aggettanti.

Diverso dai soffitti, volte e solai (e – per analogia- dai terrazzini rientranti) è la questione dei balconi aggettanti.

Qui coesistono due aspetti:

a. il balcone aggettante costituisce prolungamento della proprietà solitaria e, quindi, questo porterebbe

ad affermare che le correlative spese fanno carico (in via esclusiva) al proprietario dell'unità immobiliare di cui la struttura costituisce il naturale prolungamento (salva la ripartizione della spesa ex art. 1125 c.c. per quanto riguarda il rivestimento inferiore e superiore)

b. l'inerenza del balcone ad un più articolato contesto architettonico, dove viene in considerazione l'estetica complessiva del fabbricato ed il suo atteggiarsi come bene comune.

Le oscillazioni della giurisprudenza si originano proprio da questa duplice e concorrente prospettiva, imponendo diversi criteri di ripartizione della spesa, a seconda che venga in considerazione la funzione estetica (di pertinenza dell'intero condominio) o strutturale (sotto il profilo del completamento-prolungamento della proprietà solitaria).

In passato il percorso era molto semplice:

Proprio in relazione alla duplice funzione della struttura aggettante: prolungamento dell'unità immobiliare cui fanno riferimento (differenza rispetto ai balconi incassati), ma anche parte integrante della facciata e, quindi, parte comune dell'edificio, si affermava che competono al proprietario dell'unità immobiliare dalla quale si accede al balcone le spese relative al piano di calpestio e alla parte interna del balcone, mentre gravano sul condominio le spese che concernono gli elementi esterni del balcone, che, concorrendo a conferire all'edificio le proprie caratteristiche estetiche ed architettoniche, vengono considerati parte integrante della facciata (cfr., ad esempio, **Cass. Civ., Sez. II, 19 maggio 2015, n. 10209**).

Oggi, come accennato, si assiste ad un parziale (ma significativo) revirement, valorizzando, invece, la funzione e la destinazione al godimento esclusivo attribuita alla struttura aggettante (e segregando la condominialità al solo elemento della componete estetica).

Cassazione civile sez. II, 14/12/2017, n.30071 i balconi (ed il parapetto aggettante in particolare) di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, nè essendo destinati all'uso o al servizio di esso, **il rivestimento del parapetto e della soletta devono, invece, essere considerati beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio**, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole (Cass. 21.10.2000 n° 637 ;Cass. Sez. 2, 30/07/2004, n. 14576; Cass. Sez. 2, 30/04/2012, n. 6624). L'accertamento del giudice del merito che il parapetto del fronte dei balconi degli appartamenti di un edificio assolva prevalentemente alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio costituisce apprezzamento di fatto, incensurabile in sede di legittimità.

Cassazione civile sez. II, 30/04/2012, n.6624 I balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; soltanto i **rivestimenti** e gli **elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore** si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (nella specie, poiché le fioriere erano prive di particolare pregio, trattandosi di comuni vasconi prefabbricati in calcestruzzo, la Corte né ha escluso la valenza architettonica, ponendo a carico dei singoli proprietari degli appartamenti le spese relative alla parte interna delle predette fioriere).

Con ulteriore specificazione, con riferimento alla distinzione tra terrazza a livello e balcone aggettante: **Cassazione civile sez. II, 04/05/2017, n.10894** Invero, in tema di condominio, i balconi "aggettanti", i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno nè di necessaria copertura dell'edificio - come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio - non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani e ad essi non può applicarsi il disposto dell'art. 1125 c.c.. I balconi "aggettanti", pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono (Sez. 2, Sentenza n. 15913 del 17/07/2007; conf. Sez. 2, Sentenza n. 587 del 12/01/2011 e Cassazione civile, sez. 2, 05/01/2011, n. 218).

Viceversa, affinché una terrazza a livello, che espliciti anche funzioni di copertura dei piani sottostanti, possa ritenersi di proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento da cui si accede alla terrazza stessa, ove tale appartenenza non risulti dal titolo, è necessario che essa faccia parte integrante da un punto di vista strutturale e funzionale del piano cui è

annessa, di guisa che la funzione di copertura dei piani sottostanti si profili come meramente sussidiaria (Cassazione civile, sez. 2, 22/04/1994, n. 3832).

Con particolare riferimento al rapporto con il proprietario del piano sovrapposto: **Cassazione civile , sez. II , 17/07/2007 , n. 15913** In tema di condominio, i balconi "aggettanti", i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio - come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio - non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani e ad essi non può applicarsi il disposto dell'art. 1125 c.c. I balconi "aggettanti", pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono. (Nella specie la S.C., sulla base dell'enunciato principio, ha escluso che il proprietario dell'appartamento sito al piano inferiore potesse agganciare le tende alla soletta del **balcone"aggettante"** sovrastante, se non con il consenso del proprietario del corrispondente appartamento).

Incisiva sintesi, in ragione della sua portata sistemica, offre una recentissima pronuncia: Cassazione civile sez. VI, 18/01/2019, n.1422

-balconi, gli sporti chiusi, le finestre, le luci, gli stessi lucernari (e cioè le aperture praticate sulla parete esterna o sulla copertura di un edificio per illuminare gli ambienti adiacenti o sottostanti, quale risulta essere il manufatto oggetto di lite), anche se inseriti nella facciata, non rientrano fra le parti necessarie o comunque destinate all'uso comune, essendo accidentali rispetto alla struttura essenziale del fabbricato, e piuttosto costituiscono, di regola, elementi integranti dell'appartamento che vi ha accesso o nel quale comunque immettono luce ed aria, sicchè per essi non opera la presunzione di condominialità.

-solo in specifiche situazioni di fatto, determinate dalla peculiare conformazione architettonica del fabbricato, i balconi, le finestre, gli sporti chiusi, gli stessi lucernari, ovvero, in particolare, alcuni elementi di tali manufatti, **assolvono non ad una funzione accessoria al decoro della singola unità immobiliare di proprietà esclusiva**, cui assicurano luce ed aria, quanto ad una prevalente funzione di rendere esteticamente gradevole l'intero edificio, dovendo unicamente in questi casi essere considerati di proprietà comune dei condomini.

- la conseguenza che se ne deve trarre (sorretta dal richiamo a Cass. Sez. 2, 14/12/2017, n. 30071; Cass. Sez. 2, 21/01/2000, n. 637; Cass. Sez. 2, 19/01/2000, n. 568; Cass. Sez. 2, 23/06/1995, n. 7148; Cass. Sez. 2, 28/11/1992, n. 12792; Cass. Sez. 2, 29/10/1992, n. 11775; Cass. Sez. 2, 03/08/1990, n. 7831), ma si tratta di affermazione sistemica, è che con riguardo, nella specie, ad un lucernaio pertinenza ed ornamento di un appartamento compreso in un edificio condominiale, la sua natura di bene comune, agli effetti dell'art. 1117 c.c., va accertata *non in base al dato che esso "contribuisce a formare la struttura architettonica dell'edificio"*, quanto in base al *criterio della sua precipua e prevalente funzione protettiva OD ornamentale* ed alla rilevata efficacia decorativa dell'intero edificio

Tutto ciò a differenza di quanto avviene per **frontalini e balconi (e degli altri elementi esterni)** che, inserendosi indissolubilmente nella struttura complessiva dell'edificio ed andando, quindi, ad integrarne la facciata, logico, perciò, che, come ammaestra **Cassazione civile sez. II, 19/09/2017, n.21641** che gli elementi esterni, quali i rivestimenti della parte frontale e di quella inferiore, e quelli decorativi di fioriere, balconi e parapetti di un condominio, svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., n. 3, con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (Cass., Sez. 2, n. 6624 del 30 aprile 2012, Rv. 622451-01; Cass., Sez. 2, n. 568 del 19 gennaio 2000, Rv. 532976-01).

Di particolare (e sistemico) interesse, risulta essere **Tribunale di Roma 24263/2018** chiamata a pronunciarsi sul riparto dei costi relativi all'innalzamento delle ringhiere dei balconi: il Tribunale dichiara la nullità della delibera assembleare che aveva ripartito per millesimi la correlativa spesa. Ciò in quanto:

- i balconi non rientrano tra le parti comuni, in quanto non necessari per l'esistenza del fabbricato né essendo destinati all'uso ed al servizio di esso (Cass. 2000/637; 2003/14076; 2004/14576)
- sono beni comuni solo se svolgono una prevalente funzione estetica, diventando elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata;
- è estranea al decoro architettonico, invece, la funzione di sicurezza e protezione dei balconi, che, invece, è ad esclusivo vantaggio dei balconi stessi, assicurandone la fruibilità;
- l'unica eccezione ammissibile è qualora le ringhiere metalliche, per lo speciale materiale, fregi, e decorazione di cui sono rivestite, per il loro particolare disegno, appaiano avere un ruolo anche nel caratterizzare, dal punto di vista estetico, la facciata (viene esclusa tale funzione nel caso di modesto impatto visivo, perché sottili e poco evidenti).

7) APPLICAZIONE AD IPOTESI PARTICOLARI DELL'ART. 1123 C.C. ... 1126 LASTRICO SOLARE NON COMUNE A TUTTI I CONDOMINI

La disposizione codicistica:

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Va premesso che la norma si occupa dell' ipotesi in cui l' uso del lastrico solare (o di una sua parte) non sia comune a tutti i condomini: se, invece, l' uso del lastrico (che l'art. 1117 c.c. ricomprende tra i beni comuni ex lege) è comune a tutti i condomini, non vi è ragione di discostarsi dalla regola generale e, dunque, il riparto della spesa seguirà, appunto, la regola generale, proprio perché non vi è un uso differenziato o più intenso.

La disposizione in commento prevede che, nel caso di uso differenziato, le spese per la riparazione o ricostruzione facciano carico per un terzo a chi del lastrico (o della terrazza a livello, equiparata al lastrico con interpretazione estensiva) ha l' uso esclusivo, mentre, per i residue due terzi a tutti i condomini dell'edificio o di quella sua parte cui il lastrico serve da copertura, in proporzione millesimale (valore del piano o della porzione di piano). Va precisato che se chi ha l' uso esclusivo del lastrico, risulta anche proprietario di un' unità sottostante la copertura, concorrerà nella spesa di riparazione e ricostruzione secondo entrambi i criteri di riparto soprarichiamati.

Alcuni punti fermi:

1. Si deve tener conto che – proprio in considerazione della funzione (anche) di copertura attribuita al lastrico solare, ancorché si tratti bene in proprietà esclusiva) il problema non si pone nel caso in cui si tratti di bene da catalogare tra i beni comuni, ove sorga la necessità di deliberare interventi conservativi (funzionalmente collegati al bene in proprietà esclusiva) l'assemblea può legittimamente deliberare l' intervento ed il proprietario esclusivo è tenuto a consentirne l'esecuzione. Interessante riscontro dà, in termini generali, la giurisprudenza di merito che afferma il principio secondo il quale le terrazze a livello sono beni comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., ma suscettibili di uso esclusivo, **Tribunale Roma sez. V, 03/12/2018, n.23179** L'art. 1117, n. 1, c.c., mentre menziona tra i beni comuni (per attitudine oggettiva al godimento comune e per concreta destinazione al servizio di tutti i condòmini) i tetti e i lastrici solari, i quali sono parti essenziali per l'esistenza del fabbricato, in quanto per la struttura e per la funzione servono da copertura all'edificio e da protezione per i piani o per le porzioni di piano sottostanti dagli agenti atmosferici, non fa espresso riferimento alle terrazze a livello. Esse, pur offrendo, rispetto al lastrico, utilità ulteriori, quali il comodo accesso e la possibilità di trattenerci, svolgono, pur sempre, anche le medesime funzioni di copertura dell'edificio e di protezione dagli agenti atmosferici e devono, perciò, ritenersi di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117, n. 1, c.c., rimanendo attribuite in condominio ai proprietari delle singole unità immobiliari ed essendo passibili (al pari, del resto, del lastrico solare) di uso esclusivo, del quale, però, l'art. 1126 c.c. non specifica la natura giuridica (reale o personale), ma, in mancanza di titolo attributivo di un siffatto uso esclusivo, vale, per entrambi i beni, la regola generale del regime di comunione, stante la funzione della superficie così del lastrico solare come della terrazza a livello e dato che tale regime non è escluso dal solo fatto che dal bene uno o più comproprietari traggano utilità maggiori rispetto agli altri. Risolutivamente **Cassazione civile, sez. VI, 09/08/2017, n. 19779** secondo la quale l'assemblea era competente per l'approvazione dei lavori di manutenzione della terrazza di copertura, in quanto necessari alla stregua della diffida inoltrata dal condòmino proprietario del sottostante appartamento
2. Questa specifica destinazione (ed il conseguente obbligo di custodia ex art. 2015 c.c.) permane anche nel caso di commessa o appalto relativo al rifacimento del lastrico solare: la custodia durante i lavori e la responsabilità per il relativo inadempimento grava sul condominio: **Cassazione civile sez. II, 14/05/2018, n.11671** Il lastrico solare svolge, indipendentemente dal regime proprietario ovvero da una sua fruizione diretta, una ineludibile funzione primaria di copertura e protezione delle sottostanti strutture: sicché, quale area di cantiere, indipendentemente dall'avvenuta consegna all'appaltatore, per l'esecuzione di lavori volti alla relativa manutenzione o ristrutturazione, il lastrico deve

- considerarsi nella persistente disponibilità del condominio, con conseguente permanenza, in capo a quest'ultimo, delle obbligazioni connesse alla sua custodia e delle connesse responsabilità per il relativo inadempimento.
3. L'articolo in commento trova applicazione non solo per quanto riguarda il criterio di riparto delle spese, ma anche nel caso in cui si discuta di ripartizione dell'obbligo di risarcire il danno da infiltrazioni d'acqua originatosi dal lastrico o dalla terrazza a livello (con applicazione analogica della disposizione), salvo che il danno non sia riferibile alla condotta (omissiva) del proprietario esclusivo. Cassazione civile sez. II, 07/02/2017, n.3239 La responsabilità derivante da danni da infiltrazioni negli appartamenti sottostanti è ripartita tra i condomini che ne hanno uso esclusivo e di tutti gli altri, nella misura rispettiva di un terzo e due terzi, a norma dell'art. 1126 c.c.. La situazione differisce nei casi in cui il danno sia imputabile esclusivamente al titolare del diritto di uso della terrazza sovrastante l'appartamento infiltrato. E ciò anche nel caso di crollo Cassazione civile sez. II, 21/11/2016, n.23680 La responsabilità per il crollo di un lastrico solare ad uso esclusivo, determinato da vizi e carenze costruttive dell'immobile, è ascrivibile in via esclusiva, ai sensi dell'art. 2051 c.c., al proprietario ovvero all'utente esclusivo, in quanto il danno è conseguente a fatti che involgono la sola responsabilità del custode, e non anche la violazione di obblighi di manutenzione gravanti sul condominio. Cassazione civile sez. II, 22/03/2012, n.4596 Poiché il lastrico solare dell'edificio soggetto al regime del condominio svolge la funzione di copertura del fabbricato, anche se appartiene in proprietà superficaria o è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, a provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini, in concorso con il proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo; ed alle relative spese, nonché al risarcimento del danno, essi concorrono secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c. La relativa azione, pertanto, va proposta nei confronti del condominio, in persona dell'amministratore - quale rappresentante di tutti i condomini obbligati - e non già del proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico, il quale può essere chiamato in giudizio a titolo personale soltanto ove frapponga impedimenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino, deliberata dagli altri obbligati, e al solo fine di sentirsi inibire comportamenti ostruzionistici od ordinare comportamenti di indispensabile cooperazione, non anche al fine di sentirsi dichiarare tenuto all'esecuzione diretta dei lavori medesimi
4. La disposizione contiene un'implicita deroga al disposto dell'art. 1134 c.c.: Ciò sembra ricavarsi dalla pronuncia in appresso citata, che – tuttavia- statuisce in tema di ripartizione interna della spesa tra i vari condomini: secondo la massima il condòmino che ha pagato i lavori di rifacimento del lastrico solare di sua proprietà può chiedere ai condomini un indennizzo da ingiustificato arricchimento Cassazione civile sez. VI, 11/08/2017, n.20073 (seppur ante riforma) In tema di condominio negli edifici, il condòmino che abbia pagato l'intero corrispettivo di un contratto d'appalto concluso dall'amministratore per l'esecuzione di lavori di rifacimento del solaio di un lastrico solare di proprietà esclusiva del primo non ha diritto di regresso verso gli altri condomini, sia pure limitatamente alla quota millesimale di ciascuno di essi, né può avvalersi della surrogazione legale ex art. 1203, n. 3, c.c., trattandosi di un'obbligazione parziaria e non solidale e difettando l'interesse comune all'adempimento, mentre può agire nei confronti degli altri condomini per ottenere l'indennizzo da ingiustificato arricchimento, stante il vantaggio economico ricevuto da costoro. (Principio reso in fattispecie regolata, "ratione temporis", dalla disciplina anteriore a quella introdotta dalla l. n. 220 del 2012, ove, com'è noto, è stato introdotto il principio della parziarietà e della responsabilità solidale sussidiaria, accompagnata dal beneficio di escussione ex 63 disp att. c.c.).
5. La norma si applica anche nel caso in cui il lastrico solare non sia in uso esclusivo, bensì di proprietà esclusiva di uno o più condòmini.
6. Al lastrico solare è equiparata la terrazza a livello (cfr. ad esempio, Cass. Civ., Sez. II, 25 agosto 2014, n. 18164, e Cass. Civ., Sez. II, 28 settembre 2012, n. 16583).
7. Sono escluse le spese relative a manufatti o altri elementi di cui faccia uso esclusivo un condòmino (parapetti, ringhiere, ecc.). I condomini non debbono sostenere (e, quindi, l'assemblea non ha alcun potere deliberativo in tal caso) le spese di riparazione e manutenzione di quegli altri elementi costruttivi e manufatti (ringhiere e simili ripari) che servono (così Cass. Sez. 2, 05/11/1990, n. 10602; Cass. Sez. 2, 25/02/2002, n. 2726) non già alla copertura dell'edificio ma a soddisfare altre utilità del lastrico o di quella parte di esso di uso esclusivo.
8. Per quanto concerne la quota di due terzi “*a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve*”, il riferimento è ai soli proprietari delle singole unità

immobiliari comprese nella proiezione verticale del lastrico e alle quali esso funge da copertura, mentre restano esclusi gli altri condòmini alle cui porzioni individuali il lastrico non sia sovrapposto, indipendentemente dall'esistenza, nella colonna d'aria sottostante, di parti comuni (cfr. **Cass. Civ., Sez. VI, 11 maggio 2017, n. 11484**). Per cui, si ritiene che nell' ipotesi in cui il proprietario o l' utente esclusivo sia titolare anche di altra unità immobiliare compresa nella colonna sottostante, concorre (secondo le diverse proporzioni normativamente definite) in entrambe le spese **Cassazione civile, sez. VI, 09/08/2017, n. 19779** tale obbligo di contribuzione trova fondamento non tanto nel diritto di proprietà del lastrico o della terrazza, ma nel principio in base al quale i condòmini sono tenuti a contribuire alle spese in ragione dell'utilitas che la cosa da riparare o da ricostruire è destinata a dare ai singoli loro appartamenti. E' questa utilitas che legittima l'attribuzione del corrispondente potere deliberativo all'assemblea: sussistono, infatti, i correlativi poteri deliberativi dell'assemblea in tanto in quanto alle decisioni concernenti la riparazione, la ricostruzione e la sostituzione degli elementi strutturali del lastrico solare o della terrazza a livello, si collegano eziologicamente alla specifica funzione di copertura della terrazza/lastrico da cui deriva (in via diretta ed immediata) una corrispondente utilità dei singoli appartamenti.

9. Il lastrico solare può (Cass. 14.9.2017 n. 21.340) benissimo (ex art. 61 disp. att.) far capo ad un appartamento che sia da ricomprendere in due distinti condòmini (Cass. 2017/7605; 1995/2324; 1982/4439): in questo caso – non potendo farsi applicazione del regime pertinenziale rispetto all'appartamento cui accede – si deve valutare – per stabilire come ripartire la spesa del bene – l'esatta natura del lastrico e la sua effettiva inerenza
10. Se non vi è una espressa previsione in tal senso (che – quindi – consenta di far applicazione delle regole risultante dal combinato disposto dell'art. 1117 – 1123 – 1126 c.c.) la terrazza a livello non è bene comune. Non ha, infatti, funzione di solo copertura e protezione (come tetti e lastrici solari), ma ingloba in sé anche un'utilitas che le deriva dal collegamento funzionale con l'appartamento cui accede. La proprietà (se non prevista dal titolo) deve – allora - essere ricondotta (eventualmente) alla coeva (ulteriore) funzione di copertura; funzione che può venirle attribuita anche con un atto unilaterale di destinazione da parte del titolare del diritto reale. Va – infatti – considerato che la **terrazza livello, a differenza del lastrico**, è quella superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e, nel contempo, sullo stesso piano di altri, di cui costituisce parti integrante funzionalmente e strutturalmente, che – di norma (ed anche in punto spese) appartiene al proprietario del contiguo appartamento di cui costituisce la continuazione, priva di copertura.

§

8) CHE AVVIENE DELLE SPESE ANTICIPATE SENZA AUTORIZZAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DAL SINGOLO CONDOMINO (1134 c.c. e 1110: CONDOMINIO E COMUNIONE)

Due disposizioni a confronto

COMUNIONE 1110	CONDOMINO 1134
<p><u>Rimborso di spese</u> <u>Il partecipante che, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore, ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso</u></p>	<p><u>Gestione di iniziativa individuale</u> <u>Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.</u></p>

Innanzitutto un' ovvia precisazione: Non spetta al condòmino alcun rimborso della spesa per conservare la cosa comune ove l'esigenza di riparazione sia nata da una condotta illecita a lui attribuibile **Cassazione civile sez. VI, 28/05/2018, n.13293** L'obbligo del singolo condòmino di contribuire in misura proporzionale al valore della sua unità immobiliare alle spese necessarie per la manutenzione e riparazione delle parti comuni dell'edificio trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio. Ove l'esigenza di manutenzione e riparazione di tali parti comuni derivi però dalla condotta illecita attribuibile al singolo condòmino, non spetta il rimborso della spesa sostenuta per conservare la cosa comune, ai sensi dell' art. 1134 dal momento che l'esigenza di manutenzione e riparazione è stata determinata esclusivamente dalla sua condotta. Le opere fatte eseguire dal singolo sono perciò assimilabili a una forma di risarcimento del danno in forma specifica.

Va poi precisato che ci troviamo in un campo concettualmente assai prossimo a quello della disciplina dell' **indebito**: l' art. 1134 cc. "Gestione di iniziativa individuale" riguarda l' attività (meglio, l' iniziativa di spesa) che il singolo condomino (unilateralmente e senza autorizzazione dell'assemblea e dell'amministratore) ha assunto, facendosi carico, anche economico, d **gestione delle parti comuni** (così come definite dall'art. 1147 c.c.).

La norma in commento esclude (nel rispetto del principio della esclusività del governo assembleare, le cui deliberazioni sono vincolanti per tutti i condomini e delle attribuzioni dell'amministrazione 1130 c.c. e 1135 co. 2 per la manutenzione straordinaria urgente) che il condomino possa reclamare il diritto al rimborso delle spese così sostenute.

La norma – si dice – è volta ad assicurare l'ordinata gestione condominiale ed il governo armonico dell'ente che deve avvenire esclusivamente attraverso gli organi a ciò deputati.

Il rimborso è chiedibile solo in caso di **spesa urgente**. La norma si pone in rapporto di specialità escludente con il disposto dell'art. 1110 c.c., che disciplina materia sostanzialmente analoga. Nella comunione (dove tutti i condomini hanno diritto di concorrere nella gestione della cosa comune) il rimborso del comunista che ha anticipato la spesa è subordinata a requisiti meno stringenti. Deve, infatti, trattarsi

a) di spesa anticipata per "**trascuranza**" (cioè, disinteresse e/o ignavia) dagli altri comunisti o dall'amministratore: Cassazione civile sez. II, 05/10/2017, n.23244 la semplice trascuratezza da parte degli altri condomini nella manutenzione dei beni comuni non legittima la richiesta di rimborso.

b) non è, perciò, necessaria l'urgenza (intesa come necessità di evitare un pregiudizio grave, in presenza di un "pericolo" o di un frangente, che non consente la tempestiva convocazione dell'assemblea o l'intervento dell'amministratore).

Della questione richiesta di rimborso di spese indifferibili ed urgenti anticipate da alcuni condomini e limiti all'esperimento dell'azione di arrochimento per il rimborso di spese urgenti si è di recente occupata la Cassazione.

Con la sentenza 30/08/2017, n. 20528 la Corte ritorna, appunto, sulla problematica del rimborso delle spese indifferibili ed urgenti, che i giudici di merito (con statuizione confermata dalla Cassazione) avevano escluso dall'ambito di applicazione dell'art. 1134 c.c. poiché si trattava di intervento strutturale e notevole non poteva parlarsi di indifferibili opere urgenti... bensì di una considerevole ristrutturazione dell'immobile, con tra l'altro recupero e trasformazione di alcuni locali accessori del sottotetto (destinati a lavanderia-stenditoio, stireria e ripostiglio) in un alloggio a tutti gli effetti".

Confermava la Corte che la dimensione, la natura e la consistenza dell' intervento portava ad escludere in radice l' invocabilità dell'art. 1134 c.c. (trattandosi di lavori ben esorbitanti rispetto a quelli connessi all' urgenza di limitare le denunciate infiltrazioni e cauterizzare il pericolo di crollo, arrivando ad integrare il completo rifacimento della struttura di copertura del palazzo).

L'ambito di operatività dell'art. 1134 c.c., delimitando la nozione di urgenza ad un campo ben definito (recentemente Cass. 23/09/2016, n. 18759 : *Il condominio non può, senza interpellare gli altri condomini e l'amministratore, dunque senza aver ottenuto il loro consenso, provvedere alle spese per le cose comuni, salvo che si tratti di spese 'urgenti'.*)

Deve trattarsi di opere da eseguire senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini per evitare un possibile nocumento a sè, a terzi od alla cosa comune.

L' urgenza va intesa non solo in senso oggettivo (pregiudizio grave ed irreparabile), ma anche in senso soggettivo, riferito all' impossibilità (al fine di evitare il pregiudizio) di una tempestiva convocazione dell'assemblea e/o di un tempestivo intervento dell' amministratore ed all' impossibilità, quindi, dell'organo di governo, di adottare sollecitamente i necessari provvedimenti atti ad evitare l' insorgere del pregiudizio. Non è, per esempio, urgente ed indifferibile un intervento strutturale, che si sostanzia nel recupero e nella trasformazione dei locali accessori del condominio.

Va ribadito, poi, il rapporto di incompatibilità tra l'art. 1110 c.c. (in materia di comunione) e 1134 c.c. (in materia di condominio), precisando che le due disposizioni si elidono reciprocamente e , quindi, si trovano in un rapporto di reciproca incompatibilità

Né il condomino che ha assunto la gestione può efficacemente invocare la disposizione sull'**arricchimento senza causa**, di cui è stata esclusa l'invocabilità:

- in generale, tenuto conto della nozione di sussidiarietà (Cass., Sez. U, 25/11/2008, n. 28042, e tra le altre Cass. n. 29916 del 29/12/2011) dell'azione di arricchimento senza causa ai sensi degli artt. 2041 e 2042 c.c., quest'ultima è disponibile solo allorché chi la eserciti, secondo una valutazione da compiersi in astratto e perciò prescindendo dalla previsione del suo esito, non possa esercitare un'altra azione per farsi indennizzare il pregiudizio subito

- è evidente, dice la Corte, che negato l'utile esperimento dell'azione ex art. 1134 c.c. in carenza del presupposto dell'urgenza, debba dunque ammettersi l'azione sussidiaria ex art. 2041 c.c.;

- la giurisprudenza della Corte (Cass. n. 9629 del 15/11/1994), ha chiarito che l'azione di arricchimento non possa essere esercitata in presenza del divieto posto dalla legge di esercizio di azioni tipiche in assenza di determinati presupposti (cioè, se la legge impedisce di esercitare l'azione tipica, o ne consente l'esercizio solo in presenza di determinati presupposti);

- divieto che va effettivamente ravvisato nella subordinazione al requisito dell'urgenza di cui all'art. 1134 c.c., per cui se la spesa non è urgente nessuna azione spetta, neanche quella di arricchimento,

- ciò perché, ammettere l'azione di arricchimento nel caso di spesa non urgente significherebbe contravvenire al divieto di rimborso stabilito dal legislatore.

- in termini più generali, questa ricostruzione trova conferma nella ratio cui è ispirato l'art. 1134 (il cui ambito – ed anche questo è dato significativo- dice la Corte è stato esteso significativamente dalla novella, che parla di “gestione delle parti comuni” assunta da un condomino senza autorizzazione, non già di “spese fatte per le cose comuni”) volta ad evitare, come si esprime la relazione ministeriale, “dannose interferenze nell'amministrazione del condomino”, riservata all'amministratore e all'assemblea secondo le rispettive competenze.

Si precisa poi che il condomino può sempre in caso di spesa urgente, ma non necessaria esperire azione a' sensi del combinato disposto degli artt. 1133 (ricorso all'assemblea) e 1137 e 1105 c.c. (ricorso al giudice): per cui si potrebbe parlare non solo di espresso divieto di una determinata azione, ma anche di assenza di altre azioni (escludendosi, così, in radice, anche la sussidiarietà). Si vedano anche Cassazione civile sez. III, 28/06/2018, n.17027 : gli interventi, per legittimare la richiesta di rimborso debbono apparire indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa (cfr. Cassazione civile sez. II, 16/04/2018, n.9280)

La regola dell'art. 1134 c.c. sia applica anche nel caso di **condominio minimo** per quanto concerne le spese di manutenzione di parti comuni, l'eventuale inerzia dell'assemblea (o l'aver fatto constatare l'impossibilità di adottare i provvedimenti necessari per il governo della cosa comune), potrà esser semmai valorizzato per l' invocazione dell'art. 1105 c.c.

Cassazione civile sez. VI, 14/01/2019, n.620 Anche per il caso del condominio c.d. minimo, il condomino che, intraprendendo a proprie spese dei lavori di manutenzione e riparazione delle parti comuni, voglia chiedere il rimborso all'altro condominio ex art. 1110 c.c., deve dimostrare che i lavori intrapresi presentino i requisiti dell'urgenza ex art. 1134 c.c..

Cassazione civile sez. II, 02/03/2017, n.5329. Nel condominio cd. minimo (formato, cioè, da due partecipanti con diritti di comproprietà paritari sui beni comuni), le regole codicistiche sul funzionamento dell'assemblea si applicano allorché quest'ultima si costituisca regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e deliberi validamente con decisione "unanime", tale dovendosi intendere quella che sia frutto della partecipazione di ambedue i comproprietari; ove, invece, non si raggiunga l'unanimità, o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decida in modo contrastante, oppure perché, come nella specie, alla riunione - benché regolarmente convocata - si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, è necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 c.c., non potendosi ricorrere al criterio maggioritario.

La disposizione si presta anche ad un ulteriore approfondimento, che porta a negare la possibilità di applicare estensivamente la norma in commento agli **atti compiuti senza potere dall'amministratore**. Lo precisa, negando la corrispondente tutela al terzo che la invocava, **Cassazione civile sez. VI, 16/11/2017, n.27235** Il principio secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso, non trova applicazione in materia di condominio di edifici con riguardo a prestazioni relative ad opere di manutenzione straordinaria eseguite da terzi su disposizione dell'amministratore senza previa delibera della assemblea di condomini, atteso che i rispettivi poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1135 c.c., limitando le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione e riservando all'assemblea dei condomini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria.

Vale, però, anche una regola specularmente opposta: se il condominio viene in essere, è sufficiente che la spesa sia urgente, perché il condomino che l'ha anticipata, possa reclamare il diritto al rimborso: **Cassazione civile sez. VI, 10/10/2017, n. 23740** Instaurandosi il condominio sul fondamento della relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali, situazione che si riscontra anche nel caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c.

§

9) ENTRO CHE LIMITI CI SI PUÒ SOTTRARRE ALLA COMUNIONE CONDOMINIALE ED ALL' OBBLIGO DI CONTRIBUZIONE... IN GENERALE

Sulle clausole di esonero o deroga rispetto al regime legale di contribuzione val la pena di richiamare ancora la sistemica decisione resa da Cassazione civile, sez. VI, 09/08/2017, n. 19779: il regime legale di riparto può esser derogato convenzionalmente (per cui non è nulla una volontà che deroghi ai canoni di attribuzione del concorso legislativamente predefinito) ma è necessario che la volontà derogatoria si manifesti attraverso strumenti precisi, sì da rendere incontestabile la pattuizione.

1. i criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'**art. 1123 c.c., possano essere derogati**, come prevede la stessa norma,

2. la relativa **convenzione modificatrice** della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta sia **nel regolamento condominiale** (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), ovvero in una **delibera dell'assemblea** che venga approvata all'unanimità, ovvero col **consenso di tutti i condomini**. (anche diversamente manifestato)

3. Le disposizioni contenute nell'**art. 1118 c.c., comma 1** e **art. 1123 c.c., non precludono**, infatti, **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.

4. Proprio perché l'art. 1123 c.c., non ha limiti predefiniti la deroga convenzionale (purché formalmente legittima) può arrivare (Cass. Sez. 2, 04/08/2016, n. 16321; Cass. 25/03/2004, n. 5975):

4.1. a dividere **in quote uguali** tra i condomini gli oneri generali e di manutenzione delle parti comuni,

4.2. a prevedere **l'esenzione, totale o parziale, per taluno dei condomini** dall'obbligo di partecipare alle spese medesime.

A questo punto (per valutare la portata di un' esenzione contrattualmente prevista) bisogna richiamarsi alla sua vera natura e tener conto che si tratta (né più, né meno, di un contratto).

Quindi, come tutte le convenzioni contrattuali, anche quella contenuta ed approvata negli atti di acquisto delle porzioni di proprietà esclusiva comprese in un condominio, la quale esonera un condomino dal "partecipare ad alcuna delle spese condominiali fino a quando rimanga proprietario di unità immobiliari dell'edificio invendute, va **interpretata**.

E tale interpretazione dell'autonomia privata rientra, ricorda la Corte, nelle prerogative del giudice del merito, ed è insindacabile in sede di legittimità quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure omesso esame di fatti storici decisivi.

Sull' opponibilità delle previsioni regolamentari (in generale e, quindi, anche per quel che riguarda le singole imputazioni di spesa ed i criteri di riparto) è interessante il richiamo sviluppato da **Cassazione civile sez. II, 16/01/2019, n. 974**: **il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, infatti, vincola, in virtù del suo carattere convenzionale, tutti i successivi acquirenti** senza limiti di tempo, non solo relativamente alle (a) **clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni** ma anche per quelle che (b) **restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive**, venendo a costituire su queste ultime una **servitù reciproca**, solo se **accettato** dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e **trascritto** nei registri immobiliari (Cass. n. 3749 del 1999; Cass. n. 13164 del 2001; Cass. n. 14898 del 2013).

D'altra parte, il **regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio** è vincolante, purché **richiamato** ed **approvato** nei singoli atti di acquisto, sì da far parte per relationem del loro contenuto, solo per coloro che successivamente acquistano le singole unità immobiliari: **non anche per coloro che abbiano acquistato le unità immobiliari prima della predisposizione del regolamento stesso** (Cass. n. 19798 del 2014, in motiv.), essendo il suddetto regolamento inidoneo a restringere diritti sulla proprietà esclusiva precedentemente acquisiti (Cass. n. 15734 del 2004, in motiv.).

Questo quadro si raccorda alla regola generale posta dall' art. 1118 c.c.:

Art. 1118 - Diritti dei partecipanti sulle parti comuni

[I]. Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

[II]. Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

[III]. Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

[IV]. Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinuziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

La disposizione:

- si rapporta all'art. 68, primo comma, disp. att. c.c. che specifica che, ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

- arresta il principio di proporzionalità del diritto del titolare della proprietà solitaria, definendone l'estensione: tanto sarà la dilatazione della proprietà solitaria, tanto risulterà proporzionalmente esteso il corrispondente diritto sulle cose comuni (meglio, destinate al servizio comune);

- afferma il carattere necessario ed inderogabile della proprietà condominiale (a differenza della comunione, non ne è previsto lo scioglimento)

- ribadisce il carattere necessario della contribuzione: i beni condominiali hanno una specificità che si caratterizza proprio per la loro naturale destinazione al servizio ed al godimento delle proprietà solitarie: dunque, il condomino non può – per evitare di concorrere nella correlativa spesa – rinunciare alla proprietà ancillare.

Il principio è posto (con adamantina chiarezza) da una recente sentenza della Corte di Legittimità.

Cassazione civile sez. II, 31/01/2019, n.2983: si discuteva della domanda che l'attore avanzava assumendo che, pur essendo (egli ed il fratello germano) proprietari esclusivi (e solitari) di alcune porzioni dello stesso immobile, originariamente costituente una cascina, *avevano conservato la comunione in quote eguali su una serie di beni, quali l'area adibita a cortile, l'androne, la soprastante legnaia, il vano scala di accesso al primo piano ed una latrina, beni* che aveva interesse a dividere. rileva il giudice di legittimità che **l'assegnazione dell'androne ad uno solo dei condividenti, farebbe venire meno la sua funzione volta a permettere l'accesso alle parti in proprietà esclusiva, finendo con il creare una situazione di interclusione per la proprietà del convenuto**, interclusione alla quale non potrebbe porsi rimedio in ragione della possibilità di accesso alla pubblica via tramite altro bene in proprietà esclusiva dello stesso convenuto, che però costituisce un immobile autonomo, suscettibile di autonoma circolazione, e che in tal modo, in caso di successiva alienazione, risulterebbe gravato di una servitù di passaggio a vantaggio della diversa proprietà del convenuto, cui risultava in origine funzionale l'androne oggetto di causa.

Quanto alla scala è stato poi rimarcato come la soluzione prospettata ne prevedrebbe la demolizione, pervenendosi in tal modo ad un risultato affatto diverso da quello della divisione, facendo venir meno la possibilità di collegamento con il piano superiore sul presupposto (nemmeno adeguatamente valutato quanto alla fattibilità sia giuridica che economica) di una sua sostituzione con delle costruende scale interne.

Accertamento che – come osserva la Corte- si pone in perfetta coerenza con l'ammaestramento più volte prospettato, secondo il quale

- (cfr. **Cass. n. 7044/2015**) in tema di scioglimento della comunione, **per accertare la divisibilità di un'area comune destinata all'accesso a due fabbricati di diverso proprietario, il giudice deve tener conto della diminuzione del valore complessivo dell'area che sarebbe causata dalla divisione nonchè degli effetti che essa produrrebbe sull'efficienza, funzionalità e comodità dell'accesso ai fabbricati,**

- (cfr. **Cass. n. 5261/2011**) **lo scioglimento non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso cui sono destinate**, risolvendosi tale verifica in un accertamento in fatto sulla concreta divisibilità del bene che è devoluto all'esame del giudice di merito.

- (**Cass. n. 937/1982**), il giudice del merito deve tenere conto della **diminuzione del valore complessivo dell'area a seguito della divisione, nonchè degli effetti di tale divisione sulla efficienza, funzionalità e comodità dell'accesso ai fabbricati non potendosi mai imporre a carico di uno o di entrambi i condividenti l'obbligo di procedere a modifiche o variazioni della consistenza, ubicazione o conformazione dei fabbricati, trattandosi di beni non compresi (ed insuscettibili di essere attratti) nell'oggetto della divisione**, circoscritta alla sola area comune, che non

può incidere sulla struttura dei fabbricati nè comportare la imposizione di oneri o limitazioni al contenuto dei diritti precedentemente esercitati o comunque spettanti sui medesimi.

Quindi si (ri)afferma l' insensibilità, con riferimento al progetto divisionale, dell' incidenza di altri (e diversi) beni, pur se appartenenti ad uno dei condividenti, ma esclusi dal novero di quelli in comunione.

Al tempo stesso si ribadisce la natura di comunione necessari per i beni "presunti" (ex 1117 c.c.) comuni, in quanto funzionalmente destinati alla fruizione ad al godimento delle proprietà solitarie.

La disposizione pone, parallelamente, un rigoroso vincolo di destinazione, che (sotto il profilo dell'esclusione della pertinenzialità) non può esser derogato neppure dalla volontà delle parti: è, infatti, nulla la clausola che esclude dal trasferimento la proprietà di alcune delle parti comuni.

Cassazione civile sez. II, 21/08/2017, n. 20216 La clausola, contenuta nel contratto di vendita di un'unità immobiliare di un condominio, con la quale viene esclusa dal trasferimento la proprietà di alcune delle parti comuni, è nulla, poiché con essa si intende attuare la rinuncia di un condomino alle predette parti, vietata dal capoverso dell'art. 1118 c.c.

La regola, peraltro, vale per ogni forma di condominio, quindi, **anche per il condominio minimo** (lo ricordiamo, sviluppando un ragionamento di ordine generale: qui, nel caso in cui sia, per esempio, necessario dar corso ad opere ed interventi, il condomino che intende comunque procedervi dovrà convocare l'assemblea, ma – laddove in quella sede non si arrivi ad una concorde ed unanime determinazione dei comunisti-condomini, la strada da seguire non potrà essere quella dell'adozione, da parte del singolo – unico- condomino di una deliberazione, cui far seguire l'esecuzione della delibera e la richiesta di rimborso della correlativa spesa, bensì quella – diversa- del ricorso al giudice a' sensi dell'art. 1105 ult. co. c.c.):

Vi è, infatti, condominialità nel rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio alle proprietà singole

Cassazione civile sez. II, 29/12/2016, n. 27360 In tema di condominio, in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la condominialità non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni siano realizzate, anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale), quali proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio in orizzontale), poiché la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dall'art. 1117 c.c. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata, che aveva escluso che la ricorrenza di un condominio - sia pure cd. minimo - in presenza di due appartamenti a schiera, facenti parte del medesimo immobile, costituito da un unico corpo di fabbrica realizzato in virtù di una sola licenza edilizia e dotato di fondamenta, strutture portanti e tetto unitari e separati tra loro in linea verticale, da terra al soffitto della mansarda, da una tramezzatura divisoria).

§

10) ENTRO CHE LIMITI CI SI PUÒ SOTTRARRE ALLA COMUNIONE CONDOMINIALE ED ALL' OBBLIGO DI CONTRIBUZIONE. ...UNA FATTISPECIE PARTICOLARE: IL DISTACCO DAL SERVIZIO DI RISCALDAMENTO

Una delle questioni di maggior rilievo (soprattutto prima dell' entrata in vigore della novella) riguardava la possibilità di distacco dal **servizio di riscaldamento**. Possiamo parlarne solo per brevi cenni, data la complessità della materia.

Ora la disposizione (prescindendo dalle questioni connesse alla c.d. "contabilizzazione del calore"), prevede (a determinate condizioni: congiuntamente: assenza di squilibri ed aggravii di spesa) la possibilità per il singolo condomino di distaccarsi dall' impianto; ciò ha rilievo solo per quanto riguarda il concorso nelle spese di gestione; mentre (proprio per la natura dell' impianto) resta immutato l' obbligo, per il distaccante di concorrere nelle spese "strutturali": conservazione impianto; messa a norma e manutenzione straordinaria (quelle spese, cioè, che non sono funzionalmente collegate alla gestione del servizio).

Va rimarcato il fatto che – con la riforma- si richiede la presenza concorrente di entrambi i requisiti, non è sufficiente la volontà della maggioranza, ma è necessario che, all'assenza di squilibri nel funzionamento (fattispecie riferibile essenzialmente al c.d. "furto di calore"), si accompagni l' irrilevanza economica per gli altri condomini del distacco.

Va, innanzi tutto, segnalato un contrasto tra le Sezioni Semplici sull' idoneità, da parte del regolamento condominiale (anche contrattuale, meglio, non assembleare) di intervenire e regolamentare, fino ad escluderla la possibilità di distacco, ovvero di prevedere che, comunque, il condomino distaccante debba concorrere nella spesa.

Infatti se alcune pronunce affermano essere illegittimo il regolamento di condominio che pone a carico del condomino distaccatosi le spese per il riscaldamento centralizzato, in quanto: **Cassazione civile sez. II, 12/05/2017, n.11970** In tema di condominio negli edifici, è nulla la clausola del regolamento che, in ipotesi di legittimo distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato - perché operato senza pregiudicarne il funzionamento ponga, a carico del condomino distaccatosi, l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione, in quanto il regolamento costituisce un contratto atipico, meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento, mentre una clausola siffatta, oltre a vanificare il principale ed auspicato beneficio che il condomino mira a perseguire distaccandosi dall'impianto comune, si pone in contrasto con l'intento del legislatore di correlare il pagamento delle spese di riscaldamento all'effettivo consumo, come emergente dagli artt. 1118, comma 4, c.c. (nel testo successivo alla novella apportata dalla l. n. 220 del 2012), 26, comma 5, della l. n. 10 del 1991 e 9, comma 5, del d.lgs. n. 102 del 2014.

altri arresti opzionano la tesi opposta, cioè che il regolamento non possa porre limiti al distacco: così **Cassazione civile sez. VI, 18/05/2017, n.12580**, secondo la quale In tema di condominio negli edifici, è valida la clausola del regolamento contrattuale che, in ipotesi di rinuncia o distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, ponga, a carico del condomino rinunciante o distaccatosi, l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione, potendo i condomini regolare, mediante convenzione espressa, adottata all'unanimità, il contenuto dei loro diritti ed obblighi e, dunque, ferma l'indisponibilità del diritto al distacco, suddividere le spese relative all'impianto anche in deroga agli artt. 1123 e 1118 c.c., a ciò non ostando alcun vincolo pubblicistico di distribuzione di tali oneri condominiali dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito, che aveva affermato la legittimità di una deliberazione assembleare recettiva di una specifica clausola del regolamento contrattuale ed impositiva, a carico dei condomini distaccatisi dall'impianto centralizzato di riscaldamento, dell'"obbligo di pagare la metà del contributo" per l'uso dell'impianto medesimo).

In ogni caso, uno dei principali problemi che si pone, quando si tratta di definire la legittimità o meno del distacco è quello di individuare il soggetto onerato della prova della sussistenza dei requisiti (invarianza di costi e consumi, meglio, assenza di squilibri) cui la legge condiziona la possibilità di transitare all' autonomo: ritiene la giurisprudenza che la prova gravi sul condomino distaccante: **Cassazione civile sez. VI, 03/11/2016, n.22285** L'art. 1118 c.c., come modificato dalla l. n. 220 del 2012, consente al condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato - di riscaldamento o di raffreddamento - condominiale ove una siffatta condotta non determini notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto stesso o aggravii di spesa per gli altri condomini, e dell'insussistenza di tali pregiudizi quel condomino deve fornire la prova, mediante preventiva informazione corredata da documentazione tecnica, salvo che l'assemblea condominiale abbia autorizzato il distacco sulla base di una propria, autonoma valutazione del loro non verificarsi.

I presupposti legittimanti il distacco, per altro verso, sono rigidamente definiti dalla norma e, come tali, quasi pedissequamente richiamati dalla giurisprudenza: Il distaccamento dall'impianto centralizzato non deve comportare squilibri di funzionamento o aggravii di spesa. Secondo **Cassazione civile sez. VI, 03/11/2016, n.22285** La questione relativa al distacco dall'impianto centralizzato condominiale è disciplinata dall'art. 1118 c.c.; tale norma ammette la possibilità del singolo condomino di distaccarsi, ma a condizione che dimostri che ciò non comporti notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto o aggravii di spesa per gli altri condomini.

§

11) ENTRO CHE LIMITI CI SI PUÒ SOTTRARRE ALLA COMUNIONE CONDOMINIALE ED ALL' OBBLIGO DI CONTRIBUZIONE ...UNA FATTISPECIE PARTICOLARE: IL CONSUMO DELL'ACQUA

Anche in questo campo vengono in considerazione valutazioni analoghe a quelle sviluppate per il servizio di riscaldamento: si tratta di far coesistere i costi di un servizio che è sicuramente comune (per cui non si può neppure porre il problema per quel che concerne il mantenimento in efficienza dell' impianto), con quelli dell' utilizzo solitario del bene (acqua) erogato dal servizio.

La giurisprudenza pone un doppio criterio:

a. va tenuto in considerazione l'effettivo consumo

b. ma è necessario che esso sia oggettivamente verificabile, attraverso idonea strumentazione tecnica di rilevazione. E' per questo (con interessante analogia per quanto riguarda la c.d. contabilizzazione del calore) che va richiamata l'attenzione sul favore con cui il legislatore guarda l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa (art. 5 della L. n. 36/1994 e artt. 144 e 146 del D.Lgs. n. 152/2006)

c. in difetto di contatori individuali, si deve far ricorso alla regola generale di riparto posto dall'art. 1123 c.c.

Cass. Civ., Sez. II, 1 agosto 2014, n. 17557 (nonché Trib. Roma, 30 gennaio 2017) In mancanza di contatori individuali, l'art. 1123 c.c. non ammette, salvo una diversa convenzione tra le parti, che il costo relativo all'erogazione dell'acqua sia suddiviso, con delibera assunta a maggioranza, in base al numero di persone che abitano stabilmente in condominio (ciò significherebbe introdurre al posto del criterio dell'uso potenziale un criterio forfettario presuntivo su base personale

La ripartizione, pertanto, va effettuata, ex art. 1123, 1° comma, c.c., in base ai valori millesimali delle singole proprietà .

Per la giurisprudenza di merito **Tribunale Roma sez. V, 30/11/2017, n.22394; Tribunale Roma sez. V, 30/01/2017; Tribunale Monza, 14/08/1993** La ripartizione delle spese relative al consumo idrico deve avvenire nel rispetto dei

criteri fissati dall'art. 1123 c.c., da ritenere disposizione di riferimento per la disciplina del riparto interno di qualsiasi spesa inerente alle unità immobiliari. Facendo applicazione di tale principio, il condomino che sostenga l'illegittimità della delibera impugnata per aver omesso di considerare il consumo effettivo di acqua imputabile alla propria unità abitativa, **deve dare la prova di essere provvisto di apposito contatore interno**, idoneo a fornire dati certi sui consumi

ad esso imputabili. E', quindi, onere del condomino accertarsi dell'esistenza e dell'efficienza dello strumento di rilevazione. Il condomino, peraltro, non può neppure giovare del disposto dell'art.

1110 c.c. (rimborso delle spese in caso di trascuranza), giacché il rimborso di cui parla la disposizione, mai può esser riferito alle spese di gestione-fruizione di un servizio, riguardando,

invece, le sole spese necessarie per la conservazione della cosa comune: **Cassazione civile sez. II, 25/05/2016, n.10864** Esula dall'ambito di operatività dell'art. 1110 c.c., che attiene alle sole spese necessarie per la

conservazione della cosa comune, la domanda di rimborso delle spese derivanti dalla prestazione di un servizio condominiale di fornitura di acqua potabile a vantaggio di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva ed alla conseguente ripartizione interna del consumo unitario dell'intero complesso, come fatturato dall'ente erogatore, sulla base dei contatori di sottrazione installati nelle singole porzioni ovvero dei rispettivi valori millesimali.

Un'ultima considerazione deve esser svolta con riferimento all'ipotesi in cui l'amministratore stipuli un contratto che prevede una tariffa agevolata per il servizio di erogazione, circostanza che non impedisce la successiva contabilizzazione dei consumi pro quota, sulla base degli effettivi

consumi. **Cassazione civile sez. II, 13/03/2003, n.3712** In tema di ripartizione di spese condominiali relative all'erogazione di acqua, l'amministratore che abbia stipulato con l'ente erogatore un contratto avente ad oggetto il consumo complessivo del fabbricato onde beneficiare dell'applicazione di una tariffa agevolata, può poi, del tutto legittimamente, calcolare poi la ripartizione interna delle spese "pro quota" in considerazione dei singoli ed effettivi consumi di ciascuno dei condomini, a prescindere dalla circostanza che questi, singolarmente considerati nel loro consumo, non avrebbero consentito l'applicazione della suddetta tariffa agevolata.

§

11) IL CONDOMINO APPARENTE... ED IL CONDUTTORE

Nell'individuazione del legittimato passivo (cioè del soggetto tenuto al pagamento delle spese) vi sono due fattispecie che debbono essere attentamente considerate: entrambe condividono l'affermazione del principio, in forza del quale gli oneri condominiali (*spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza*) fanno capo solo al proprietario e solo al proprietario possono essere richiesta.

a) il **condomino apparente** da tempo la Cassazione ha superato il principio dell'apparenza del diritto, affermando che il regime giuridico della pubblicità legale opera quale limite all'operatività

del principio dell' apparenza: obbligato al pagamento sarà, quindi solo chi è effettivamente condomino: fanno testo, a tal fine, le risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari, affermazione resa oggi ancor più incisiva dal disposto dell'art. 1130 n° 6 c.c., che prevede la tenuta del registro dell'anagrafe condominiale ed il rimedio all'eventuale inerzia del condomino (cfr. Cass. Civ., Sezioni Unite, 8 aprile 2002, n. 5035 "Il principio dell'apparenza del diritto, riconducibile alla tutela dell'affidamento incolpevole, non è applicabile nel rapporto tra il condominio e il singolo condomino, in ordine all'azione per il pagamento della quota di spese sostenute per il godimento e la conservazione delle parti comuni dell'edificio, in quanto l'ente di gestione non è terzo, ma parte del predetto rapporto. In tema di ripartizione delle spese condominiali è passivamente legittimato, rispetto all'azione giudiziaria promossa dall'amministratore per il recupero della quota di competenza, il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche chi possa apparire come tale, dovendosi escludere l'applicazione del principio dell'apparenza del diritto nei rapporti tra condominio e condomino. In caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale - come il venditore il quale, pur dopo il trasferimento della proprietà (non comunicato all'amministratore), abbia continuato a comportarsi da proprietario - difettando, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, d'altra parte, il collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale." Cass. Civ., Sez. II, 9 ottobre 2017, n. 23621 " In materia condominiale, con relazione alle azioni promosse dall'amministratore per la riscossione delle spese condominiali di competenza delle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva, sono passivamente legittimati solo i proprietari effettivi delle proprietà, e non anche coloro che possono apparire tali (nella specie, la Corte ha accolto l'eccezione sollevata dal ricorrente secondo cui egli era solo un condomino apparente, essendo amministratore della società effettiva condomina, e, quindi, solo in quanto tale partecipava alle assemblee condominiali). ")

b) il **conduttore**: anche qui va ribadito il principio appena ricordato: solo il proprietario (e mai il conduttore) è passivamente legittimato a soddisfare la pretesa dell'amministratore con riguardo al pagamento degli oneri condominiali.

Quindi:

- il rapporto di locazione vincola solo le parti e non i terzi come l'amministratore, il quale ha l'obbligo di chiedere ai condòmini il pagamento delle spese anche nel caso in cui l'unità immobiliare sia stata concessa in locazione (è il locatore – non già il conduttore- che deve avvisare il proprio inquilino della convocazione dell'assemblea, chiamata a pronunciarsi sulle spese facenti capo- ex l. 392/78- al conduttore). Per una conferma del principio da parte della giurisprudenza di merito, cfr. Tribunale Bologna sez. III, 08/01/2018 "Il rapporto di locazione, essendo un rapporto obbligatorio, vincola solo le parti e non i terzi come l'Amministratore, che rimane del tutto estraneo ai rapporti tra locatore e conduttore. Ciò significa che egli ha l'obbligo di richiedere ai condòmini il pagamento delle spese anche nel caso in cui l'unità immobiliare sia stata concessa in locazione. Non spetta infatti all'amministratore provvedere a ripartire le spese tra condomino ed inquilino, salvo che simile incarico gli sia stato affidato dal proprietario del bene. Non si possono infatti ravvisare vincoli negoziali nella prassi o consuetudine dell'amministrazione di condominio che si rivolge in via prioritaria ai conduttori per il pagamento degli oneri condominiali (Cass. Civ. 13.09.2006, n. 19650)".

- non spetta all'amministratore provvedere a ripartire le spese tra condomino e inquilino, a meno che tale incarico non gli sia stato affidato dal proprietario del bene

- anche con riferimento al potere di impugnazione della delibera da parte del conduttore (su cui non vi è unanime concerto della giurisprudenza, pur prevalendo la tesi favorevole al riconoscimento di una – seppur limitata- legittimazione del conduttore), pur laddove essa viene ammessa, si parla sempre di una sorta di legittimazione "sostitutiva" e limitata alle materie in cui vi è diritto di voto da parte del conduttore Tribunale Modena sez. II, 13/07/2016 Il potere di impugnare le deliberazioni condominiali compete, oltre che al titolare di diritti reali sulle singole unità immobiliari (pure se locate), anche al conduttore, ma solo nella particolare materia dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, mentre ogni altra controversia deve trovare soluzione nel rapporto con il locatore, al di fuori del dibattito assembleare e delle relative impugnazioni (Nel caso di specie, la delibera impugnata dal conduttore disponeva la limitazione del gioco delle carte all'interno dell'immobile locatogli. In applicazione del principio di cui in massima, il Tribunale ha rigettato il ricorso per difetto di legittimazione attiva; anche Cassazione civile sez. II, 18/08/1993, n.8755 L'art. 10 l. 27 luglio 1978 n. 392 il quale attribuisce al

conduttore il diritto di votare in luogo del proprietario nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto l'approvazione delle spese e delle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria e di intervenire senza diritto di voto sulle delibere relative alla modificazione di servizi comuni, riconosce implicitamente con il rinvio alle disposizioni del codice civile concernenti l'assemblea dei condomini, il diritto dell'inquilino di impugnare le deliberazioni viziate, sempreché abbiano ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Al di fuori delle situazioni richiamate, la norma in esame non attribuisce all'inquilino il potere generale di sostituirsi al proprietario nella gestione dei servizi condominiali, sicché deve escludersi la legittimazione del conduttore ad impugnare la deliberazione dell'assemblea condominiale di nomina dell'amministratore e di approvazione del regolamento di condominio e del bilancio preventivo

- Si deve, in ogni caso, escludere la legittimazione di altri soggetti. Il che significa che la disposizione dell'art. 10. 1.392/78 non è suscettibile di interpretazione estensiva. E' infatti, stata esclusa la legittimazione dell' utilizzatore in leasing. Cassazione civile sez. II, 25/10/2018, n.27162 In tema di condominio, il generale potere ex art. 1137 c.c. di impugnare le deliberazioni condominiali in relazione alle spese necessarie per le parti comuni dell'edificio compete al proprietario della singola unità immobiliare, mentre non spetta all'utilizzatore di un'unità immobiliare in leasing, essendo lo stesso titolare non di un diritto reale, ma di un diritto personale derivante da un contratto ad effetti obbligatori che rimette il perfezionamento dell'effetto traslativo ad una futura manifestazione unilaterale di volontà del conduttore. Né, ai fini della legittimazione dell'utilizzatore in leasing alla partecipazione all'assemblea ed alla correlata impugnativa, può rilevare il principio dell'apparenza del diritto, dando valore dirimente al fatto che quegli si comportasse abitualmente come fosse un condomino, non trovando motivo di applicazione i principi di affidamento e di tutela dell' *apparentia iuris* nei rapporti fra condominio e singoli partecipanti ad esso.

- Le spese in relazione alle quali è riconosciuto il diritto di partecipazione sostitutiva nel voto (o di semplice partecipazione) sono tassativamente indicate dalla norma (art. 9 e 10 1.392/78)

a. sostitutiva = l'approvazione delle spese e delle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento di condizionamento d'aria

b. partecipativa = senza diritto di voto sulle delibere relative alla modificazione di servizi comuni

c. l'art. 9 l. 392/78 enuncia poi le spese che sono a carico del conduttore (sempre salvo patto contrario, seppur con il limite del *favor conduttori*) definendo le modalità con il quale il rimborso può essere richiesto

Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di **pulizia**, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'**ascensore**, alla fornitura dell'**acqua**, dell'**energia elettrica**, del **riscaldamento** e del **condizionamento dell'aria**, allo **spurgo dei pozzi neri e delle latrine**, nonché alla fornitura di **altri servizi comuni**.

Le spese per il servizio di **portineria** sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

§

12) USUFRUTTUARIO E NUDO PROPRIETARIO

Ultimo argomento da affrontare in punto riparto delle spese. Qui la novella è intervenuta in modo assai qualificante, nel senso che in passato si negava la responsabilità solidale di nudo proprietario ed usufruttuario nei riguardi del condominio.

Oggi tale responsabilità è espressamente affermata dall'art. 67 disp. att. c.c. a mente del quale "Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale"

La norma si premura di definire dettagliatamente l'ambito del diritto di voto conseguentemente attribuito ad ogni avente diritto: L'**usufruttuario** di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'**ordinaria amministrazione e al semplice godimento** delle cose e dei servizi comuni.

Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai **proprietari**, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice (*rifiuto del proprietario alle riparazioni*) ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 (*miglioramenti*) 986 (*addizioni*) del codice. In tutti questi casi l'avviso

di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.⁷Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985,986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

Per individuare le singole spese di spettanza, dobbiamo poi far riferimento alla normativa sostanziale.

L'art. 1105 definisce le **riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario**. Riparazioni straordinarie sono quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta

L'art. 1104 definisce le spese che sono a carico dell'usufruttuario Le spese e, in genere, gli oneri relativi alla **custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria** sono carico dell'usufruttuario. Sono pure a suo carico le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione **Cass. Civ., Sez. II, 6 novembre 2015, n. 22703** Il criterio distintivo (che si ripercuote anche nella disciplina del diritto di voto) si riconnette all'ordinarietà o straordinarietà dell'intervento: ciò che è normale godimento spetta e fa carico all'usufruttuario, ciò che, di contro, riguarda l'aspetto "strutturale" fa carico al nudo proprietario.

"Ai fini della distinzione tra gli interventi gravanti a carico dell'usufruttuario e del nudo proprietario, non è la maggiore o minore attualità del danno da riparare (a rilevare), ma l'essenza e la natura dell'opera, e cioè il suo carattere di ordinarietà o di straordinarietà, poiché solo tale caratterizzazione incide sul diritto di cui l'uno o l'altro dei due soggetti sono titolari"

§

13) ADDEBITI INDIVIDUALI: L'ASSEMBLEA NON E' UN TRIBUNALE

Una conclusiva considerazione, che si rapporta alla distinzione, sviluppata in apertura sulla differenza tra delibera nulla ed annullabile.

L'assemblea non è un Tribunale, dunque essa (neppure in caso di evidente responsabilità) può porre a carico del condomino solo le spese che gli fanno carico secondo l'applicazione dei criteri legali di riparto.

Solo in questo ambito si può affermare l'esistenza di un potere dell'assemblea di imporre un onere di spesa al singolo condomino.

Mai, neppure nel caso di responsabilità evidente, l'assemblea potrà imporre al condomino prestazioni patrimoniali che trovino causa in altri e diversi, rapporti (per esempio, spese di assistenza tecnica per il recupero coattivo del credito, o per il ristoro del danno).

Si obietta che ben difficilmente tale condomino (sicuramente ... non virtuoso) proporrà opposizione: poco conta, se – come è innegabile- si tratta di delibera nulla, l'invalidità può esser fatta valere senza limiti di tempo ed anche dal condomino assenziente (e, perchè no, anche dai successivi aventi causa, nei limiti della prescrizione decennale e considerato, magari solidalmente responsabili ex art. 63 disp. att. c.c.).

Per quanto riguarda le spese di lite (e di soccombenza più in generale), per esempio (ferma l'operatività – ma solo all'interno del rapporto condominiale, non mai nei confronti di colui che, avendo vinto la causa, vanta, a suo favore, la condanna del soccombente condominio al rimborso suntuario - del principio del c.d. dissenso dalla lite: cfr. art. 1132 c.c.; e del rilievo per cui, nel caso di contenzioso tra condomino e condominio si deve, in ogni caso, ritenere la sussistenza di una sorta di conflitto implicito di interesse, per cui, fuori dalla successiva regolamentazione giudiziale, al condomino antagonista non possono essere imputate le spese di lite anticipate dal condominio o, peggio ancora, le spese giudiziali di soccombenza) si afferma, anche in questo caso, l'operatività dell'art. 1123 c.c..

Val al pena di richiamare l'ammaestramento di **Cassazione civile sez. VI, 21/02/2018, n.4259**
- quanto al riparto della spesa

Ove, vi sia stata una condanna giudiziale definitiva del condominio, in persona dell'amministratore, al pagamento di una somma di denaro in favore di un creditore della gestione condominiale, **la ripartizione tra i condomini degli oneri**

derivanti dalla condanna del condominio va comunque fatta alla stregua dei criteri dettati dall'art. 1123 c.c., salvo diversa convenzione (arg. da Cass. Sez. 2, 12/02/2001, n. 1959).

Nè ha rilievo in senso contrario alla necessaria ripartizione interna dell'importo oggetto di condanna la mera mancanza formale delle tabelle millesimali, spettando semmai al giudice di stabilire l'entità del contributo dovuto dal singolo condomino conformemente ai criteri di ripartizione derivanti dai valori delle singole quote di proprietà (Cass. Sez. 2, 26/04/2013, n. 10081; Cass. Sez. 2, 30/07/1992, n. 9107).

La deliberazione adottata a maggioranza di ripartizione in parti uguali degli oneri derivanti dalla condanna del condominio, in deroga all'art. 1123 c.c., proprio come avvenuto nell'impugnata delibera del 2 aprile 2013, va peraltro certamente ritenuta nulla (Cass. Sez. 2, 16/02/2001, n. 2301; Cass. Sez. 2, 04/12/2013, n. 27233).

- quanto alla partecipazione alla spesa da parte del condomino antagonista

Nella fattispecie si era stabilito (con la delibera impugnata ed annullata) che il condomino (avvocato) che aveva ottenuto decreto ingiuntivo in proprio favore doveva egli stesso partecipare al pagamento delle spese legali in suo favore ricorda la Corte, censurando una tale opzione, di aver già sancito l'invalidità della deliberazione dell'assemblea che, all'esito di un giudizio che abbia visto **contrapposti il condominio ed un singolo condomino, disponga anche a carico di quest'ultimo, "pro quota", il pagamento delle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore nominato** in tale processo, non trovando applicazione nella relativa ipotesi, nemmeno in via analogica, gli artt. 1132 e 1101 c.c. (Cass. Sez. 2, 18/06/2014, n. 13885; Cass. Sez. 2, 25/03/1970, n. 801).

Formuliamo un breve “catalogo” che non ha pretesa di esaustività, ma che permette una adeguata dimostrazione del lemma in forza del quale si è appena rilevato che “l’assemblea non è un tribunale”.

Casi in cui l’addebito è legittimo:

ipotesi prevista dall’art. 1130, n. 6, c.c. (acquisizione, da parte dell’amministratore, delle informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe, in caso di omessa o incompleta risposta da parte del condomino inerte);

irrogazione di sanzioni pecuniarie ai sensi dell’art. 70 disp. att. c.c.

Casi in cui l’addebito è illegittimo (perché la spesa può esser caricata al condomino solo previo provvedimento giudiziale di condanna)

a. nullità della delibera, non adottata all’unanimità, nella parte in cui, violando i criteri ex art. 1123 c.c., attribuisce al condominio il potere di **condannare il singolo condomino, colpevole di aver cagionato un costo per una “patologica attivazione dell’amministratore”, al risarcimento di un danno** previamente liquidato a favore del condominio stesso (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 21 settembre 2017, n. 21965; il caso di specie

b. nullità della delibera dell’assemblea condominiale che incida sui diritti individuali di un condomino, come quella che ponga **a suo totale carico le spese del legale del condominio per una procedura iniziata contro di lui**, in mancanza di una sentenza che ne sancisca la soccombenza (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 6 ottobre 2008, n. 24696);

c. nullità della delibera con la quale si addebitano **al singolo condomino le spese postali per lo scambio di corrispondenza intercorso tra lo stesso condomino e l’amministratore** (cfr. Trib. Milano, 9 giugno 2015, n. 7103

andrea andrich
avvocato in venezia