

Il Tribunale di Roma: la clausola inserita nel regolamento prevale sui normali criteri

Ditte costruttrici, oneri limitati

Si all'esonero dalle spese condominiali per unità invendute

Pagine a cura DI GIANFRANCO DI RAGO

L'impresa costruttrice e venditrice dell'edificio condominiale può legittimamente esonerarsi dal pagamento delle spese sui beni e i servizi comuni gravanti sulle unità immobiliari invendute, che dovranno quindi essere ripartite tra tutti gli altri condomini. Se, infatti, il regolamento stilato dalla stessa è accettato dai vari acquirenti nei rispettivi rogiti contiene una clausola siffatta, è da considerarsi valida la deroga ai normali criteri di riparto di cui all'art. 1123 del codice civile. Questo il principio confermato dal Tribunale di Roma nella sentenza n. 18337 del 27 settembre 2018, con la quale i giudici capitolini, nell'affrontare e risolvere le questioni sollevate dalle parti in lite, hanno affrontato il delicato argomento da vari punti di vista.

Il caso. La società costruttrice di un edificio successivamente costituito in condominio, e ancora condomina in relazione a una serie di unità immobiliari invendute, aveva impugnato la delibera di approvazione del consuntivo approvata a larga maggioranza, con il solo voto contrario della stessa. La società aveva dato atto di avere già impugnato due precedenti deliberazioni con le quali l'assemblea aveva assentito a maggioranza a una modifica del regolamento contrattuale in punto di ripartizione delle spese comuni e aveva quindi approvato il consuntivo e il preventivo sulla base del nuovo criterio in tal modo introdotto. La clausola regolamentare prevedeva l'esclusione della medesima società costruttrice e venditrice dalle spese condominiali relative alle unità immobiliari invendute. Il regolamento era stato richiamato e approvato in tutti i rogiti di acquisto delle singole unità immobiliari e, quindi, aveva una natura c.d. contrattuale, ossia vincolante per tutti i condomini.

Nel consuntivo impugnato, la maggioranza assembleare aveva in effetti ripartito le spese comuni senza fare applicazione della clausola, ritenendola ormai non più efficace, imputando alla società condomina gli oneri pro quota relativi alle unità immobiliari delle quali la stessa era ancora proprietaria. Di qui l'impugnazione della delibera, ritenuta nulla in quanto contraria al contenuto del predetto regolamento contrattuale.

Si era quindi costituito in giudizio il condominio, in persona del suo amministratore, chiedendo il rigetto della domanda in quanto, a suo dire, la menzionata clausola regolamentare sarebbe stata nulla,

poiché vessatoria, dovendosi applicare anche al condominio la normativa speciale in materia di consumatori, e anche perché contraria all'art. 1355 c.c., trattandosi di clausola sospensiva meramente potestativa.

La clausola contenuta nel regolamento c.d. contrattuale. Una volta appurata la natura c.d. contrattuale del regolamento le clausole che dispongono in materia di riparto delle spese, anche in

difficoltà da quanto previsto dall'art. 1123 c.c., sono valide e vincolanti per tutti i condomini. In questi casi deve ritenersi valida la deroga al criterio di ripartizione per quote millesimali (ognuno paga in base al valore attribuito alle unità immobiliari delle quali è proprietario) stabilito dalla legge, anche ove si arrivi all'eccesso di esonerare completamente uno dei condomini dal relativo onere e nonostante quanto previsto dall'art. 1118 c.c. (Cass.

civ., sez. II, 4 agosto 2016, n. 16321; Cass. civ., sez. II, 17 gennaio 2003, n. 641).

Una clausola siffatta può a sua volta essere modificata (ad esempio, come nel caso di specie avrebbe voluto la maggioranza dei condomini, facendo rivivere il criterio di cui all'art. 1123 c.c.) soltanto con l'unanimità, ovvero con il consenso di tutti i condomini, ivi compreso il beneficiario di tale esenzione. In caso contrario, la delibera adottata a semplice maggio-

ranza, per quanto qualificata, è nulla, perché contraria alla volontà unanime a suo tempo espressa nel regolamento condominiale che, dovendosi qualificare come un contratto, può essere modificato solo con il consenso di tutte le parti che ne hanno preso parte.

La vessatorietà. Al Tribunale di Roma è stato chiesto, in via di eccezione riconvenzionale, di valutare la nullità

continua a pag. 28

AXA logo and a large table of financial products including 'Fondi assicurativi Unit Linked', 'AXA MPS Assicurazioni Vita', 'AXA MPS Assicurazioni DAC', and 'Fondi Pensione Aperti'. The table lists various fund names, their start dates, and numerical values.

axa.it axa-mps.it axa-mpsfinanziarie

