

La Suprema corte sugli oneri di contribuzione: ripartizione sulla base del criterio legale

Ascensore, l'ufficio paga uguale

Nessun aggravio di spesa per l'elevata frequenza dei clienti

Pagine a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

È nulla la deliberazione assembleare che stabilisca che a un ufficio debba essere applicato un incremento forfettizzato della quota di contribuzione alle spese di gestione dell'impianto di ascensore, sul presupposto che quest'ultimo venga utilizzato maggiormente dalle persone che accedono all'unità immobiliare.

La ripartizione di detta spesa deve infatti avvenire sulla base del criterio legale di cui all'art. 1124 c.c., né può farsi applicazione del principio di proporzionalità dell'uso di cui al secondo comma dell'art. 1123 c.c.

La modifica di detto criterio può avvenire legittimamente soltanto con il consenso dell'intera compagine condominiale e non con una delibera approvata a maggioranza.

Questi i chiarimenti con-

tenuti nella recente ordinanza n. 20888 della seconda sezione civile della Corte di cassazione, pubblicata lo scorso 18 luglio 2023.

Il principio di diritto

E' nulla la deliberazione approvata a maggioranza con cui si stabilisca, per una unità immobiliare adibita a uso ufficio e in ragione dei disagi da essa provocati, un incremento forfettizzato della quota di contribuzione alle spese di gestione dell'impianto di ascensore, sul presupposto della più consistente utilizzazione, rispetto agli altri, del bene comune, in quanto la modifica del criterio legale dettato dall'art. 1124 c.c. richiede il consenso di tutti i condomini, non essendo comunque applicabile alle spese per il funzionamento dell'ascensore il criterio di riparto in base all'uso differenziato previsto dal secondo comma dell'art. 1123 c.c.. Le successive deliberazioni, che ripartiscano le spese dando esecuzione a tale criterio illegittimamente dettato dall'assemblea, sono, peraltro, annullabili, e non nulle per propagazione, in quanto non volte a stabilire o modificare per il futuro le regole di suddivisione dei contributi, ma in concreto denotanti una violazione di dette regole, di tal che la loro invalidità può essere sindacata dal giudice nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo solo se dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento nel termine previsto dall'art. 1137 c.c..

le destinato a uso ufficio e i condomini lamentavano il maggiore utilizzo dell'impianto che avveniva quotidianamente a causa del notevole afflusso di dipendenti e/o clienti.

I proprietari dell'unità immobiliare avevano quindi agito in giudizio per sentire accertare la nullità della delibera in questione ma, da ultimo, la corte di appello aveva respinto la domanda, ritenendo che si trattasse di un mero vizio di annullabilità.

Di diverso avviso si è però mostrata la Suprema corte.

La decisione dei giudici di legittimità. La seconda sezione civile della Cassazione, richiamandosi al principio di diritto recentemente enunciato dalle sezioni unite con la nota sentenza n. 9839/2021, ha in primo luogo ricordato che in tanto può parlarsi di atto di approvazione delle tabelle millesimali, per il quale è

Il caso concreto. Nella specie la maggioranza dei condomini riuniti in assemblea aveva deciso di maggiorare le spese imputate nel-

la tabella millesimale a un'unità immobiliare in relazione alla gestione dell'impianto di ascensore. Si trattava di un immobi-

Patrimoni

Il primo mensile per crearli, gestirli e accrescerli si rinnova.

ora anche su
milanofinanza.it
NUOVO

I RE DEGLI HEDGE FUND

Scelte, titoli e strategie per imitare i signori di Wall Street

In più, i consigli dalla investment week Class Cnbc

IN EDICOLA
E IN DIGITALE

ABBONATI SUBITO SU CLASSABBONAMENTI.COM

Deroghe solo con l'ok generale

sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., in quanto la relativa approvazione avvenga con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge.

Viceversa, la tabella da cui risulti espressamente che i condòmini abbiano inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese necessita dell'approvazione dell'intera compagine condominiale.

Devono quindi considerarsi nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi a oggetto la ripartizione in concreto tra i condòmini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assem-

bleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza di cui all'art. 1137, comma 2, c.c..

Ora, il criterio legale di riparto delle spese relative alla gestione dell'impianto di ascensore è indubbiamente da individuarsi nell'art. 1124 c.c., in base al quale 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.

Il criterio legale già opera una differenziazione in relazione all'uso dell'impianto, in quanto tiene conto dell'utilizzo più intenso correlato (oggettivamente) all'altezza dei piani nei quali sono ubicati le unità immobiliari.

Non sono quindi consentite ulteriori differenziazioni legate a un ipotetico maggiore utilizzo soggettivo dell'impianto.

E questo in primo luogo perché, come ricordato, è nulla la delibera condominiale adottata dall'assemblea a maggioranza degli aventi diritto stabilisca un onere maggiorato di contribuzione alle spese di gestione dell'impianto di ascensore sul presupposto di una sua più intensa utilizzazione da parte di uno o più condòmini, in quanto la modifica dei criteri legali (nella specie, quello di cui all'art. 1124 c.c.) o di regolamento contrattuale di riparto delle spese richiede il consenso di tutti i condòmini e perciò una convenzione (eventualmente tradotta in una delibera assembleare totalitaria, conclusa con l'intervento e con il consenso di tutti i componenti del condominio).

Ma occorre anche considerare che il criterio di riparto in base all'uso differenziato, derivante dalla diversità strutturale del bene, previsto dal secondo comma dell'art. 1123 c.c., non è applicabile alle spese generali, né in particolare alle spese di funzionamento dell'ascensore.

Infatti tale disposizione, allorché disciplina il riparto delle spese in proporzione all'uso, riguarda il caso in cui la cosa comune sia oggettivamente destinata a permettere ai singoli condòmini di goderne in misura diversa, inferiore o superiore al loro diritto di condominio, e non dipende invece dal godimento effettivo che il singolo partecipante tragga in concreto dal bene in dipendenza del soddisfacimento delle proprie esigenze abitative o professionali, correlate all'attuale destinazione impressa all'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva (sul punto si vedano: Cass. civ., n. 1511 del 1997; Cass. civ., n. 6359 del 1996; Cass. civ., n. 5179 del 1992; Cass. civ., n. 13160 del 1991).

Quindi, ricapitolando, nel riparto delle spese relative alla gestione dei beni e dei servizi comuni, non può farsi riferimento al maggiore o minore utilizzo soggettivo da parte dei condòmini.

Anche chi non usi mai l'ascensore è infatti tenuto a sostenere la quota di spesa prevista dalla relativa ta-

bella.

Il criterio di riparto in base all'uso differenziato di cui al secondo comma dell'art. 1123 c.c. è riferito a utilizzi differenti del bene legati a situazioni oggettive, ovvero derivanti dalla conformazione propria del bene o del servizio.

In ogni caso tale disposizione, come evidenziato dalla Suprema corte, non è applicabile alle spese di gestione dell'impianto di ascensore anche perché per queste ultime è già previsto uno specifico criterio legale di riparto, ossia quello indicato dall'art. 1124 c.c., che tiene comunque conto del diverso utilizzo dell'impianto che discende (sempre oggettivamente) dall'altezza del piano in cui è ubicata l'unità immobiliare (analogamente a quanto previsto dalla medesima disposizione per le spese delle scale). Il predetto criterio legale, come pure ricordato dalla Cassazione, può comunque essere derogato, ma soltanto con l'approvazione dell'intera compagine condominiale, nessuno escluso.

— © Riproduzione riservata —

24consulting.it



Tuffati nel quotidiano

Leggi di più

Scegli l'informazione attendibile



FEDERAZIONE ITALIANA
EDITORI GIORNALI