

L'ordinanza della Cassazione n. 29220 dà modo di ribadire i criteri di riparto spese

Pulizia fai-da-te all'unanimità

L'assemblea non può decidere con semplice maggioranza

Pagine a cura DI GIANFRANCO DI RAGO

No al fai da te in condominio. L'assemblea non può decidere che le pulizie delle scale siano effettuate personalmente dai condomini sulla base di un criterio turnario, a meno che tutti siano d'accordo. Una delibera sfidata sarebbe infatti nulla, perché pretenderebbe di modificare a semplice maggioranza il criterio legale di riparto delle spese relative ai beni e ai servizi comuni. Lo ha chiarito la sesta sezione civile della Corte di cassazione nella recente ordinanza n. 29220 pubblicata lo scorso 13 novembre 2018.

zione adottata a maggioranza con la quale si intenda ripartire gli oneri derivanti dalla manutenzione delle parti comuni derogando ai criteri legali di cui agli artt. 1123 ss. c.c. è da ritenersi nulla per impossibilità dell'oggetto, in quanto esula dai poteri dell'assemblea quello di incidere sulla misura delle obbligazioni gravanti sui singoli condomini per forza di legge o di contratto. In casi del genere, per superare questo limite,

è quindi necessario raggiungere un accordo unanime da parte di tutti i condomini, nessuno escluso.

Infatti la ripartizione della spesa per la pulizia delle scale, secondo il nuovo art. 1124 c.c., come modificato dalla legge n. 220/2012 di riforma del condominio, va effettuata per metà sulla base del valore dell'unità immobiliare servita dalle stesse e per metà in misura proporzionale all'altezza dal suolo del relativo

piano. A sua volta il criterio in questione costituisce applicazione dei principi generali di cui al primo e al secondo comma dell'art. 1123 c.c., in base ai quali le spese condominiali vanno ripartite in misura proporzionale al valore millesimale delle diverse proprietà ma, per quanto riguarda i beni destinati a servire i condomini in misura diversa, i relativi oneri devono essere da questi sostenuti in proporzione dell'uso che

ciascuno può farne. Infatti, da quest'ultimo punto di vista, si considera che i proprietari dei piani alti logorino le scale in misura maggiore rispetto ai proprietari dei piani bassi (Cassazione, sezione seconda civile, sentenza n. 432 del 12/01/2007).

Tuttavia, come si accennava, i criteri di ripartizione delle spese comuni fissati dalla legge, quindi anche

continua a pag. 28

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons_dirago' - http://www.italiaoggi.it

Il caso concreto. Nella specie una condomina aveva impugnato la delibera assembleare con la quale era stato deciso a maggioranza che le pulizie della scala comune dell'edificio sarebbero state compiute personalmente a turno dai singoli condomini ovvero, in alternativa, da soggetti terzi incaricati e pagati volta per volta dal condomino cui sarebbero toccate le stesse sulla base di un calendario di interventi da programmare. La condomina sosteneva la nullità della delibera in quanto l'assemblea, nel porre un obbligo personale a carico dei condomini, sarebbe andata oltre le proprie competenze.

Il giudice di prime cure aveva quindi provveduto a dichiarare la nullità della stessa, evidenziando come essa andasse a modificare a maggioranza il criterio di ripartizione per millesimi stabilito dal regolamento condominiale. Diversamente la Corte di appello, adita dal condomino soccombente in primo grado, aveva ritenuto valida la delibera impugnata, in quanto giudicata relativa alle sole modalità di esecuzione delle spese di pulizia delle scale. Di qui il ricorso presentato dalla condomina dinanzi alla Suprema corte, con il quale si contestava l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione della sentenza resa dai giudici di appello.

La decisione della Cassazione. I giudici di legittimità, nell'esaminare le questioni sollevate dalla condomina ricorrente, hanno quindi a loro volta cassato la sentenza impugnata, rinviando la causa dinanzi ad altra sezione della Corte di appello. L'occasione è stata utile per ribadire una serie di considerazioni in merito all'individuazione dei criteri di riparto delle spese condominiali.

La Suprema corte ha infatti ribadito che una delibera-

AXA logo and financial data tables including 'Fondi assicurativi Unit Linked', 'AXA MPS Assicurazioni Vita', 'AXA MPS Finanziari DAC', and 'Fondi Pensione Aperti'.

Si incide sui diritti del singolo

segue da pag. 27

quelli relativi alla pulizia delle scale, possono essere derogati, ma soltanto con il consenso dell'intera compagine condominiale, quindi con una convenzione modificatrice contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale o in una deliberazione assembleare approvata all'unanimità da tutti i comproprietari e titolari di altri diritti reali. Detta deroga, come specificato in albra decisione della Suprema corte, deve comunque essere stata prevista espressamente (Cassazione, sezione seconda civile, sentenza n. 1033 del 29/01/2000).

Questa diversa convenzione, come spiegato dai giudici di legittimità nella decisione dello scorso 13 novembre, può inoltre essere limitata anche al riparto di una singola spesa o a una specifica gestione annuale del condominio. In altri termini, la deliberazione assembleare approvata dall'intera compagine condominiale ben può limitare la deroga dei criteri legali alla ripartizione del costo di una singola attività di manutenzione delle parti comuni o a una specifica gestione contabile. Non è infatti necessario che la diversa convenzione debba essere necessariamente finalizzata a sostituire una volta per tutte il titolo negoziale a quello legale o regolamentare, potendo anche disporre per così dire una sorta di sospensione di quest'ultimo limitatamente a una singola attività o a una determinata gestione.

Tuttavia, poiché anche in questo caso l'accordo viene a incidere sulla misura degli obblighi dei singoli partecipanti al condominio, la stessa non può essere rimessa alla volontà della maggioranza assembleare, ma deve fondarsi su una deliberazione unanime, ossia non limitata ai condomini presenti all'assemblea. Infatti il dovere dei condomini di contribuire alle spese in proporzione al valore della rispettiva unità immobiliare o all'utilità che gli stessi traggono dal bene o dal servizio comune trova la sua fonte nel diritto di proprietà e, quindi, non può rientrare nelle attribuzioni dell'assemblea una potestà di deroga ai criteri legali di cui agli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

La Suprema corte, nel cassare la sentenza emessa dai giudici di appello, ha quindi evidenziato come la stessa

non si fosse attenuta a tali principi, avendo ritenuto che la delibera impugnata riguardasse «le modalità di esecuzione delle spese di pulizia delle scale», ossia che facesse riferimento «all'organizzazione e al funzionamento delle cose comuni». La delibera in questione, al contrario, secondo la valutazione dei giudici di legittimità, non rivelava una portata meramente or-

ganizzativa, concernente soltanto le modalità d'uso delle cose comuni o la gestione e il funzionamento dei servizi condominiali, materie che sarebbero viceversa rientrate nelle competenze assembleari. Infatti il diritto-dovere di ciascun condomino, ex art. 1118 c.c., di provvedere alla manutenzione delle cose comuni comporta non solo l'obbligo di sostenere

le relative spese, ma anche tutti gli oneri connessi alle modalità esecutive dell'attività manutentiva. È tuttavia affetta da nullità la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini espressamente in apposita convenzione, si modificano a maggioranza i criteri legali o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la pre-

stazione di servizi nell'interesse comune, venendo a incidere sui diritti individuali del singolo condomino attraverso l'imposizione, come nel caso di 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.

— © Riproduzione riservata —

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons_dirago' - http://www.italioggi.it

CNP PARTNERS

CNP Alpebank Agricoltura	10704	21/11/2016
CNP Alpebank Bilanciato	98.19	21/11/2016
CNP Alpebank Dinamico	125.87	21/11/2016
CNP Alpebank Substance	109.90	21/11/2016
CNP CIS Aggressivo	103.63	21/11/2016
CNP CIS Dinamico	96.21	21/11/2016
CNP CIS Equilibrato	97.69	21/11/2016
CNP CIS Moderato	98.84	21/11/2016
CNP CIS Prudente	99.12	21/11/2016
CNP CIS Total Perform	95.70	21/11/2016
CNP CIS Essenziali	104.01	21/11/2016
CNP Aggressivo	100.12	16/08/2017
CNP Dynamic Structured Opp	105.75	16/08/2017
CNP Equilibrato	99.14	21/11/2016
CNP Fondo Intenso Certius IV	102.81	21/11/2016
CNP Fondo Intenso Certius V	72.03	21/11/2016
CNP Linea Aggressiva	114.88	16/08/2017
CNP Linea Conservativa	97.25	21/11/2016
CNP Dinamico	97.63	21/11/2016
CNP Moderato	98.66	21/11/2016
CNP Prudente	95.72	21/11/2016
CNP Plusline	99.59	21/11/2016
CNP VIB Alternativa	98.68	16/08/2017
Dynamic Recovery	102.06	21/11/2016
Linea Prudente	99.63	21/11/2016
Linea Bilanciata	101.03	16/08/2017
Linea Flessibile	108.57	16/08/2017
Linea Total Perform	99.65	21/11/2016
Linea ESG Risk Return Engineering	96.54	21/11/2016
IB Plus Conservativa	97.03	21/11/2016
IB Plus Moderata	95.38	21/11/2016
IB Plus Crescita	99.83	21/11/2016
CB Growth	100.00	29/05/2017
CB Growth	100.00	29/05/2017
CB Growth	100.00	29/05/2017
CB Growth	100.00	29/05/2017
CB Growth	100.00	29/05/2017
Linea Azionaria Europa Focus Italia	99.87	18/08/2017

MetLife Europe d.a.c.
Rappresentanza Generale per l'Italia
Via Andrea Vesalio n. 6 - 00161 Roma
www.metlife.it

VALORIZZAZIONE AL: 22/11/2018

Alico Gest. Bilancio Glob.	1.396
Alico Gest. Azion. Glob.	1.492
Alico Gest. Bilancio Eur.	1.380
Alico Gest. Azion. Eur.	1.320
Alico Aper. Indici Eur.	1.060
Alico Aper. Indici Usa	2.097
Alico Aper. Indici Glo.	1.586
Alico Aper. Indici Ita.	0.793
Alico Liquidita'	1.095
Alico R. Prudente	1.228
Alico R. Crescita	1.180
Alico Long Investment	0.887

POLAR CAPITAL FUNDS

Comparto	Cassa di Assicur.	NAV	World
Globa/Strategy	GR1	23.91	31/10/2018
	GR2	24.38	31/10/2018
	GR3	43.91	31/10/2018
Horizonte Opp/Global	GR4	21.18	31/10/2018
	GR5	20.74	31/10/2018
	GR6	24.17	31/10/2018
Polare/Global	GR7	19.35	31/10/2018
	GR8	20.21	31/10/2018
	GR9	289.51	31/10/2018
UK Absolute Return	GR10	12.21	31/10/2018
	GR11	10.23	31/10/2018
	GR12	16.04	31/10/2018
	GR13	18.81	31/10/2018
	GR14	10.41	31/10/2018
	GR15	18.81	31/10/2018

CF life Società e Direzione Generale: 00142 ROMA Via Paci di Dove n. 71

CF LIFE BILANCIATO 05/10/2018 6,000
CF LIFE AZIONARIO 05/10/2018 5,000

www.cfassicazioni.com

helvetia La tua Assicurazione svizzera

Helvetia Vita S.p.A. Compagnia Italo Svizzera di Assicurazioni sulla Vita S.p.A.
Sede Legale Via G. B. Cassinis, 21 - 20139 Milano - Tel. 02 53.51.1 - Fax 02 53.72.89 - E-mail PEC: helvetia.vita@actascomymil.it - www.helvetia.it - Capitale Sociale € 47.694.000 i.v. - Num. Iscriz. del Reg. delle Imprese di Milano, C.F. e P.I. 03215010962 - R.E.A. n. 1882733 - Iscritt. Albo Imprese di Ass. n. 1.00142 - Iscrizione Albo Gruppi Assicurativi n. 6/dicline 031 - Società soggetta alla Direzione ed al Coordinamento della Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni SA, Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia - Società con unico socio - Imp. Autor. all'est. delle ass. sulla Vita con Provv. ISAP n. 1873 del 4 dicembre 2001 (G.U. del 12/12/2001 n. 288)

BANCASSICURAZIONE

UNITI LINKED					
UNIDESIO 760071	12.936	16/11/2018	UNIDESIO 760125	12.185	16/11/2018
UNIDESIO 760072	12.705	16/11/2018	UNIDESIO 760130	10.491	05/10/2018
UNIDESIO 760073	12.485	16/11/2018	UNIDESIO 760136	11.614	16/11/2018
UNIDESIO 760075	12.651	16/11/2018	UNIDESIO 760147	11.918	16/11/2018
UNIDESIO 760078	11.801	16/11/2018	UNIDESIO 760159	11.791	16/11/2018
UNIDESIO 760079	12.428	16/11/2018	UNIDESIO 760160	11.088	16/11/2018
UNIDESIO 760082	12.083	16/11/2018	UNIDESIO 760156	10.016	16/11/2018
UNIDESIO 760085	10.611	16/11/2018	UNIDESIO 760157	13.266	16/11/2018
UNIDESIO 760091	12.598	16/11/2018	UNIDESIO 760159	11.902	16/11/2018
UNIDESIO 760095	10.240	16/11/2018	UNIDESIO 760169	13.410	16/11/2018
UNIDESIO 760098	12.387	16/11/2018	UNIDESIO 760170	13.143	16/11/2018
UNIDESIO 760099	11.583	16/11/2018	UNIDESIO 760174	12.423	16/11/2018
UNIDESIO 760102	10.917	16/11/2018	UNIDESIO 760179	11.716	16/11/2018
UNIDESIO 760104	11.194	16/11/2018	UNIDESIO 760183	11.583	16/11/2018
UNIDESIO 760105	10.381	16/11/2018	UNIDESIO 760185	11.477	16/11/2018
UNIDESIO 760109	11.517	16/11/2018			

UNITI LINKED - FONDI INTERNI

AZZOAGLIO CONSERVATIVO	6.515	16/11/2018	UNIDESIO AZ. INTERNAZIONALE	15.955	16/11/2018
AZZOAGLIO DINAMICO	6.319	16/11/2018	OBBIETTIVO 002021	9.001	16/11/2018
AZZOAGLIO EQUILIBRATO	7.187	16/11/2018	OBBIETTIVO 052021	10.371	16/11/2018
UNIDESIO PRUDENTE	11.456	16/11/2018	HIGH DIVIDEND	9.256	16/11/2018
UNIDESIO MODERATO	12.233	16/11/2018	MEGATREND	9.059	16/11/2018
UNIDESIO ATTIVO	13.093	16/11/2018	FIGE 25	9.714	16/11/2018
UNIDESIO VINAGE	13.005	16/11/2018	FONDI OPPORTUNITA'	9.661	16/11/2018
OBBLIGAZIONARIO MISTO	10.879	16/11/2018	FONDI STABILITA' ARCA	9.402	16/11/2018
AZIONARIO EURO	9.197	16/11/2018	FONDI CRESCIA ANIMA	9.202	16/11/2018
AZIONARIO GLOBALE	13.387	16/11/2018	PROGETTO STABILITA' CLASSE A	9.276	16/11/2018
BILANCIATO	12.419	16/11/2018	PROGETTO STABILITA' CLASSE I	10.091	16/11/2018
CONSERVATIVE	10.196	16/11/2018	PROGETTO ARMONIA CLASSE A	9.665	16/11/2018
ROND MIX	10.539	16/11/2018	PROGETTO ARMONIA CLASSE I	10.060	16/11/2018
BALANCED	12.065	16/11/2018	PROGETTO CRESCIA CLASSE A	9.626	16/11/2018
GLOBAL EQUITY	15.796	16/11/2018	PROGETTO CRESCIA CLASSE I	10.009	16/11/2018
UNIDESIO OBLIG. BREVE TERMINE	10.081	16/11/2018	PROGETTO GENERAZIONE CLASSE A	10.000	16/11/2018
UNIDESIO OBLIG. BREVE TERMINE	10.081	16/11/2018	PROGETTO GENERAZIONE CLASSE I	10.000	16/11/2018
UNIDESIO AZ. AREA EURO	12.722	16/11/2018			

FPA SOLUZIONE PREVIDENTE - LINEE

LINEA 1 - FASCIA II	12.179	31/10/2018
LINEA 2	13.931	31/10/2018
LINEA 2 - FASCIA A	13.795	31/10/2018
LINEA 2 - FASCIA II	14.019	31/10/2018
LINEA 3	13.814	31/10/2018
LINEA 3 - FASCIA A	14.103	31/10/2018
LINEA 3 - FASCIA B	15.353	31/10/2018

INDEX LINKED

INDEX EuroGrowth 2014	99.215	21/11/2018
LINEA I	11.898	31/10/2018
LINEA I - FASCIA A	12.390	31/10/2018

CANALI TRADIZIONALI

ATTIVO SPECIFICO		
HELVETIA QUANTUM	99.970	21/11/2018
HELVETIA TESAURO - Ed. 04-2018	117.001	21/11/2018
HELVETIA TESAURO - Ed. 04-2014	91.969	21/11/2018
FPA HELVETIA DOMANI - LINEE		
LINEA GARANTITA'	12.027	31/10/2018
LINEA BILANCIATO	13.570	31/10/2018
LINEA OBBLIGAZIONARIO	12.707	31/10/2018
LINEA AZIONARIO	11.978	31/10/2018
FPA HELVETIA ARCA - FONDI INTERNI		
HELVETIA MULTIMANAGER FLESSIBILE	12.430	29/11/2018
HELVETIA MULTIMANAGER EQUITY	14.150	29/11/2018
INDEX LINKED		
HELVETIA EUROCRESCITA	95.151	21/11/2018
FPA UNIVERSISUISSE - LINEE		
COMPARTO CRESCIA	15.65	31/10/2018
COMPARTO DINAMICA	14.75	31/10/2018
COMPARTO GARANZIA	15.53	31/10/2018
UNITI LINKED - FONDI INTERNI		
HELVETIA WORLD EQUITY	175.390	29/11/2018
HELVETIA EUROPE BALANCED	213.220	29/11/2018
HELVETIA WORLD BOND	212.143	29/11/2018
HELVETIA GLOBAL BALANCED	175.200	29/11/2018
HELVETIA GLOBAL EQUITY	149.710	29/11/2018
FONDI CONSERVATIVI		
FONDO SVILUPPO	9.20	16/11/2018
FONDO OPPORTUNITA'	9.691	16/11/2018
UNIBOND	9.947	16/11/2018
PIR ITALIA	8.273	16/11/2018
PATINUM DIVERSIFICAZIONE GLOBALE	9.569	16/11/2018

www.helvetia.it