

La delibera condominiale assunta all'unanimità sulla pulizia delle scale è nulla?

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



CROTONE, 26 NOVEMBRE - È nulla la delibera dell'assemblea condominiale assunta a maggioranza e volta a «modificare i criteri legali o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune» poiché andrebbe a incidere sui diritti individuali del singolo condomino. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza n. 29220/2018, depositata il 13 novembre.

Il caso. L'assemblea condominiale di un Condominio, a maggioranza, decideva che la pulizia della scala comune dell'edificio sarebbe stata compiuta personalmente a turno dai singoli condomini, ovvero, in alternativa, da terzi incaricati e pagati di volta in volta da ciascun partecipante sulla base di un calendario di interventi da programmare. Avverso tali decisioni, una condoina ricorreva in giudizio sostenendo la nullità di tali delibere perché ponevano a carico dei condomini un obbligo personale di fare la pulizia, ovvero di commetterlo ad un terzo a proprie spese. Il giudice di prime cure accoglieva la domanda di parte attrice sostenendo la nullità delle delibere impugnate, atteso che esse avrebbero modificato a maggioranza il criterio di ripartizione per millesimi delle parti comuni stabilito nell'art. 21 del regolamento condominiale.

Avverso tale sentenza, il Condominio proponeva appello innanzi alla Corte d'Appello territoriale che

riteneva invece valide le deliberazioni impugnata, attenendo esse alle modalità di esecuzione delle spese di pulizia delle scale.

Avverso tale sentenza, la condoina proponeva ricorso per cassazione. Secondo il Supremo Collegio doveva ribadirsi che una deliberazione adottata a maggioranza di ripartizione degli oneri derivanti dalla manutenzione di parti comuni, in deroga ai criteri di proporzionalità fissati dagli artt. 1123 e ss. c.c., seppur limitata alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, andava ritenuta nulla per impossibilità dell'oggetto, giacché tale statuizione, incidendo sulla misura degli obblighi dei singoli condonini fissata dalla legge o per contratto, eccede le attribuzioni dell'assemblea e pertanto richiede, per la propria approvazione, l'accordo unanime di tutti i condonini, quale espressione della loro autonomia negoziale. Nel caso di specie, le delibere assembleari che, avendo revocato l'appalto affidato dal Condominio a terzi per la pulizia delle scale, avevano stabilito che tale incombenza spettasse a turno ai singoli partecipanti, i quali, ove non intendessero sobbarcarsi personalmente l'opera, potevano farsi sostituire da terzi sopportandone i costi. Secondo l'interpretazione giurisprudenziale più recente, "la ripartizione della spesa per la pulizia delle scale va effettuata in base al criterio proporzionale dell'altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano a cui esse servono, in applicazione analogica, in parte qua, dell'art. 1124 c.c., il quale è espressione del principio generale posto dall'art. 1123, comma 2, c.c., e trova la propria ratio nella considerazione di fatto che i proprietari dei piani alti logorano le scale in misura maggiore rispetto ai proprietari dei piani bassi. Come tutti i criteri legali di ripartizione delle spese condoninali, anche quello inerente alle spese di pulizia e di illuminazione delle scale può essere derogato mediante convenzione modificatrice della disciplina codicistica contenuta o nel regolamento condoniale "di natura contrattuale", o in una deliberazione dell'assemblea approvata all'unanimità da tutti i condonini. È in ogni caso necessario, perché sia giustificata l'applicazione di un criterio di ripartizione delle spese diverso da quello legale, commisurato alla quota di proprietà di ciascun condonino, che la deroga convenzionale sia prevista espressamente. La "diversa convenzione" ex art. 1123 c.c. può, peraltro, essere adottata anche in funzione non "normativa", e cioè non per sostituire statutariamente il titolo negoziale a quello legale o regolamentare nella relativa disciplina, bensì con riguardo al riparto di una singola spesa o di una specifica gestione. Tuttavia, poiché pure in tal caso la convenzione viene ad incidere sulla misura degli obblighi dei singoli partecipanti al condonio, essa non può essere rimessa all'espressione della regola collegiale sintetizzata dal principio di maggioranza, ma deve comunque fondarsi su una deliberazione unanime, non limitata ai presenti all'assemblea. Come già considerato, il dovere dei condonini di contribuire alle spese in proporzione al valore della rispettiva unità immobiliare o all'utilità che traggano del bene o dal servizio comune trova la sua fonte nel diritto dominicale di condonio, e perciò non può rientrare nelle attribuzioni dell'assemblea una potestà di deroga ai criteri legali di cui agli art. 1123 e ss. c.c." A tali principi non si era uniformata l'impugnata sentenza, avendo essa incomprensibilmente ritenuto le delibere impugnate concernenti "le modalità di esecuzione delle spese di pulizia delle scale", ovvero attinenti "all'organizzazione ed al funzionamento delle cose comuni". Le delibere impugnate non rivelavano, invece, una portata meramente organizzativa, concernente soltanto le modalità d'uso delle cose comuni, o la gestione ed il funzionamento dei servizi condoninali, materie certamente rientranti nelle competenze collegiali. Gli Ermellini, altresì, affermavano che " il diritto-dovere di ciascun condonino, 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, rimanendo tuttavia affetta da nullità la delibera dell'assemblea condoniale con la quale, senza il consenso di tutti i condonini espresso in apposita convenzione, si modifichino a maggioranza i criteri legali o di regolamento contrattuale di

riporto 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".

Per tali motivi, la Corte di Cassazione cassava la sentenza impugnata e rinvia ad altra sezione della Corte d'Appello territoriale, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it

<https://www.infooggi.it/articolo/la-delibera-condominiale-assunta-all'unanimita-sulla-pulizia-delle-scale-e-nulla/109938>

