

Ripartizione illegittima delle spese condominiali di Franco Petrolati (Presidente della IV sezione della Corte d'Appello di Roma)

In ordine alla **incidenza del vizio** relativo ad una illegittima ripartizione delle spese condominiali – se cioè integrante una mera situazione di annullabilità oppure una radicale nullità della deliberazione – si è registrata una divaricazione nella giurisprudenza di legittimità, della quale le stesse motivazioni delle sentenze della Suprema Corte non sembravano, fino a poco tempo fa, pienamente consapevoli.

Solo da ultimo, con **ordinanza in data 1 ottobre 2019 n. 24476**, la Sezione II della Cassazione ha finalmente riconosciuto la diversità degli orientamenti espressi in tema di illegittima ripartizione delle spese condominiali ed ha sollecitato la composizione dei contrasti con una nuova pronuncia delle Sezioni Unite.

1. Estensione ambito delle nullità

La prima questione sollevata è quella relativa alla demarcazione del “territorio” delle delibere radicalmente nulle rispetto a quelle soltanto annullabili a fronte di un vizio nel riparto delle spese.

Nel *leading case* costituito da **Cass. Sez. un. 7 marzo 2005 n. 4806** – attualmente ancora citata come pronuncia fondativa della linea di confine tra annullabilità e nullità della delibera assembleare - si era, invero, ritenuta meramente annullabile e, quindi, impugnabile solo nel rispetto del termine di decadenza di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c., la delibera che avesse **ripartito in concreto** la spesa relativa a beni comuni in violazione dei criteri legali o convenzionali vigenti, senza tuttavia **determinare nuovi criteri** anche per il futuro.

Si riteneva, infatti, che in tema di ripartizione delle spese condominiali la delibera era da considerarsi **nulla solo ove avesse sostituito il criterio legale o convenzionale con un altro di fonte assembleare**, così inammissibilmente sovrapponendo “a maggioranza” una nuova norma a quella vigente, mentre era da ritenersi **annullabile ove avesse soltanto male applicato i criteri vigenti *de iure* ad una determinata spesa condominiale**.

In realtà, ad un orientamento che ha dato continuità a tale assunto – a titolo esemplificativo, di recente, Cass. 16 aprile 2019 n. 10586; Cass. 10 maggio 2018 n. 11289; Cass. 15 dicembre 2011 n. 27016 – si è nel contempo contrapposto, per lo più senza una esplicita critica al *leading case* delle Sezioni Unite, un indirizzo che ha ampliato notevolmente l'ambito della nullità della deliberazione in tema di riparto di spese condominiali.

Si è, infatti, ritenuto che essendo “*indispensabile una fonte convenzionale per poter derogare ai criteri legali di cui all'art. 1123 c.c., non potendo l'assemblea stabilire o modificare tali criteri con un'eventuale delibera maggioritaria*” sono ritenute “**nulle per impossibilità dell'oggetto**, e non meramente annullabili,.... 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, **seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione**, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli

Ripartizione illegittima delle spese condominiali di Franco Petrolati (Presidente della IV sezione della Corte d'Appello di Roma)

obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto, ed occorrendo, piuttosto, a tal fine, un accordo unanime, espressione dell'autonomia negoziale (**Cass. Sez. II, 4 agosto 2017, n. 19651**; in senso conforme, di recente, **Cass. II, 23 luglio 2019 n. 19832**; **Cass. Sez. II, 10 gennaio 2019 n. 470**; **Cass. VI- II, 13 novembre 2018 n. 29220**; **Cass. Sez. VI - II, 9 marzo 2017, n. 6128**).

Secondo tale diverso orientamento, quindi, in sostanza ogni violazione, ascrivibile all'assemblea, dei criteri vigenti *de iure* nel condominio per la ripartizione delle spese, implica la radicale nullità della deliberazione; di conseguenza l'area della mera annullabilità sembra ridursi alle ipotesi nelle quali l'assemblea abbia bensì applicato il "giusto" criterio di riparto ma lo abbia, poi, non correttamente attuato nella determinazione del *quantum debeatur*.

2. Rilievo di ufficio nell'opposizione a decreto ingiuntivo

Tale **ampliamento delle ipotesi di nullità** della delibera di ripartizione delle spese assume nella prassi una particolare importanza nelle cause di opposizione a decreto ingiuntivo, in quanto spesso il condòmino si rivolge ad un avvocato solo dopo aver ricevuto una ingiunzione di pagamento, quando è già da tempo scaduto il termine di trenta giorni per impugnare, ai sensi dell'art. 1137 c.c., la deliberazione che costituisce la "prova scritta" sul quale si fonda il decreto ingiuntivo.

Al riguardo, invero, nel 2007 le Sezioni Unite (Cass., sez. un., 27 febbraio 2007, n. 4421) avevano espressamente argomentato nel senso che il ruolo assolto dalla riscossione dei contributi, per assicurare la proficua gestione dei beni e servizi comuni negli edifici, giustificava una **"speciale" considerazione del condominio**, vale a dire una **deroga al principio generale** secondo cui la questione della radicale nullità del titolo su cui si fondava l'ingiunzione assumeva carattere pregiudiziale in senso tecnico rispetto al decreto di pagamento delle somme dovute in forza di quel titolo; la deroga si risolveva nella direttiva nomofilattica secondo la quale il giudice investito della opposizione a decreto ingiuntivo **non doveva sospendere**, ai sensi degli artt. 295 o 337 c.p.c., il giudizio in attesa della definizione della causa sulla nullità della deliberazione assembleare, dovendo limitarsi, piuttosto, a verificare la persistente (pur apparente) efficacia della deliberazione stessa ai fini della pronuncia sull'opposizione; in caso, poi, di un successivo autonomo accertamento giudiziale della nullità della deliberazione di spesa, erano riconosciuti come praticabili i rimedi dell'opposizione all'esecuzione (per evitare il pagamento forzoso dei contributi) o della ripetizione dell'indebito (per ottenere il rimborso di quanto già corrisposto).

Ancora una volta, solo un parte della giurisprudenza di legittimità si è conformata integralmente a tale assunto – così di recente **Cass. 9 agosto 2019 n. 21240**; **Cass. 28 marzo 2019 n. 8685**; **Cass. 23 febbraio 2017 n. 4672** – in quanto a partire dal 2016, senza che le considerazioni delle Sezioni Unite sulla "specialità" della disciplina condominiale fossero prese in considerazione, è maturato un indirizzo secondo cui la radicale nullità della deliberazione assembleare sia non solo deducibile dal condòmino ingiunto ma anche **rilevabile di ufficio per**

Ripartizione illegittima delle spese condominiali di Franco Petrolati (Presidente della IV sezione della Corte d'Appello di Roma)

la prima volta in sede di opposizione al decreto ingiuntivo che su tale deliberazione si fondi, venendo in questione l'applicazione di atti la cui validità rappresenta un elemento costitutivo della domanda proposta dal Condominio in via monitoria (**Cass. sez. II, 23 luglio 2019 n. 19832; Cass. sez. II, 10 gennaio 2019 n. 470; Cass. sez. VI – II, 20 dicembre 2018 n. 33039; Cass. sez. VI-II, 12 settembre 2018 n. 22157; Cass. sez. II, 12 gennaio 2016, n. 305**).

Ne discende che secondo tale recente divaricazione della giurisprudenza di legittimità il Condominio ha cessato di essere “speciale” sicchè l'eccezione di nullità della delibera approvativa della ripartizione spesa è utilmente sollevabile per la prima volta in sede di opposizione all'ingiunzione di pagamento anche se non è stato promosso alcun previo giudizio di impugnazione della delibera stessa.

Ulteriore possibile conseguenza è che il rigetto, con sentenza definitiva, dell'opposizione a decreto ingiuntivo implica anche l'**esclusione di qualsiasi ragione di nullità** della deliberazione assembleare sulla quale l'ingiunzione si fonda; in tal senso anche il regime di validità delle delibere assembleari verrebbe a conformarsi a quello più generale dei negozi giuridici, così come definito da Cass. sez. un. 12 dicembre 2014 n. 26242 che ha riconosciuto come obbligatorio il rilievo giudiziale della nullità del negozio posto a fondamento di una domanda di adempimento.

Del resto anche le delibere approvative di spese condominiali straordinarie sono da considerare la fonte stessa dell'obbligo contributivo sul piano sostanziale, analogamente a quanto avviene per i crediti di fonte contrattuale.

3. Ipotesi particolari di nullità

Tra le **ipotesi di nullità** meritano di essere segnalate: l'accollo della spesa di riduzione in pristino di un bene comune sul presupposto, contestato e non accertato giudizialmente, della **esclusiva responsabilità del condòmino** nella determinazione del danno (dovendosi ripartire piuttosto la spesa secondo le tabelle vigenti ai sensi dell'art. 1123 c.c.: Cass. sez. II, 31 gennaio 2018, n. 2415; Cass. sez. II, 7 novembre 2017, n. 26360; Cass. sez. II 24 aprile 2013 n. 10053); l'accollo di un contributo a carico di un **condòmino meramente apparente**, che si sia cioè comportato come condòmino senza esserlo effettivamente (Cass. sez. VI – II, 20 dicembre 2018 n. 33039: v. ora tuttavia l'ultrattività della qualità del condòmino “cedente” prevista dall'art. 63, ult. co., disp. att. c.c.).

4. Deroche negoziali e tabelle millesimali

In ordine ai **requisiti per la deroga**, da parte dell'assemblea, ai criteri legali o regolamentari sul riparto delle spese condominiali, la giurisprudenza di legittimità è orientata ad esigere non la mera unanimità dei voti dei partecipanti al condominio ma una chiara volontà di sovrapporre un nuovo criterio a quello vigente nell'esercizio dell'autonomia negoziale, così esorbitando

Ripartizione illegittima delle spese condominiali di Franco Petrolati (Presidente della IV sezione della Corte d'Appello di Roma)

dall'ambito della mera "gestione" del condominio: *"deve ritenersi nulla e non meramente annullabile, **anche se assunta all'unanimità**, la delibera che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spesesenza che i condomini abbiano manifestato l'espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti in tal senso (Cass. Sez. II, 16 aprile 2019 n. 10586; Cass. sez. II, 23 marzo 2016, n. 5814)*

Il requisito del connotato "negoziale" della deliberazione assembleare assume, inoltre, particolare rilievo in tema di **revisione delle tabelle millesimali** in quanto si ritiene che *"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 artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c. (e, quindi, non proporzionalmente al valore della rispettiva unità immobiliare), dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, comma 1, ultima parte, c.c., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e....impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c."* (Cass. Sez. VI – II, 25 gennaio 2018, n. 1848).

Il vincolo derivante dall'esercizio dell'autonomia negoziale – se effettivamente riscontrata nei consensi unanimemente prestati da tutti i condòmini – preclude, quindi, la possibilità di una successiva revisione delle tabelle millesimali per errore, vale a dire per la obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito in tabella.

A fronte, invece, di una approvazione della tabella, pur eseguita apparentemente *"in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini)* senza, tuttavia, che *"i condomini stessi intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi) non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata.... **la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale** e, pertanto, *"sussistendo **una qualsiasi obiettiva divergenza** fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente determinato, **è obbligo del giudice di eliminare l'errore riscontrato**".* (Cass. n. 1848/18 cit.).*

5. Tabelle millesimali di fatto

Una recente evoluzione è da riscontrare anche nell'indirizzo nomofilattico sulla questione relativa alla **formazione o revisione delle tabelle millesimali per facta concludentia**, ad esempio attraverso il pagamento dei contributi per diversi anni da parte dei condomini in base ad una tabella di fatto, la prolungata accettazione dei bilanci, la partecipazione con voto favorevole a reiterate delibere di ripartizione delle spese o, ancora, l'acquiescenza alla concreta attuazione di tali delibere.

All'orientamento pregresso favorevole alla adozione o modificazione delle tabelle in modo tacito, attraverso prassi "concludenti" (di cui è ancora espressione Cass. II, 10 febbraio 2009,

Ripartizione illegittima delle spese condominiali di Franco Petrolati (Presidente della IV sezione della Corte d'Appello di Roma)

n. 3245) si è sovrapposto, infatti, da ultimo quello più rigoroso secondo cui *"l'atto di approvazione (o di revisione) delle tabelle, avendo veste di deliberazione assembleare, deve rivestire la forma scritta "ad substantiam", dovendosi, conseguentemente, escludere approvazioni per "facta concludentia" (Cass. II, 15 ottobre 2019, n. 26042).*

A tali conclusioni la Cassazione perviene argomentando da due note pronunce a sezioni unite. A partire da **Cass., sez. un., 30 dicembre 1999, n. 943** è consolidato, in primo luogo, l'assunto che ogni regolamento di condominio – non solo di fonte contrattuale ma anche di carattere meramente deliberativo – deve necessariamente rivestire la forma scritta *ad essentiam* sia nella adozione che nella eventuale modificazione; successivamente è stato, quindi, superato nel 2010 il dogma della unanimità dei consensi nella formazione o revisione delle tabelle millesimali c.d. deliberative (conformi cioè ai parametri *ex lege*), essendosi ritenuta sufficiente una deliberazione assembleare con la maggioranza qualificata di cui all'art.1136, II c., c.c. (almeno 500 mm) - così come richiamata sia dall'art.69, I c., disp.att. c.c. sia dall'art.1138, III c., c.c. - con la significativa precisazione che la tabella millesimale è prevista dall'art.68 disp. att. c.c. come un allegato al regolamento di condominio e ne condivide, quindi, di regola lo stesso regime (**Cass., sez. un., 9 agosto 2010, n. 18477**; da ultimo, nel senso che l'approvazione di tabelle millesimali non derogatorie dei criteri legali di riparto delle spese possa essere adottata a maggioranza in sede assembleare, v. **Cass. sez. II, ord. 13 dicembre 2019 n. 32990**).

Il nuovo approdo da un lato sembra rendere meno flessibile il regime di riparto delle spese – ancorandolo regole scritte - ma, dall'altro, assicura maggiore certezza e, quindi, un più agevole controllo in ordine ai criteri adottati nella suddivisione degli oneri condominiali, utile in particolare per gli aventi causa dei condòmini originari; inoltre il margine di rigidità imposto è senz'altro tollerabile alla luce del superamento dell'esigenza della unanimità dei consensi per la formazione o revisione delle tabelle meramente deliberative.

6. Esonero del costruttore per le unità invendute

Permane, poi, qualche incertezza sui limiti entro i quali può svolgersi l'autonomia negoziale dei condòmini, avuto riguardo, in particolare, alle ipotesi nelle quali la società costruttrice dell'edificio abbia fatto approvare da ciascun acquirente, all'atto del trasferimento delle singole unità immobiliare, una **clausola di esonero dai contributi condominiali gravanti sulle porzioni rimaste invendute** (e, quindi, ancora in proprietà alla costruttrice).

La titolarità della proprietà viene in tal senso liberata dai connessi oneri passivi, pur persistendo le posizioni attive inerenti al godimento dei beni e servizi comuni ed alla partecipazione alla gestione del condominio, con accollo dei relativi contributi a carico di tutti gli altri condòmini. Si profila così un condòmino (la società costruttrice) che, in estrema sintesi, "fruisce" e "vota" ma non "paga".

Tale sintesi è solo in parte da ridimensionare sulla base del rilievo che, essendo disabitate, le unità immobiliari invendute in concreto non utilizzano quei beni e servizi che sono soggetti ad

Ripartizione illegittima delle spese condominiali di Franco Petrolati (Presidente della IV sezione della Corte d'Appello di Roma)

un godimento “soggettivo “ o “attivo”, affidato cioè all’iniziativa del condòmino (si pensi all’uso dell’ascensore o del servizio del riscaldamento), in quanto vi sono, come noto, altri beni, come il suolo su cui insiste l’edificio, il tetto, le scale o le mura perimetrali (parti comuni “necessarie” all’uso comune: art. 1117 n. 1 c.c.), i quali connotano strutturalmente l’edificio in cui tutte le unità immobiliari sono inserite e sono, quindi, soggetti ad un godimento “oggettivo” o “passivo”, inerente alla obiettiva collocazione e conformazione di ciascuna porzione (in tale senso, da ultimo, Cass. sez. VI, ord. 7 ottobre 2019 n. 24927 ove il tetto e la facciata sono considerate *“strutture essenziali ai fini dell’esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato”* e come tali *“destinate a servire in maniera uguale ed indifferenziata le varie unità immobiliari dell’edificio”*)

E’ anche da ricordare il principio di diritto affermato in sede nomofilattica secondo cui l’esonero dalla contribuzione ad un determinato bene comune, prevista in sede di regolamento contrattuale in favore di determinati condòmini, sia indice univoco dell’esclusione di costoro dalla situazione di condominio per il medesimo bene, in tal senso configurandosi una situazione di condominio c.d. parziale (Cass. sez. II, 25 marzo 2004, n. 5975; Cass. sez. II, 26 gennaio 1998, n. 714); ma è significativo che tale principio è stato affermato proprio con riguardo a **beni suscettibili di godimento circoscritto ad una parte e non a tutte le unità immobiliari dell’edificio** (l’ascensore in Cass. n. 5975/04; il cortile di accesso agli appartamenti, e non ai negozi, in Cass. n. 714/98; il tetto posto a copertura di uno solo dei due corpi di fabbrica in Cass. sez. II ord. 16.1.2020 n. 791)

In relazione, invece, alla situazione di condominio “necessaria”, il pattuito esonero dalla contribuzione, per un tempo indeterminato, in favore di un solo condòmino, con correlativo accollo a tutti gli altri, potrebbe in concreto implicare *“un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto”*, così inducendo la qualificazione come *“clausola vessatoria”* e, come tale, nulla ex artt. 33 e 36, decreto legislativo n. 206/2005 (c.d. codice del consumo).

Tale nullità di protezione opera, invero, solo nell’ambito del rapporto tra professionista e consumatore, ma non dovrebbe essere infrequente riscontrare nel soggetto acquirente una persona fisica che opera per scopi estranei all’attività professionale eventualmente svolta e, invece, nella società costruttrice, il professionista che agisce nell’esercizio del sua attività imprenditoriale, secondo le note definizioni ex art.3 d. lvo cit..

Del resto la Suprema Corte ha già da tempo ammesso che ai contratti conclusi dall’amministratore di condominio con terzi “professionisti” possa applicarsi la tutela apprestata dal codice del consumo *“agendo l’amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori”* (Cass. sez. VI – II, 22 maggio 2015 n. 10679).

La qualificazione della clausola come “vessatoria” non discende, tuttavia, dal mero rilievo del pattuito esonero contributivo ma deve, come noto, essere desunta dalla complessiva considerazione delle circostanze concrete al tempo della pattuizione e delle altre clausole

Ripartizione illegittima delle spese condominiali di Franco Petrolati (Presidente della IV sezione della Corte d'Appello di Roma)

contrattuali, così come stabilito dall'art. 34 d. lvo cit., vale a dire dall'incidenza effettiva di tale esonero sull'equilibrio delle posizioni attive e passive inerenti alla situazione di condominio; in tal senso potrebbe, ad esempio, essere tollerabile – e, quindi, valido - un esonero parziale (limitato ai beni soggetti a godimento attivo) o temporaneo (per il periodo ragionevolmente necessario alla utile collocazione sul mercato).

La questione non risulta essere stata ancora definita in modo compiuto ed univoco dalla Cassazione: dalla motivazione di **Cass. sez. II, 7 luglio 2016, n. 16321** sembra desumersi che la clausola vessatoria secondo i canoni del c.d. codice del consumo sarebbe configurabile solo in relazione a *“vincoli di natura reale incidenti in via diretta sulla consistenza della proprietà”*, condominiale od esclusiva, oggetto di ciascuna compravendita immobiliare, mentre, da ultimo, secondo un *obiter dictum* di **Cass. sez. II 23 luglio 2019 n. 19832** *“le norme del codice del consumo sono applicabili alle convenzioni di ripartizione delle spese condominiali”*.

A conforto della tesi che ritiene possibile il carattere “vessatorio” anche delle clausole contrattuali di esonero dalla spese comuni è da osservare che in sostanza la *ratio* della nullità in questione non è, in fondo, diversa da quella che giustifica il divieto della c.d. rinuncia liberatoria alla proprietà dei beni comuni ex art.1118, II c., c.c. (divieto non derogabile in via contrattuale ex art. 1138, IV c., c.c.): la situazione di condominio “necessaria” ex art. 1117 è, infatti, così compenetrata nella conformazione strutturale di ciascuna unità immobiliare da escludere che si possa rinunciare alla contitolarità delle parti comuni pur persistendo la fruizione obiettiva delle utilità “necessarie” che tali beni apportano (si pensi ancora al tetto, alle fondazioni, alle scale ecc.); *a fortiori* non dovrebbe, quindi, ammettersi che l'esonero dalla contribuzione alla gestione condominiale possa essere pattuita senza neppure rinunciare alle correlative situazioni attive, inerenti alla proprietà dei beni comuni (in buona sostanza, se è vietato rinunciare alla titolarità dei beni comuni per ottenere l'esonero dalla contribuzione, a maggior ragione dovrebbe ritenersi precluso ottenere l'esonero senza neppure rinunciare alla proprietà).

7. Interesse ad agire

Sul **piano processuale** è da evidenziare che la Cassazione è recentemente orientata nel senso che *“il condòmino, il quale intenda proporre l'impugnativa di una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese di gestione, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, interesse che presuppone la derivazione dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio, in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale* (**Cass. sez. II, 10 maggio 2018, n. 11289; Cass. sez. VI – II, 9 marzo 2017, n. 6128**).

Si tratta di un orientamento che, con riguardo alle deliberazioni assembleari nulle, trova uno specifico riscontro nella disciplina generale sulla legittimazione all'azione di nullità (spettante a *“chiunque vi ha interesse”* ex art. 1421 c.c.), ma che è, invece, meno scontato con riguardo alle deliberazioni annullabili, le quali sono espressamente impugnabili da *“ogni condòmino assente, dissenziente o astenuto”* ex art.1137, II c., c.c.; per queste, quindi, l'interesse

Ripartizione illegittima delle spese condominiali di Franco Petrolati (Presidente della IV sezione della Corte d'Appello di Roma)

all'azione di annullamento non dovrebbe più essere giustificato dal mero ripristino della legalità - come pure si era ritenuto in passato: così ancora secondo Cass. sez. II, 25 agosto 2005, n. 17276 *"l'interesse del condomino ad agire per la rimozione di una deliberazione assembleare contraria alla legge o al regolamento di condominio si sostanzia nello stesso accertamento dei vizi di cui la medesima è affetta"* - essendo posto a carico dell'impugnante anche l'onere di dimostrare il pregiudizio patrimoniale derivante dal contestato riparto delle spese.

Tale orientamento più restrittivo della giurisprudenza merita senz'altro condivisione in quanto fondato sulla distinzione tra legittimazione all'impugnazione, cui è riservata la disciplina speciale di cui al richiamato art. 1137, II c., c.c., ed interesse ad agire, da riscontrare caso per caso in base al principio generale di cui all'art.100 c.p.c..

8. Competenza per valore

Ai fini della determinazione della competenza per valore (e, quindi, del riparto tra tribunale e giudice di pace), 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 della competenza, occorre avere riguardo al *thema decidendum*, invece che al *quid disputandum* (**Cass. sez. VI-II, ord., 3 ottobre 2019, n. 24748; Cass. n. 21227/18; n. 5014/18**).

E', tuttavia, da precisare che tale orientamento "restrittivo" del valore dell'impugnazione non vale ove siano denunciati vizi di carattere formale o procedimentale tali da condurre all'annullamento dell'intera deliberazione assembleare che abbia approvato il riparto della spesa attinente a beni comuni: in tal caso, infatti, il *thema decidendum* si considera esteso all'intero importo di spesa approvato.

E' invero discutibile tale distinzione, tra vizi formali e vizi sostanziali, ai fini della delimitazione del valore della lite nel giudizio di impugnazione di una delibera di riparto della spesa condominiale, posto che in ogni caso il giudizio è destinato a maturare un accertamento definitivo sulla validità dell'intera deliberazione e, quindi, incide inevitabilmente sull'intero importo approvato, in quanto i contributi dei singoli condòmini sono tra loro inscindibilmente connessi (*simul stabunt simul cadent*)

Franco Petrolati

Ripartizione illegittima delle spese condominiali di Franco Petrolati (Presidente della IV sezione della Corte d'Appello di Roma)