

Se il regolamento di condominio contrattuale stabilisce che tutti i condomini partecipano alle spese, anche i condomini parziali sono obbligati al pagamento secondo i millesimi di proprietà. - Cass. sez. II, 08 febbraio 2004, n. 3588 - Commento a cura di Adriana Nicoletti, Avvocato del Foro di Roma

*La disciplina legale della ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio e, in linea di principio, derogabile, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina, contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condomini (nel caso di specie, il sistema di riparto delle specie condominiali era governato dalle tabelle contrattuali predisposte dal costruttore-venditore, recepite e accettate da ciascun acquirente attraverso singoli contratti di compravendita; tale regolamento era costituito da un'unica tabella millesimale riferita all'intero condominio che derogava agli artt. 1123, 1125 e 1126 c.c).*

Il principio enunciato dalla Corte è pacifico rispecchiando un orientamento più che consolidato (cfr. Cass. 24 febbraio 2017, n. 4844) e che si richiama alla derogabilità di cui al combinato disposto degli artt. 1123 e ss. e 1138 c.c. Ancora più interessante è il fatto che ha determinato tale decisione.

Il caso oggetto della controversia era rappresentato da una asserita errata ripartizione delle spese di dotazione dei tetti di più palazzine delle cosiddette "linee vita" (ovvero un sistema di protezione individuale, utilizzato dai lavoratori che devono operare in altezza), con attribuzione di una quota anche a carico dell'attrice, proprietaria di un edificio autonomo mono piano con lastrico solare sovrastante gli immobili di sua proprietà.

Malgrado la situazione di fatto rappresentasse un'ipotesi classica di condominio parziale disciplinata, come tale, dall'art. 1123, co. 3, c.c. la realtà giuridica non consentiva di applicare alla proprietà dell'attrice tale norma, in conseguenza del fatto che l'intero complesso era disciplinato da un regolamento di condominio di natura contrattuale che, al momento dell'acquisto era stato recepito anche dalla stessa condomina. Tale regolamento, contenente le tabelle millesimali predisposte dal costruttore-venditore, per quanto ingiusto, specificava che tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione dovevano essere suddivise in base ai millesimi di proprietà. Quindi la delibera impugnata rimaneva valida.

Il costruttore-venditore predispone regolamenti condominiali di tipo contrattuale avendo, spesso, come obiettivo la primaria tutela di

interessi personali, per cui una volta che l'atto sia stato recepito unitamente al rogito di acquisto nulla è più possibile fare nei confronti delle rispettive norme, soprattutto per che hanno introdotto deroghe ai criteri di ripartizione delle spese. Infatti, una volta che la vendita sia stata trascritta anche il regolamento risulta essere tale e, quindi, valido per tutti gli acquirenti successivi al primo.

L'unica possibilità che resta, quindi, al soggetto che sia chiamato a pagare - come nel caso concreto - spese che sono a lui obiettivamente estranee è quella di ottenere una modifica del regolamento tramite una delibera assembleare, che esprima il consenso della totalità della compagine condominiale. Risultato ben difficile da realizzare, soprattutto nel caso in cui - come nella fattispecie - si tratti di un supercondominio piuttosto che di un condominio.