

Contributi e spese condominiali - Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Sentenza n. 8253 del 28/03/2025 (Rv. 674552 - 01)

Oneri condominiali - spese di gestione (ripartizione) - Criteri di ripartizione - Res e utilitas per le singole proprietà immobiliari - Fondamento - Derogabilità - Condizioni - Fattispecie.

In tema di oneri condominiali, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e per la prestazione dei relativi servizi al condominio devono essere sostenute da tutti i condomini, non essendo necessariamente correlate alla contitolarità della res, bensì derivando solamente dalla utilitas potenziale recata alle singole unità immobiliari; nell'esercizio dell'autonomia negoziale, è ammissibile una deroga che subordini la contribuzione delle spese all'uso effettivo, purché adottata all'unanimità, con clausola chiara e inequivoca.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva respinto le doglianze, mosse in sede di impugnazione della deliberazione condominiale relativa al rendiconto consultivo e preventivo, in ordine alla ripartizione delle spese del servizio spiaggia, confermando che esse dovevano gravare su tutti i condomini e non sui soli "utenti del servizio" come genericamente indicato in Regolamento).

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Sentenza n. 8253 del 28/03/2025 (Rv. 674552 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1123