

8.2 La disciplina applicabile

2 La disciplina applicabile - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO OTTAVO - LE SPESE E LE TABELLE MILLESIMALI a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

2. La disciplina applicabile

Rif: art. 1123 c.c. e ss.

Le spese di carattere comune sono disciplinate sia dall'art. 1123 c.c., che detta i principi generali, sia da una serie di norme successive, che regolamentano specifiche fattispecie.

In virtù dell'articolo 1123, rimasto immutato rispetto al passato, tre sono i principi informatori della ripartizione delle spese in generale:

- criterio di riparto in misura proporzionale al valore delle singole proprietà;
- criterio di riparto in proporzione all'uso;
- criterio di riparto in base alla destinazione esclusiva.

Del primo criterio si è già accennato nel paragrafo che precede e basti qui solo evidenziare che la norma è caratterizzata, nel suo complesso, dalla derogabilità non essendo ricompresa nell'ambito di quelle disposizioni espressamente dichiarate non eludibili dall'art. 1138, co. 4, c.c.

Il principio è rafforzato dall'inciso "salva diversa convenzione" contenuto nel primo comma della norma in questione.

La derogabilità dei criteri può aversi solo se prevista nel regolamento contrattuale (allegato ai singoli atti d'acquisto delle varie unità immobiliari), mediante convenzione sottoscritta da tutti i condomini o con delibera adottata all'unanimità (Cass. 7300/2010), ovvero se si possa ricavare da comportamenti concludenti protrattisi nel tempo (Cass. 20318/2004).

In caso contrario la delibera non è annullabile ma affetta da una vera e propria nullità, sia pure relativa, e può quindi essere impugnata (e di conseguenza invalidata) dai condomini dissenzienti o astenuti senza l'osservanza dei termini e delle modalità per l'impugnazione delle delibere assembleari annullabili.

La ripartizione delle spese secondo l'uso è sancita dal comma 2 dell'art. 1123, a norma del quale, se i beni comuni servono i condomini in misura diversa, gli oneri devono essere suddivisi in ragione dell'uso che ciascuno può farne.

L'uso differenziato è quello oggettivo e potenziale che i condomini fanno di un bene comune e

8.2 La disciplina applicabile

non quello dipendente dai comportamenti dei singoli (Cass. 13160/1991).

Il terzo criterio correttivo, rispetto alla ripartizione di carattere generale delle spese, è contenuto nel comma 3 dell'articolo 1123, che ha introdotto il concetto di utilità concreta in base al quale se i condomini traggono vantaggi esclusivi da determinate situazioni di fatto condominiali (edificio costituito da più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato) devono sostenere anche i relativi costi.

Per individuare l'effettiva utilità, sarà necessario analizzare lo stato di fatto del complesso condominiale, così da poter valutare se l'utilità sia stata esclusa da elementi strutturali del condominio, oppure se il minore o mancato utilizzo dipenda da scelte personali.

Si pensi al caso di un condomino proprietario di un'unità abitativa, fisicamente separata dallo stabile condominiale, e che utilizzi un ingresso separato rispetto ad esso. Sarà da chiarire (in assenza di norma regolamentare chiarificatrice) se il condomino sia tenuto a concorrere alle spese relative a quelle parti comuni di cui non fruisca né benefici in alcun modo (esempio ingresso condominiale, androne etc.).

In casi analoghi, la giurisprudenza ha escluso che il proprietario di un'unità abitativa separata dal corpo di fabbrica principale del condominio ed avente accesso autonomo sulla pubblica via fosse tenuto a concorrere alle spese per la manutenzione di androne, scale e cantine, in ragione del fatto del mancato godimento delle utilità prodotte dalle parti comuni (Tribunale Milano 3825/1991).

Del pari, la Suprema Corte (Cass. 1255/1995) ha escluso che i proprietari di box compresi nel perimetro condominiale, ma separati dall'edificio principale, fossero tenuti a concorrere alle spese di manutenzione della facciata del corpo di fabbrica principale, stante la mancanza di un rapporto di pertinenzialità tra gli impianti destinati a servire il fabbricato principale ed i box stessi.

In questo contesto merita un cenno l'istituto del condominio parziale di cui ci siamo già occupati. Si ritiene, infatti, che proprio il terzo comma dell'articolo 1123 costituisca il fondamento normativo del condominio parziale, ovvero di quella fattispecie che si configura quando alcuni beni o impianti comuni sono destinati a servire solo parte del fabbricato.

Il condominio parziale è situazione che si configura per la semplificazione dei rapporti di gestione interni alla collettività condominiale (Cass. 2363/2012), laddove viene meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su beni o impianti, talché obbligati a contribuire alle relative spese sono solamente i condomini che ne sono contitolari e ne traggono utilità. E solo essi hanno diritto di voto nelle decisioni relative.