

Spese condominiali: legittima la diversa ripartizione a favore del costruttore

8 Novembre 2016

In tema di ripartizione delle spese condominiali la principale norma di riferimento è l'art. 1123 del codice civile ai sensi del quale: *“le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione”*. Deve, pertanto, ritenersi legittima la previsione del regolamento contrattuale di condominio, predisposto dal costruttore, che preveda un criterio diversificato.

Tale principio è stato confermato dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. 16321 del 4 agosto 2016 secondo la quale sarebbe valida la clausola regolamentare che aveva stabilito che le spese condominiali poste a carico della società costruttrice relativamente alle unità immobiliari ancora invendute non potevano essere superiori al 25%. Tale disposizione peraltro era stata accettata dai singoli condomini nell'atto di acquisto.

La Corte ha sottolineato che i criteri previsti al codice civile sulla ripartizione delle spese condominiali possono essere derogati e tale deroga può essere contenuta o nel regolamento condominiale che ha in questo caso “natura contrattuale” ovvero in una deliberazione dell'assemblea approvata all'unanimità.

La natura delle disposizioni contenute nell'art. 1118 c.c., comma 1 e art. 1123 c.c. non preclude, infatti, l'adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà. In assenza di limiti posti dall'art. 1123 c.c., la deroga convenzionale ai criteri codicistici di ripartizione delle spese condominiali può arrivare a dividere in quote uguali tra i condomini gli oneri generali e di manutenzione delle parti comuni, e finanche a prevedere l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime (v. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5975 del 25/03/2004; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6844 del 16/12/1988).

In Allegato: Cassazione civile sentenza n. 16321/2016

[26319-Cass.Civ. Sentenza n. 16321 del 4 agosto 2016.pdf](#) [Apri](#)