Lavori in condominio: serve l'unanimità per cambiare le regole di riparto delle spese

15 Settembre 2020

SPESE IN COMDOMINIO: I CRITERI PER LA RIPARTIZIONE

E' l'articolo 1123 del codice civile a stabilire i principi generali per la ripartizione delle spese comuni in condominio ai quali si affiancano, poi, i criteri applicabili ai casi specifici (ad es. art. 1124 c.c. per ciò che attiene la manutenzione di ascensori e scale, l'art. 1126 c.c. per i lastrici di uso esclusivo).

"*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.***

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite ***in proporzione dell'uso che ciascuno può farne****.*

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ***ne trae utilità****".*

L'articolo 1123 stabilisce, quindi, una serie di regole da seguire per suddividere le spese per la gestione, manutenzione e conservazione delle cose comuni tra i partecipanti al condominio. Nello specifico:

1. il primo criterio, quello generale, stabilisce una ripartizione delle spese **in proporzione al valore delle proprietà**, facendo salva la possibilità di un **diverso accordo**.
2. Il secondo criterio prevede che le spese relative alla cosa che serve in misura differente (ad esempio per ragioni strutturali o attinenti alla destinazione) uno o più condomini devono essere ripartite **in proporzione all'uso**. La giurisprudenza ha chiarito che il diverso uso deve essere valutato in senso "*oggettivo*" e, a tal fine, si deve avere riguardo all'uso che ciascun partecipante può farne, cioè al godimento potenziale e non al godimento effettivo, e, quindi, non all'uso che effettivamente ne faccia o non ne faccia" (si pensi al caso dei locali commerciali che non utilizzano le parti comuni interne al condominio).
3. Nel caso in cui il bene comune è oggettivamente destinato a servire una parte dei condomini, le spese devono attribuirsi a tale gruppo "ristretto" in base ai millesimi o in base all'uso.

LE TABELLE MILLESIMALI

Lo strumento utilizzato per esprimere il valore di proporzionale di ogni proprietà sono le tabelle millesimali che si distinguono in:

- tabelle di natura contrattuale ossia quelle predisposte dal costruttore e allegate al

contratto definitivo di compravendita dell'edificio. Questo tipo di tabelle può derogare ai criteri legali rientrando nell'ipotesi prevista dall'articolo 1123 comma 1 Codice civile;

- tabelle millesimali approvate dall'assemblea dei condomini. Queste tabelle non sono in grado di derogare le previsioni di cui all'articolo 1123 del Codice civile.

DEROGA AI CRITERI LEGALI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE

I criteri stabiliti dal codice civile (cd. criteri legali) si applicano *"salvo diversa convenzione"*.

In sostanza, è riconosciuta ai condòmini la possibilità di definire, anche *una tantum* (ossia con riferimento al riparto di una singola spesa o di una specifica gestione) un diverso criterio di ripartizione delle spese. Per essere però valido, tale diverso accordo, deve essere contenuto o nel regolamento condominiale "contrattuale" (quello predisposto dal costruttore e accettato all'atto di acquisto dell'unità immobiliare) o deve essere approvato con il consenso di tutti i condomini. E' quanto ha ribadito di recente la Corte di Cassazione con l'Ordinanza n. 18044 del 28 agosto 2020 confermando un consolidato orientamento giurisprudenziale. Ne deriva che, eventuali deroghe ai criteri legali, non possono essere adottate a maggioranza perché in tal caso la relativa delibera sarebbe nulla (e pertanto impugnabile indipendentemente dall'osservanza del termine perentorio di trenta giorni), non potendo la semplice maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini (Tribunale Pavia sez. III, 12/2/2020, n.226).

E' quindi possibile per i condòmini decidere di differenziare gli obblighi dei singoli di concorrere agli oneri del condominio, attribuendoli in misura maggiore o minore rispetto a quella legata alla quota individuale di proprietà, purchè ciò avvenga con il consenso di tutti i condòmini.