

Articolo 1123 **Ripartizione delle spese**

“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”.

SENTENZE

- Il condomino che per lavori di finitura della facciata paga di tasca sua non ha diritto al rimborso se non dimostra la deliberazione dell'assemblea o lo stato di necessità dell'intervento. E questo vale anche per le spese relative all'illuminazione e all'accatastamento (Cass., sez. II Civile, sentenza del 08-1-2013, n. 253).
- Nel caso di un condominio composto da blocchi di edifici separati, ciascuno dotato di un proprio tetto, la spesa per la riparazione di un tetto a carico di tutti i condomini e non solo di quelli del singolo edificio, segue un criterio di riparto contrastante con quello dettato dall'art. 1123, Comma 3, cod. civ. con la conseguenza che deve essere approvata all'unanimità e non a semplice maggioranza (Cass. Sez. II Civ. - Sent. del 21/02/2012, n. 2487).
- Nel caso in cui il condomino ha perso le ricevute dei bonifici effettuati, le spese condominiali possono essere detratte presentando una dichiarazione dell'amministratore (Cassazione, Sez. Tributaria, sentenza n. 4094, del 14/03/2012).
- Non sussiste il vizio di motivazione in quanto la Corre territoriale ha motivato rilevando che «la comunicazione con la quale il condomino maggioritario comunica all'altro condomino la ripartizione delle spese non può essere considerata equipollente ad una delibera assembleare. La motivazione, quindi, sussiste e non è né illogica né contraddittoria, né insufficiente, posto che la comunicazione di un riparto non può sostituire l'atto presupposto, ossia la delibera di approvazione che è necessaria anche in presenza di un condominio composto di due soli condomini posto che la disposizione dell'art. 1136 cc.(che regola la costituzione e la validità dell'assemblea e prevede il metodo collegiale) e applicabile anche al condominio composto da due soli partecipanti: se non si raggiunge l'unanimità e non si decide, poiché la maggioranza non può formarsi in concreto è sempre possibile il ricorso all'autorità giudiziaria, siccome previsto ai sensi del collegato disposto degli artt. 1105 e 1139 cod. civ. ,né il pagamento di acconti può costituire prova di una delibera inesistente (Corte Suprema di Cassazione, sentenza n. 5288 del 03/04/2012).
- Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. In particolare, i condotti fognari sono considerati dalla legge parti comuni dell'edificio e sono oggetto di proprietà comune fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, con esclusione dei soli raccordi di collegamento e delle tubazioni orizzontali che, diramandosi da detta condotta condominiale di scarico, servono i singoli appartamenti di proprietà esclusiva (Cass., sez. VI-2 Civile, 14 giugno 2012, n. 9765).

- Il condomino per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune, deve dimostrarne l'urgenza, ossia la necessità di eseguirla senza ritardo, altrimenti senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso (Cassazione, sez. VI Civ. , sentenza n. 4330 del 19 marzo 2012).
- Il condomino per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune, deve dimostrarne l'urgenza, ossia la necessità di eseguirla senza ritardo, altrimenti senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso (Cassazione, sez. VI Civ. , sentenza n. 4330 del 19 marzo 2012).
- La ripartizione delle spese per la pulizia delle scale secondo quanto previsto dall'art. 1124 cod. civ. appare adeguato alla *ratio* di tale disposizione, la quale va ravvisata nel fatto che, a parità di uso, i proprietari dei piani alti logorano di più le scale rispetto ai proprietari dei piani più bassi, per cui devono concorrere in misura maggiore alla spese di ricostruzione e manutenzione. Conformemente, a parità di uso, i proprietari di piani più alti imbrattano le scale in misura maggiore rispetto ai proprietari dei piani più bassi, per cui devono contribuire in misura maggiore alle spese di pulizia. Va soltanto chiarito che la ripartizione delle spese deve essere fatta con applicazione del criterio dell'altezza di piano; la disposizione contenuta nell'art. 1124 cod. civ. comma 1, secondo la quale la metà delle spese per la ricostruzione e manutenzione delle scale va effettuata in base ai millesimi, appare posta in essere in deroga seppur parziale di tale criterio (applicativo del principio generale di cui all'art. 1123 cod. civ., comma 2) e quindi non può trovare applicazione analogica con riferimento a spese diverse da quelle espressamente considerate (Tribunale di Potenza, sentenza n. 472 del 12/05/2012).
- Le spese fatte per supplire al normale logorio dell'ascensore e migliorarne il godimento non sono qualificabili come spese straordinarie e pertanto il proprietario dell' appartamento posto al piano terra non è tenuto a corrisponderle (Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 15638 del 18/09/2012).
- Per i lavori di rifacimento dell'intero tetto di una scala di condominio a seguito di infiltrazioni di acque provenienti da esso, dai comignoli e dalle fioriere su lastrico solare in uso esclusivo ad un condomino, la spesa va suddivisa in base ai millesimi di proprietà individuale della scala stessa, posto che un criterio diverso potrebbe adottarsi solo su accordo unanime dei condòmini (Tribunale Civ. Milano, sez. XIII, 3 febbraio 2012, n. 1388).
- Le tabelle millesimali possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal regolamento condominiale, posto che l'allegazione di esse al regolamento rappresenta un dato meramente formale che non muta la diversa natura intrinseca dei due atti, potendo i condòmini, in mancanza di un regolamento con annesse tabelle, ai fini della ripartizione delle spese (di tutte o alcune di esse), accordarsi liberamente tra loro stabilendone i criteri, purché sia rispettata la quota di spesa posta a carico di ciascun condomino e la quota di proprietà esclusiva di questi, essendo il criterio di ripartizione previsto dalla legge (art. 1123 c.c.) preesistente ed indipendente dalla formazione delle tabelle). Da ciò discende il principio che la (pre)esistenza di tabelle millesimali non è necessaria per il funzionamento e la gestione del condominio, non solo ai fini della ripartizione delle spese ma neppure per la costituzione delle assemblee e la validità delle deliberazioni (Cass. Sez. II Civ., sentenza del 19/07/2012 n. 12471).
- Le spese di riparazione delle tubazioni orizzontali dell'impianto fognario, in assenza di convenzione in deroga al dettato codicistico), devono ritenersi disciplinate dall'art. 1123 c.c. (Tribunale di Genova, Sez. III, sentenza del 20 gennaio 2011).
- In tema di condominio negli edifici, le parti dell'edificio - muri e tetti (art. 1117 n. 1 cod. civ.) - ovvero le opere ed i manufatti - fognature, canali di scarico e simili (art. 1117 n. 3 cod. civ.) - deputati a preservare l'edificio condominiale dagli agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterranea, rientrano, per la loro funzione, fra le cose

comuni, le spese per la cui conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive ai sensi della prima parte dell'art. 1123 cod. civ., e non rientrano, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri (art. 1123, secondo e terzo comma cod. civ.) (Tribunale di Genova, Sez. III, sentenza del 20 gennaio 2011).

- Il cavedio - talora denominato chiostrina, vanella o pozzo luce - è un cortile di piccole dimensioni, circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell'edificio comune, destinato prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari (quali ad esempio bagni, disimpegno, servizi), e perciò sottoposto al medesimo regime giuridico del cortile, espressamente contemplato dall'art. 1117, n. 1 cod. civ. tra i beni comuni, salvo specifico titolo contrario. Tuttavia le spese di manutenzione della pavimentazione del cavedio non possono essere legittimamente poste a carico del proprietario di un'unità immobiliare non collegata e né collegabile con il cavedio dato che non trae utilità da tale bene, ex art. 1123 uc. c.c. (Tribunale di Genova, Sez. III, sentenza del 20 gennaio 2011).
- Il solaio che divide due unità abitative l'una all'altra sovrastante, ed appartenenti a diversi proprietari deve ritenersi, salva prova contraria, di proprietà comune, costituendo l'inscindibile struttura divisoria tra le due strutture immobiliari, con utilità ed uso eguale ed inseparabile per le medesime, sì che la manutenzione e ricostruzione di tutte le sue parti - e, quindi, anche delle travi che ne costituiscono la struttura portante, e non siano meramente decorative del soffitto dell'appartamento sottostante - compete in parti eguali ai due proprietari (Cass., Sez. II, sentenza del 13 maggio 2011, n. 10684).
- Poiché il lastrico solare dell'edificio svolge funzione di copertura del fabbricato anche se appartiene in proprietà superficaria o se è attribuito in uso esclusivo ad uno dei condomini, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini in concorso con il proprietario superficario o con il titolare dell'uso esclusivo; pertanto dei danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c., vale a dire i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo (Cass. civile sez. II, sentenza del 27/06/2011, n. 14196).
- L'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condòmini è tenuto a contribuire alle spese per la conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio, qualora la ripartizione delle spese sia avvenuta soltanto con l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1135, n. 3, cod. civ., sorge soltanto dal momento della approvazione della delibera assembleare di ripartizione delle spese. Di conseguenza la prescrizione del credito nei confronti di ciascun condòmino inizia a decorrere soltanto dalla approvazione della ripartizione delle spese e non dall'esercizio di bilancio V Giudice di pace civile Palermo sez. VIII, 15 novembre 2011).
- Il condòmino che anticipa le spese necessarie per la conservazione delle cose comuni può chiedere la restituzione pro-quota ai condòmini rimasti inerti, ma solo se le opere eseguite siano caratterizzate dal requisito dell'urgenza. Principio che trova applicazione anche nell'ipotesi del c.d. "condominio minimo" (Cassazione, sez. II Civile, sentenza del 12 ottobre 2011, n. 21015).
- In caso di vendita di un appartamento in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione o innovazioni, in mancanza di accordo tra le parti, nei rapporti interni tra alienante ed acquirente è tenuto a sopportarne i relativi costi chi era proprietario al momento della delibera dell'assemblea, sicché, ove tali spese siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione dell'atto di trasferimento dell'unità

immobiliare, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che tali opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto a rivalersi, nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ. (Cass. Civ. Sez. II, sentenza n.24654 del 03/12/2010).

- Alle spese per la pulizia delle scale i condomini sono tenuti a contribuire non già in base ai valori millesimali di comproprietà, ma in relazione all'uso che ciascuno di essi può fare della parte comune, secondo il criterio fissato dal comma 2 dell'articolo 1123 del c.c., con la conseguenza che l'assemblea può legittimamente ripartire la spesa in questione, in virtù delle attribuzioni riconosciute dall'articolo 1135 del c.c., anche modificando i precedenti criteri con la maggioranza prescritta dall'articolo 1136 del c.c., trattandosi di criteri aventi natura solo regolamentare (Cass. civ. sent. 971/01).
- La disposizione dell'articolo 1124 del c.c., costituente per le scale un'applicazione particolare della regola generale posta dal primo comma dell'articolo 1123 del c.c. per le parti comuni dell'edificio, riguarda le spese per la conservazione della cosa comune, vale a dire le spese necessarie per preservare l'integrità e mantenere il valore capitale, onde non può riguardare le spese per la pulizia e l'illuminazione della cosa stessa, che non rappresentano spese necessarie alla conservazione, sibbene spese utili a permettere ai condomini un più confortevole uso o godimento delle cose in comproprietà e, correlativamente, delle cose di proprietà individuale, giacché pulizia e illuminazione rappresentano servizi che, istituiti dai condomini al fine di migliorare il godimento delle parti comuni, determinano al contempo un miglioramento anche nell'uso delle porzioni dell'edificio di proprietà individuale (Cass. civ. sent. 483/01).
- Nel caso in cui vi sia stata sentenza definitiva di condanna del condominio, in persona dell'amministratore, al risarcimento del danno che un terzo abbia subito per carenza manutenzione di un bene che si assume comune soltanto ad alcuni dei proprietari dei piani o appartamenti siti nell'edificio (condominio parziale), non è preclusa al singolo condomino l'azione diretta all'accertamento in suo favore delle condizioni di cui all'articolo 1123, commi 2 e 3, del c.c., ai fini dell'applicazione del criterio ivi previsto per la ripartizione degli oneri derivanti dalla sentenza di condanna del condominio (Cass. civ. sent. 1959/01).
- Esattamente il giudice del merito, accertato che un terrazzo ha la funzione di copertura dell'edificio condominiale e che lo stesso è utilizzato per l'intera sua superficie da tutti i condomini, dispone che le spese di ristrutturazione del terrazzo stesso devono essere ripartite in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, senza che rilevi – in senso contrario – che in realtà solo alcuni condomini siano proprietari esclusivi di parte di tale terrazzo (Cass. civ. sent. 1861/01).
- Nel caso in cui vi sia stata sentenza definitiva di condanna del condominio, in persona dell'amministratore, al risarcimento del danno che un terzo abbia subito per carenza manutenzione di un bene che si assume comune soltanto ad alcuni proprietari dei piani o appartamenti siti nell'edificio, non è preclusa al singolo condomino l'azione diretta all'accertamento in suo favore delle condizioni di cui all'articolo 1123 del c.c., ai fini dell'applicazione del criterio ivi previsto per la ripartizione degli oneri derivanti dalla sentenza di condanna del condominio (Cass. civ. sent. 1959/01).
- Il dovere che ha ciascun condomino di tenere informato il condominio e, per esso, l'amministratore dei passaggi di proprietà dell'immobile e che trova giustificazione nel regolamento condominiale o, in mancanza, nel più generale dovere di correttezza a cui devono ispirarsi i rapporti giuridici intersoggettivi, può comportare, in caso di sua inosservanza, un'azione di responsabilità basata su un diverso titolo, ma certamente non giustifica la proposizione, nei confronti di colui che non è più proprietario dell'immobile per averlo venduto a un altro soggetto, dell'azione di riscossione dei contributi, la quale trova titolo nella proprietà dell'immobile (Cass. civ. sent. 4866/01).

- Costituiscono errore essenziale, e possono dar luogo a revisione delle tabelle millesimali, gli errori che attengano alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti (quali l'estensione, l'ubicazione, l'esposizione, ecc.), siano errori di fatto, siano errori di diritto. Mentre non possono qualificarsi essenziali gli errori determinati soltanto da criteri più o meno soggettivi con cui la valutazione dei singoli elementi necessari per la stima sia stata compiuta, poiché l'errore di valutazione, in sé considerato, non può mai essere ritenuto essenziale, in quanto non costituisce un errore sulla qualità della cosa a norma dell'articolo 1429 del c.c.. La domanda di revisione o di modificazione della tabella millesimale per errore nella determinazione dei valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano, ex articolo 69, n. 1, delle disposizioni di attuazione del c.c., può essere proposta non soltanto per l'errore di calcolo, già disciplinato dall'articolo 1430 del c.c., ma anche per ogni tipo di errore rilevante come vizio del contratto ex articolo 1428 del c.c.. L'errore può però consistere anche nella divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, atteso che nell'articolo 69 l'errore non viene riferito al consenso dato all'approvazione delle tabelle, bensì obiettivamente ai valori in essa contenuti, comportando la revisione e non l'annullamento dell'atto di approvazione (Cass. civ. sent. 4421/01).
- In tema di condominio negli edifici, poiché tra le spese indicate dall'articolo 1104 del c.c., soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono *obligationes propter rem* per cui il condomino non può sottrarsi all'obbligo del loro pagamento, ai sensi dell'articolo 1118 del c.c., che nulla dispone per le spese relative al godimento delle cose comuni, è legittima la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale, operata dal singolo condomino mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato, purché l'interessato dimostri che, dal suo operato, non derivano né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio; in tal caso il condomino rinunciante mentre è esonerato, ex articolo 1123, comma 2, del c.c., dal dover sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato, è, invece, obbligato a sostenere le spese di conservazione e manutenzione dell'impianto comune di riscaldamento centralizzato (Cass. civ. sent. 6923/01).
- L'obbligo dei condomini di contribuire alle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea di approvazione delle spese stesse e non a seguito della successiva delibera di ripartizione: l'amministratore del condominio è quindi legittimato a promuovere il procedimento monitorio al fine di riscuotere i contributi dei singoli condomini anche in difetto del piano di riparto approvato dall'assemblea (Cass. civ. sent. 7844/01).
- La possibilità per l'amministratore del condominio di ottenere decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea fa riferimento, in genere, a tutte le quote gravanti sui singoli condomini delle spese condominiali contemplate dall'articolo 1123 del c.c., senza che possano, al riguardo, distinguersi le spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali dalle altre (spese relative alle innovazioni) (Cass. civ. sent. 8676/01).
- Il principio di cui all'articolo 1118, comma 2, del c.c., secondo cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione (applicabile, ad esempio, in caso di distacco di singole unità condominiali dal sistema centralizzato di riscaldamento) non è invocabile nell'ipotesi in cui alcuni locali non siano stati dotati, *ab initio*, né dei radiatori interni, né delle diramazioni di allaccio alle colonne portanti (in coerenza con la loro destinazione a negozio e deposito che rendeva non indispensabile la fruizione del servizio). In una tale evenienza, infatti, deve trovare applicazione l'articolo 1123 del c.c., che pone l'obbligo di contribuire agli oneri derivanti da

un impianto comune solo a carico di coloro che ne traggono utilità (Cass. civ. sent. 10546/01).

- Nel caso in cui la tabella millesimale è contrattuale, l'azione prevista dall'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del c.c., fondata sull'oggettiva violazione del principio secondo cui alle spese condominiali devono far fronte tutti i condomini, in ragione del valore e delle caratteristiche delle rispettive proprietà individuali, non è esperibile, ed è esperibile invece l'ordinaria azione di annullamento del contratto, previa allegazione di un vizio della volontà (Cass. civ. sent. 7908/01).
- Nell'ipotesi in cui il distacco di alcune unità condominiali dall'impianto centrale di riscaldamento sia stato disposto dal condominio, che ha tagliato le relative tubazioni dell'impianto, i condomini, proprietari dei vani rimasti privi di riscaldamento, non devono più considerarsi soggetti passivi delle obbligazioni connesse con la proprietà comune dell'impianto centralizzato. Venuta, infatti, meno la diramazione ai locali di proprietà esclusiva, non esiste più la possibilità, per costoro, di fruire del riscaldamento e l'impianto non può pertanto, essere considerato destinato al loro servizio (Cass. civ. sent. 10560/01).
- La mancata erogazione del calore non può giustificare l'esonero alla partecipazione alle spese di riscaldamento, perché l'obbligo di contribuire alle spese comuni è correlato all'uso potenziale che il condomino può fare del servizio comune e non pure all'effettivo godimento. Ne deriva, pertanto, che il condomino che fruisce del riscaldamento in misura ridotta rispetto agli altri non può invocare tale scriminante per distaccarsi dall'impianto centrale né può pretendere di non pagare (Cass. civ. sent. 10560/01).
- Poiché non sono derogabili dal regolamento di condominio, anche se di natura contrattuale, le norme concernenti la composizione e il funzionamento dell'assemblea, è nulla, per contrarietà a norme imperative, la clausola del regolamento contrattuale che prevede che l'assemblea di un cosiddetto supercondominio sia composta dagli amministratori dei singoli condomini, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono (Cass. civ. sent. 15476/01).
- È affetta da nullità, ed è, quindi, sottratta al termine di impugnazione di cui all'articolo 1137 del c.c., la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modificano i criteri legali o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune e ciò perché il criterio di riparto in base all'uso differenziato, derivante dalla diversa struttura della cosa, previsto dal comma 2 dell'articolo 1223 del c.c., non è applicabile alle spese generali per le quali opera il criterio di cui al comma 1 dello stesso articolo, ossia la proporzione al valore della proprietà di ciascuno. La detta nullità può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ancorché abbia espresso voto favorevole alla deliberazione: infatti, l'articolo 1137 del c.c., che riconosce al singolo condomino il diritto di impugnare le deliberazioni dell'assemblea solo se dissenziente o assente, si riferisce alle azioni di annullamento e non a quelle di nullità che possono essere proposte da chiunque vi abbia interesse e anche dal condomino che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione della delibera impugnata (Cass. civ. sent. 126/00).
- La sostituzione della caldaia termica, obsoleta e guasta, dell'impianto di riscaldamento di un edificio condominiale costituisce atto di straordinaria manutenzione e non dà luogo ad alcuna innovazione o addizione patrimoniale, nel caso in cui sia diretta a ripristinare la consistenza e funzionalità originaria dell'impianto, senza creare un *quid novi* ovvero apportare modifiche sostanziali, quantitative e funzionali, dell'impianto medesimo (Cass. civ. sent. 238/00).
- Emesso decreto ingiuntivo per il pagamento della somma di denaro per spese condominiali fondata sulla deliberazione assembleare, al giudice è consentito dichiarare anche d'ufficio la nullità di tale delibera e del conseguente provvedimento monitorio, anche per una ragione diversa da quella esposta dall'opponente con l'atto di citazione, posto che questi adduce

l'invalidità della delibera medesima non con una domanda ma con un'eccezione volta a paralizzare la pretesa condominiale. La violazione dell'articolo 112 del c.p.c. si verifica nel diverso caso in cui, proposta una domanda di nullità della deliberazione dell'assemblea di condomini (o anche di un contratto) per una causa determinata, sia dichiarata la nullità per un diverso vizio dell'atto collegiale (Cass. civ. sent. 29/00).

- In tema di ripartizione delle spese condominiali è passivamente legittimato, rispetto all'azione giudiziale per il recupero della quota di competenza, il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche chi possa apparire tale, difettando dei rapporti fra il condominio e i singoli partecipanti a esso le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente a esigenze di tutela di terzi di buona fede (Cass. civ. sent. 5122/00).
- Nel condominio di edifici i criteri di ripartizione delle spese di illuminazione e pulizia delle scale oltre che di quelle concernenti l'esercizio e la manutenzione dell'ascensore, previsti dagli articoli 1123, 1124 e 1125 del c.c., sono suscettibili di deroga con atto negoziale e, quindi, anche con il regolamento condominiale di natura convenzionale e, di conseguenza, vincolante nei confronti di tutti i partecipanti (Cass. civ. sent. 8877/00).
- La delibera con cui il condominio approva il preventivo o il rendiconto per le spese, ordinarie e straordinarie, deve, a pena di invalidità per contrarietà alle norme che disciplinano i diritti e gli obblighi dei partecipanti al condominio, distinguere analiticamente quelle occorrenti per l'uso da quelle occorrenti per la conservazione delle parti comuni. In tal modo è altresì possibile, se tra i partecipanti vi sono usufruttuari – il cui diritto non solo di partecipazione ma anche di voto alla relativa assemblea è riconosciuto perché gode degli impianti, delle cose e dei servizi comuni – ripartire tra i medesimi e i nudi proprietari dette spese in base alla natura delle stesse, secondo i criteri stabiliti dagli articoli 1004 e 1005 del c.c., con una mera operazione esecutiva (Cass. civ. sent. 15010/00).
- Alle spese per la riparazione o ricostruzione della terrazza, anche a livello (da equiparare al lastrico solare), devono contribuire, oltre al suo proprietario (al cui carico esclusivo sono le spese per il rifacimento dei parapetti o di altri ripari simili che servono non alla copertura ma alla praticabilità della terrazza), tutti i condomini dei piani sottostanti per la funzione di copertura che essa assolve nei confronti di queste unità immobiliari. I condomini, proprio perché sono obbligati a contribuire nelle spese di ricostruzione o riparazione della terrazza per l'utilità che la stessa è destinata a dare alle loro unità immobiliari, hanno anche il diritto di deliberare sui lavori, sia pure solo con riguardo a quelli necessari per la conservazione della funzione di copertura della terrazza. (Cass. civ. sent. 15389/00).
- La ripartizione delle spese di riscaldamento centralizzato di un edificio in condominio, deliberata dall'assemblea o disciplinata dal regolamento condominiale, è in contrasto con l'articolo 1123, primo capoverso – secondo cui, per le cose destinate a servire in misura diversa, le spese vanno ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne – soltanto se debba essere effettuata in base al valore delle proprietà delle singole quote, ovvero in base a un diverso criterio che appaia inidoneo, per la sua evidente irrazionalità, a fissare un congruo rapporto fra la spesa e l'uso individuale. Qualora, invece, questo rapporto possa essere attuato con più sistemi pratici che, come i tre metodi adottati nella prassi edilizia e rispettivamente fondati sull'estensione della superficie irradiata o sulla cubatura degli appartamenti o sul numero degli elementi radianti, attuano in modo più o meno soddisfacente il precetto di legge, la preferenza accordata, in concreto, a uno di essi non è viziata da illegittimità e sfugge, pertanto, al controllo del giudice, cui spetta reprimere una deliberazione illegale, ma non sostituire alla deliberazione legalmente adottata una più conveniente, senza invadere la sfera di autonomia degli organi condominiali (Cass. civ. sent. 15628/00).
- Nel caso in cui il cortile di un condominio funga da copertura di un locale interrato di un terzo, se la cattiva manutenzione del cortile provoca infiltrazioni d'acqua nel sottostante

locale, l'obbligazione risarcitoria del condominio trova la sua fonte non già nelle norme in materia di ripartizione degli oneri condominiali, bensì nel disposto dell'articolo 2051 del c.c., con la conseguenza che ai fini dell'accertamento della responsabilità è sufficiente che il danneggiato fornisca la prova di una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso (che risulti riconducibile a un'anomalia, originaria o sopravvenuta, nella struttura e nel funzionamento della cosa stessa), nonché dell'esistenza di un effettivo potere fisico su essa da parte del custode, sul quale incombe il dovere di vigilare onde evitare che produca danni a terzi (Cass. civ. sent. 1477/99).

- I diritti e le obbligazioni dei condomini sono proporzionali al valore dei piani o delle porzioni di piano di proprietà esclusiva di ciascuno, di guisa che, se è indubbio che, nell'assumere obbligazioni nei confronti di terzi, l'amministratore del condominio agisce quale mandatario, è altrettanto evidente che ciascun condomino-mandante non è obbligato, ai sensi dell'articolo 1123 del codice civile, se non nei limiti della propria quota alla stregua del principio della parziarietà (e non solidarietà) dell'obbligazione (Cass. civ. sent. 2018/99).
- Il singolo condomino risponde verso gli altri condomini dei danni causati da guasti verificatisi nella sua proprietà esclusiva, e deve perciò sostenerne la relativa spesa, ove la responsabilità venga dal medesimo riconosciuta ovvero sia stata accertata in sede giudiziale. In mancanza del riconoscimento espresso o dell'accertamento giudiziale, l'assemblea non può porre a carico del singolo condomino alcun obbligo risarcitorio, né a tale titolo imputargli alcuna spesa. Tale spesa va provvisoriamente ripartita secondo gli ordinari criteri tra tutti i condomini, fermo restando il diritto di costoro di agire, singolarmente o a mezzo dell'amministratore, contro il condomino da essi ritenuto effettivamente obbligato, per ottenere da lui il rimborso di quanto indebitamente anticipato. Fino a quando l'obbligo risarcitorio del singolo non risulti accertato, l'assemblea non può disattendere l'ordinario criterio di ripartizione né disapplicare la tabella millesimale, ma è tenuta a osservare la regola generale stabilita dall'articolo 1123 del c.c., secondo cui ogni addebito di spesa deve essere effettuato in base alla quota di partecipazione di ciascun condomino alla proprietà comune, e cioè in base ai millesimi (Cass. civ. sent. 7890/99).
- L'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese per la conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio configura un'obbligazione *propter rem*, essendo strettamente connessa con la contitolarità del diritto di proprietà, che i partecipanti alla comunione hanno su di esse, con la conseguenza che deve presumersi l'efficacia reale della clausola del regolamento contrattuale di condominio, con cui la singola unità immobiliare venga esonerata, in tutto o in parte, dal contributo delle spese stesse e deve ritenersi che detta clausola sia operante anche in favore dei successori, a titolo universale o particolare, del condomino in favore del quale l'esenzione era stata prevista (Cass. civ. sent. 9628/99).
- Ai sensi dell'articolo 1123, comma 3, del c.c., le spese di manutenzione e conservazione delle cose e degli impianti che servono i singoli fabbricati costituenti un supercondominio debbono essere sostenute soltanto dai proprietari delle unità immobiliari facenti parte del singolo fabbricato al quale attengono le spese suddette, e ciò in quanto solo i detti condomini traggono utilità dalle stesse (Cass. civ. sent. 11056/99).
- Le spese per la conservazione dei muri maestri di un edificio in condominio che delimitano le chiostrine, vale a dire i cortili interni, devono essere ripartite tra tutti i partecipanti al condominio, compresi i proprietari degli immobili siti a piano terra, ancorché essi non siano proprietari delle chiostrine (Cass. civ. sent. 14598/99).
- La facciata di un edificio rientra nella categoria dei muri maestri e, al pari di questi, costituisce una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato sicché, nell'ipotesi della condominialità del fabbricato, ai sensi dell'articolo 1117 del c.c., ricade necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i

proprietari delle diverse porzioni dello stesso e resta destinata indifferenziatamente al servizio di tutte tali porzioni, con la conseguenza che le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà (Cass. Civ. sent. 945/98).

- L'installazione di un impianto di autoclave rientra tra le opere di conservazione dell'impianto idrico e non tra le migliorie, con la conseguenza che, ai sensi degli articoli 1118 e 1123 del c.c., alle spese relative debbono contribuire tutti i condomini, compresi quelli che, abitando ai piani inferiori, non risentono affatto delle carenze idriche (o ne risentono in misura minore) e quelli che intendono rinunciare al servizio (Cass. Civ. sent. 1389/98).
- Qualora il terrazzo, a prescindere da chi ne abbia la proprietà di godimento in via esclusiva, svolga una funzione di copertura e di protezione delle unità immobiliari sottostanti, facenti parte del fabbricato condominiale, all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condomini cui il lastrico funge da copertura, in concorso con l'eventuale proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. In conseguenza di tale principio, dei danni cagionati all'appartamento sottostante a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, devono rispondere tutti i condomini tenuti alla sua manutenzione, anche se l'ammontare del risarcimento deve essere diviso secondo le proporzioni stabilite dall'articolo 1126 del c.c., vale a dire per due terzi a carico di tutti i condomini dell'edificio, o della parte di questo a cui il lastrico serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno, e il residuo terzo a carico del titolare del diritto di proprietà superficaria o di uso esclusivo (Cass. civ. sent. 9009/98).
- L'amministratore del condominio può obbligare i singoli condomini unitariamente, ma pur sempre nei limiti di cui all'articolo 1123 del c.c., con la conseguenza che all'adempimento delle obbligazioni assunte per le cose comuni, la cui appartenenza è espressa in quote, i singoli condomini sono tenuti sempre soltanto in proporzione alle quote (Corte Appello Roma, sez. II, sent. 1972/98).
- In caso di azione giudiziale dell'amministratore condominiale per il recupero della quota di spese di competenza di un'unità immobiliare, legittimato passivamente è solo il proprietario di detta unità e non chi possa apparire come tale, mancando nei rapporti tra l'ente di gestione e i singoli partecipanti a esso le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza, coesenziale alla tutela di terzi in buona fede (Cass. civ. sent. 6653/98).
- L'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione e al godimento delle parti comuni dell'edificio e alla prestazione dei servizi nell'interesse comune trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio stesso, cosicché la circostanza che l'impianto centralizzato di riscaldamento non eroghi sufficiente calore non può giustificare un esonero dal contributo neanche per le sole spese di esercizio dell'impianto, dato che il condomino è titolare nei confronti non del condominio, di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica e, quindi, non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio (Cass. civ. sent. 5813/98).
- L'inadempimento presuppone l'esistenza di un contratto tra le parti. Ma in materia condominiale i condomini non sono terzi estranei rispetto al condominio per quanto riguarda la proprietà, il godimento e la gestione delle parti, degli impianti e dei servizi comuni, proprio perché ne sono essi stessi proprietari, sia pure *pro quota*. Infatti l'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione e al godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune e alle innovazioni deliberate dalla maggioranza trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio (nel caso di specie, si trattava di erogazione di calore e la semplice circostanza che l'impianto centralizzato di riscaldamento non erogava sufficiente calore non può giustificare un esonero dal contributo, neanche per le sole spese di esercizio dell'impianto,

dato che il condomino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica, e quindi, non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio) (Cass. civ. sent. 3447/97).

- Quando alcuni condomini decidono, unilateralmente, di distaccare le proprie unità immobiliari dell'impianto centralizzato di riscaldamento, i medesimi non possono sottrarsi al contributo per le spese di conservazione del predetto impianto, non essendo configurabile una rinuncia alla proprietà dello stesso, ma, ove i loro appartamenti non siano più riscaldati, non sono tenuti a sostenere le spese per l'uso (ad esempio, quelle per l'acquisto del carburante), in quanto il contributo per queste ultime è adeguato al godimento che i condomini possono ricavare dalla cosa comune (Cass. Civ. sent. 11 152/97).
- Riguardo alle delibere dell'assemblea di condominio aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, occorre distinguere quelle con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione ai sensi dell'art. 1123 c.c. ovvero sono modificati i criteri fissati in precedenza, per le quali è necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condomini, da quelle con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135 nn. 2 e 3 c.c., vengono in concreto ripartite le spese medesime, atteso che soltanto queste ultime, ove adottate in violazione dei criteri già stabiliti, devono considerarsi annullabili e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza, di trenta giorni previsto dall'art. 1137, ultimo comma c.c. (Cass. civ. sent. 1213/93).
- Il condomino opponente a decreto ingiuntivo emesso ex art. 63 disp. att. c.c. per il pagamento di contributi condominiali, sulla base di una deliberazione assembleare non impugnata nel termine di cui all'art. 1137 c.c., non può contestare il titolo dell'avversa pretesa con il dedurre l'inosservanza dei termini previsti dalla legge o dal regolamento condominiale per la convocazione della relativa adunanza, posto che l'irregolarità denunciata è suscettibile di dar luogo ad un'annullabilità che può essere denunciata nel termine di cui all'art. 1137 cit., con la conseguenza che, in mancanza di impugnazione, l'efficacia della deliberazione diviene incontestabile (Cass. civ. sent. 3302/93).
- Le spese di rifacimento di un edificio diviso in più piani sono sostenute dai condomini, ai sensi degli artt. 1117 e 1123 c.c. in proporzione al valore del piano o della porzione di piano appartenente a ciascuno in via esclusiva, salvo diversa convenzione, senza che sia applicabile il principio dell'art. 1101 in materia di comunione (in base al quale le spese debbono gravare su tutti i partecipanti in eguale misura, ove non risulti una diversa entità delle quote), trovando spiegazione la detta deroga nella funzione strumentale delle parti comuni dell'edificio in condominio rispetto alle parti in proprietà esclusiva dei singoli condomini, delle quali esse sono a servizio, consentendone la esistenza e l'uso (Cass. civ. sent. 5064/93).
- In tema di ripartizione delle spese condominiali le attribuzioni dell'assemblea ex art. 1135 c.c. sono circoscritte alla verifica ed all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge, che non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri medesimi, atteso che tali deroghe venendo ad incidere sul diritto individuale del singolo condomino di concorrere nelle spese per le cose comuni dell'edificio condominiale in misura non superiore a quelle dovute per legge, possono conseguire soltanto ad una convenzione cui egli aderisca. Pertanto è nulla e non meramente annullabile, anche se presa all'unanimità, la delibera che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare stabilito dall'art. 1126 c.c., senza che i condomini abbiano manifestato la espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti in tal senso, con la conseguenza che detta nullità può essere fatta valere, a norma dell'art. 1421 c.c., senza che i condomini abbiano manifestato la espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti in tal senso, con la conseguenza che detta nullità può essere fatta valere, a norma dell'art. 1421 c.c., anche dal condomino che abbia partecipato all'assemblea esprimendo voto conforme alla deliberazione stessa, purché alleghi e dimostri di avervi interesse per derivare dalla

deliberazione assembleare un apprezzabile suo pregiudizio, non operando nel campo del diritto sostanziale la regola propria della materia processuale secondo cui chi ha concorso a dare causa alla nullità non può farla valere (Cass. civ. sent. 5125/93).

- In tema di ripartizione delle spese del servizio condominiale di riscaldamento, i criteri stabiliti dai commi primo e secondo dell'art. 1123 c.c. possono essere derogati, secondo quanto sancisce detta norma, soltanto da una convenzione sottoscritta da tutti i condomini o da una deliberazione presa dagli stessi in sede assembleare con l'umanità dei consensi dei partecipanti al condominio (Cass. civ. sent. 6231/93).
- È legittima, in difetto di precise e difformi clausole del regolamento condominiale, la delibera che ripartisce le spese per la pulizia dei locali e spazi comuni in proporzione delle quote di proprietà di ciascun condomino, anche nei confronti dei proprietari di locali forniti di accesso esterno all'androne e al vano scala (Trib. Roma, 7-4-1990).
- Le spese per il rifacimento e la riparazione dei muri che delimitano i giardini dei condomini con i fondi confinanti, devono ritenersi a carico di tutti i partecipanti ex art. 1123 c.c. primo comma qualora il regolamento condominiale, di natura contrattuale, consideri detti manufatti di proprietà comune, assimilandoli convenzionalmente ai muri di cinta (Cass. civ. sent. 8198/90).
- È legittima la delibera condominiale che pone l'onere delle spese legali sostenute dal condominio per resistere ad una causa promossa da un condomino, il quale poi non l'abbia iscritta a ruolo, ad esclusivo carico di quest'ultimo (Trib. Milano 30-1-1989).
- L'obbligo diretto verso il condominio a contribuire alle spese di interesse comune deve essere posto a carico del nudo proprietario dell'unità immobiliare e non dell'usufruttuario (Trib. Milano 5-10-1988).
- Gli elementi decorativi del balcone di un edificio in condominio (nella specie, aggiunte sovrapposte con malta cementizia, viti di ottone e piombi ai pilastri della balaustra) svolgendo una funzione decorativa estesa all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono come tali parti comuni ai sensi dell'art. 1117 n. 3 c.c., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini (Cass. civ. sent. 176/86).
- La funzione delle terrazze a livello di copertura dei piani sottostanti non è essenziale e preminente come nel caso dei lastrici solari condominiali, bensì meramente sussidiaria rispetto all'altra derivante dalla loro natura e caratteristica di estensione ed integrazione dell'appartamento cui sono annessi. Conseguentemente, la ripartizione delle spese di manutenzione o ricostruzione deve effettuarsi tra il proprietario della terrazza e gli altri condomini in proporzione dei vantaggi da essi rispettivamente ritratti, soccorrendo all'uopo la disciplina degli artt. 1123 e 1126 c.c., salvo che le spese si siano rese necessarie per fatto imputabile solo a chi ha l'uso esclusivo del terrazzo (Cass. civ. sent. 1029/86).
- Il comma 1 dell'art. 1123 c.c. è inapplicabile alle spese per il servizio di portierato solo se risulti una contraria convenzione oppure se si accerti che il servizio per particolari situazioni di cose e luoghi, non può ritenersi reso nell'interesse di tutti i condomini (Cass. civ. sent. 5751/81).
- In mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità – espressione dell'autonomia contrattuale – la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità fissati nell'art. 1123 c.c., e pertanto non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini morosi il debito delle quote condominiali dei condomini non morosi. Invece, nell'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre *aliunde* somme – come nel caso di aggressione *in executivis* da parte del creditore del condominio in danno di parti comuni dell'edificio – può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale, similmente a quanto avviene in un rapporto di mutuo, tenda a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo cassa *ad hoc*, tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti

dei condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva operante *ab externo* (Cass. civ. sent. 3463/75).

- I criteri legali di ripartizione delle spese condominiali, fissati nell'art. 1123 c.c., possono essere derogati esclusivamente mediante una convenzione e non anche con una deliberazione adottata a maggioranza (Cass. civ. sent. 244/74).