

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Ripartizione delle spese

Le Sezioni Unite della Cassazione sono intervenute (sent. n. 9839 del 14.4.'21) sul regime di invalidità delle delibere condominiali inerenti la ripartizione delle spese comuni. L'ordinanza di rimessione chiedeva di chiarire se le deliberazioni di riparto delle spese per la gestione di cose e di servizi comuni, adottate in violazione dei criteri dettati dagli artt. 1123 e seguenti cod. civ. o stabiliti con apposita convenzione, siano da «ritenersi sempre affette da nullità» ovvero siano «nulle soltanto quando l'assemblea abbia inteso modificare stabilmente (a maggioranza) i criteri di riparto stabiliti dalla legge o dalla unanime convenzione, dovendo invece ritenersi meramente annullabili nel caso in cui tali criteri siano soltanto episodicamente disattesi». L'indirizzo condiviso dalle Sezioni Unite è stato il secondo: le delibere sulla ripartizione delle spese condominiali sono nulle per «impossibilità giuridica» dell'oggetto, ove l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifichi i criteri di ripartizione delle spese, stabiliti dalla legge o in via convenzionale da tutti i condòmini, «a valere - oltre che per il caso oggetto della delibera - anche per il futuro».

Sono, invece, «semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano violati o disattesi solo per il singolo caso deliberato». Si precisa che «le attribuzioni dell'assemblea in tema di ripartizione delle spese sono circoscritte alla verifica e all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge e non comprendono il potere di introdurre modifiche ai criteri le-

gali di riparto delle spese, che l'art. 1123 cod. civ. consente solo mediante apposita convenzione tra tutti i partecipanti al condominio». Pertanto «l'assemblea che deliberi a maggioranza di modificare, in astratto e per il futuro, i criteri previsti dalla legge o quelli convenzionalmente stabiliti, si troverebbe a operare in «difetto assoluto di attribuzioni».

*Presidente

Centro studi **Confedilizia**

