



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Violazione criteri di ripartizione delle spese condominiali

Autore: Redazione | 15/04/2021



Quale maggioranza è necessaria per la modifica dei criteri di ripartizione delle spese in condominio e cosa succede se il quorum non viene rispettato.

Un'interessante e corposa sentenza della Cassazione a Sezioni Unite spiega quali sono le conseguenze in caso di **violazione dei criteri di ripartizione delle**

spese condominiali.

La Corte analizza due diverse ipotesi: quella in cui l'assemblea modifichi i criteri di ripartizione delle spese fissati dal Codice civile e quella invece in cui l'assemblea, in violazione di tali regole, stabilisca una diversa ripartizione in relazione a una specifica spesa.

Le prima domanda a cui viene data una risposta è la seguente: è nulla o semplicemente annullabile la **delibera che viola i criteri di ripartizione delle spese condominiali?** È noto infatti che se la delibera annullabile deve essere impugnata entro massimo 30 giorni, quella nulla invece può essere contestata senza limiti di tempo.

La Corte poi si chiede quale debba essere la maggioranza che l'assemblea è tenuta a rispettare per modificare i criteri di ripartizione delle spese condominiali fissati dalla legge.

Ecco le risposte che sono state fornite dai giudici supremi nella sentenza in commento **[1]**.

Quali sono i criteri di ripartizione delle spese condominiali

L'[art. 1123 Codice civile](#) stabilisce tre criteri per la ripartizione delle spese condominiali.

La regola generale vuole che le spese condominiali siano ripartite secondo **millesimi di proprietà**.

Tuttavia, laddove si tratti di cose destinate a servire i condomini **in misura diversa** (si pensi all'ascensore) è possibile ripartire le spese in **proporzione al diverso uso** che se ne fa. Ecco perché al regolamento condominiale sono di solito allegati più tabelle millesimali: una di carattere generale e le altre per specifici beni o servizi come scale ed ascensore, riscaldamento, acqua, ecc.

La mancanza di apposita tabella o convenzione non consente di ripartire le spese riguardanti le cose comuni destinate a servire i condomini in misura diversa secondo i millesimi di proprietà, ma si deve considerare l'uso (ripetiamo:

potenziale, non effettivo) che ciascun condomino può farne [2]

La terza ed ultima regola riguarda gli **edifici con più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti** destinati a servire una parte dell'intero fabbricato: in tal caso, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità. Quindi, ad esempio, se in un condominio ci sono due scale indipendenti con un ascensore ciascuno, la manutenzione del singolo ascensore sarà a carico dei soli condomini che da esso sono serviti; nel caso di un condominio costituito da diversi stabili, le spese per il rifacimento di un tetto sono a carico di coloro che da esso sono coperti e non anche di quelli che si trovano nelle altre palazzine.

Si può modificare il criterio di ripartizione delle spese condominiali?

Il criterio di ripartizione delle spese secondo millesimi è, in linea di massima, **inderogabile**. Solo un regolamento approvato all'**unanimità** o una delibera dell'assemblea alla quale abbiano partecipato e votato a favore **tutti i condomini** può stabilire una diversa ripartizione delle spese condominiali, in difformità alla regola dei millesimi.

Che succede se l'assemblea viola i criteri di ripartizione delle spese condominiali?

Vediamo ora che succede in caso di **violazione dei criteri di ripartizione delle spese condominiali**. Secondo le Sezioni Unite della Cassazione, è **nulla** la decisione che, a semplice maggioranza, modifica anche per il futuro i criteri di ripartizione delle spese fissati dal Codice civile. Questo significa che tale delibera può essere contestata in qualsiasi momento.

È invece solo **annullabile** nel termine di 30 giorni la delibera che - senza modificare i criteri di legge o del regolamento - ripartisce le spese diversamente da tali criteri, ma solo in relazione ad un caso specifico.

La differenza è sostanziale. Difatti, nel caso di nullità della delibera, il condomino può opporsi al decreto ingiuntivo notificatogli dall'amministratore pur non avendo

contestato la delibera assembleare. Viceversa, nel caso di annullabilità, essendo ormai decorsi i 30 giorni per l'impugnazione della votazione, non è più possibile presentare opposizione al decreto ingiuntivo per la riscossione delle spese in precedenza illegittimamente deliberate dall'assemblea.

In buona sostanza, il principio è così sintetizzabile: quando l'assemblea divide le spese in modo diverso rispetto ai millesimi (o alle diverse regole fissate dal regolamento approvato all'unanimità), essa va impugnata entro 30 giorni perché è **annullabile**.

Se invece la delibera decide di adottare un nuovo criterio di ripartizione delle spese condominiali, diverso da quello dei millesimi imposto dal Codice civile, la stessa deve essere adottata all'unanimità: diversamente, è **nulla** e può essere contestata senza limiti di tempo.

Responsabilità dell'amministratore

Se l'amministratore suddivide fra i condomini le spese comuni violando il criterio di ripartizione previsto dalla legge o dal regolamento, l'assemblea può revocarlo, salva la possibilità di adire il giudice per il risarcimento degli eventuali danni prodotti dalla violazione.

Note

[1] Cass. S.U. sent. n. 9839/21. **[2]** Cass. sent. n. 5458/1986.