

Comunione – Condominio - Locazione

Suddivisione delle spese relative ad opere di consolidamento dell'intero edificio

di **Francesco Luppino**, Dottore in legge e cultore della materia di diritto privato presso l'Università degli Studi di Bologna

Master di specializzazione

Diritto della hospitality digitale

Scopri di più

[Cassazione civile, sez. II, ordinanza 13 dicembre 2024, n. 32463, Presidente M. Falaschi - estensore R. Giannaccari](#)

Massima: *“Vanno ripartite tra tutti i condomini, in proporzione al valore della quota di ciascuno le spese che attengano a parti dell’edificio comune o ritenute tali in base a norma regolamentare e che adempiano, attraverso le opere poste in essere, ad una funzione di prevenzione di eventi che potrebbero interessare l’intero edificio condominiale. L’obbligo di contribuire alle spese deve essere, in conseguenza, fondato sull’utilità che ad ogni singola proprietà esclusiva può derivare dalla cosa comune, sicché solo se la cosa oggetto dell’intervento non può servire ad uno o più condomini, non vi è obbligo di contribuire alle spese. Ne consegue che le spese di consolidamento statico sono state correttamente ripartite tra tutti i condomini, ai sensi dell’art. 1123 c.c.”.*

CASO

Su ricorso per decreto ingiuntivo depositato dal Condominio Alfa, il Tribunale di Velletri ingiungeva alla società Beta S.r.l., nella sua qualità di condomina, il pagamento di una somma di denaro a titolo di oneri condominiali in favore di Alfa.

La Beta s.r.l. proponeva opposizione a decreto ingiuntivo deducendo, da una parte, che le somme richieste non figuravano nella tabella di riparto del 15.05.2006 e non erano state approvate nell’assemblea condominiale del 20.10.2006, dall’altra, che le somme relative al risanamento del muro scala non erano dovute perché contrarie alla tabella B) del regolamento condominiale, che escludeva la Beta S.r.l. dalla manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale.

Il Tribunale rigettò l’opposizione, osservando che nel corso dell’assemblea condominiale del 15.05.2006 erano state approvate le spese per le quali era stato richiesto il pagamento alla Beta S.r.l. e che il calcolo degli oneri condominiali aveva richiesto una mera operazione

aritmetica.

Beta S.r.l. appellava la decisione del Tribunale di Velletri, tuttavia, anche la Corte d'Appello di Roma confermava la sentenza di primo grado, rilevando che lo stato di riparto elaborato in data 15.05.2006 dall'amministratore era stato approvato dall'assemblea condominiale con delibera del 20.10.2006. La Corte territoriale non ravvisava la violazione del regolamento condominiale, poiché i lavori approvati dall'assemblea riguardavano il **consolidamento statico dell'edificio condominiale**.

Beta S.r.l. proponeva ricorso per cassazione avverso la sentenza della Corte territoriale sulla base di tre motivi:

- la Corte territoriale avrebbe errato nel ritenere Beta S.r.l. obbligata, ai sensi dell'art. 1123 c.c., a concorrere nelle spese per le opere relative al rifacimento della scala condominiale, nonostante il contenuto del regolamento condominiale convenzionale riproducesse il criterio contenuto nell'art. 1124 c.c.;
- la Corte territoriale avrebbe errato nel non aver dichiarato d'ufficio la nullità della delibera condominiale che avrebbe arbitrariamente modificato i criteri di suddivisione delle spese stabiliti nel regolamento contrattuale;
- la Corte territoriale avrebbe ritenuto la corretta adozione da parte del Tribunale del decreto ingiuntivo opposto pur in assenza di un valido titolo, in quanto lo stato di riparto allegato alla richiesta monitoria non sarebbe stato richiamato nel verbale dell'assemblea che aveva approvato il riparto delle spese.

Il Condominio Alfa resisteva con controricorso.

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione, con ordinanza 13 dicembre 2024, n. 32463, ha rigettato tutti e tre i motivi di ricorso poiché infondati, per i motivi di seguito analizzati aventi ad oggetto, nello specifico, i criteri di ripartizione delle spese concernenti le parti comuni dell'edificio e le ipotesi di annullabilità/nullità delle delibere assembleari.

QUESTIONI

L'ordinanza in esame ribadisce alcuni principi fondamentali in materia di ripartizione delle spese condominiali, con particolare riferimento agli interventi di consolidamento statico dell'edificio.

La qualificazione delle opere e la corretta applicazione dell'art. 1123 c.c..

La Cassazione conferma l'orientamento giurisprudenziale secondo cui le **spese relative a interventi di consolidamento statico dell'edificio** devono essere ripartite tra **tutti i condomini in proporzione ai millesimi di proprietà** (art. 1123, comma 1, c.c.).

Tale principio si fonda sull'**utilità generale** che tali opere arrecano a tutto il fabbricato e, pertanto, a tutti i condomini, a prescindere dalla specifica destinazione della parte dell'edificio oggetto dell'intervento controverso.

Nel caso di specie, gli Ermellini hanno rilevato che i lavori eseguiti non riguardavano una semplice manutenzione ordinaria o straordinaria delle scale, bensì un'opera di consolidamento statico e, pertanto, coinvolgente l'intero fabbricato.

Infatti, *“l'obbligo di contribuire alle spese deve essere fondato sull'utilità che ad ogni singola proprietà esclusiva può derivare dalla cosa comune, sicché **solo se la cosa oggetto dell'intervento non può servire ad uno o più condomini, non vi è obbligo di contribuire alle spese**”*.

Di conseguenza, nel caso oggetto della pronuncia in commento, non trova applicazione l'art. 1124 c.c., che disciplina la ripartizione delle spese per le scale in base all'uso e alla proprietà esclusiva, né la clausola regolamentare che esentava la Beta S.r.l. dalle spese relative alle scale e ciò **nonostante la natura contrattuale del regolamento vigente in condominio**.

Di converso, nel caso in cui le spese avessero riguardato opere di ordinaria e/o straordinaria manutenzione delle scale avrebbe dovuto trovare applicazione il differente regime di ripartizione stabilito nel regolamento condominiale, poiché, in quanto avente natura convenzionale, quindi, essendo il risultato dell'autonomia privata riconosciuta ai singoli condomini, idoneo a derogare la disciplina legale di cui all'art. 1123 c.c..

La distinzione tra delibere nulle e annullabili

I giudici di Piazza Cavour hanno anche ribadito la fondamentale **distinzione**, specialmente in virtù della Riforma del diritto condominiale del 2012^[1], **tra delibere annullabili e nulle**, distinguendo i casi idonei a determinare l'annullabilità della delibera da quelli che ne determinano la nullità.

Nella pronuncia in commento la Suprema Corte richiama il consolidato orientamento delle Sezioni Unite (Cass. S.U. n. 9839/2021) che, in merito a tale distinzione, ha affermato che:

- sono **nulle** le delibere che modificano i criteri legali o convenzionali di ripartizione delle spese con efficacia **generale e per il futuro**;
- sono invece **annullabili** le delibere che applicano in concreto tali criteri, anche in modo erroneo o illegittimo.

Nel caso di specie, la delibera condominiale del 20.10.2006 si limitava a ripartire le spese dell'intervento di consolidamento senza modificare i criteri stabiliti dal regolamento e, pertanto, essa rientrava nella categoria delle delibere **annullabili** e, quindi, doveva essere impugnata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1137 c.c., nel termine di 30 giorni decorrenti dalla data della delibera per i condomini dissenzienti e astenuti, dal ricevimento del relativo verbale per i condomini assenti.

Tuttavia, dal momento che la Beta S.r.l. non aveva impugnato tempestivamente la delibera sollevando apposita domanda riconvenzionale volta ad accertare e dichiarare l'invalidità della delibera, l'eccezione di annullabilità sollevata nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo è stata ritenuta **inammissibile**, conformemente alla giurisprudenza che vieta di eccepire l'annullabilità in via difensiva senza proporre una specifica domanda in tal senso

Conclusioni

La pronuncia della Suprema Corte conferma alcuni principi consolidati in materia di spese condominiali:

1. **i lavori di consolidamento statico sono spese comuni** e devono essere ripartiti tra tutti i condomini ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., indipendentemente dalla destinazione specifica della parte dell'edificio oggetto dell'intervento, purché tali opere riguardino l'edificio condominiale nel suo complesso e siano, pertanto, destinate a servire tutti i condomini e non solo alcuni di essi;
2. **la distinzione tra delibere nulle e annullabili**: l'errata applicazione di un criterio di riparto non rende la delibera nulla ma solo annullabile, con la conseguente necessità di una tempestiva impugnazione;
3. **l'opposizione a decreto ingiuntivo può essere utilizzata per contestare l'annullabilità di una delibera** condominiale a due condizioni: *i)* che venga formulata un'apposita domanda riconvenzionale -e non una semplice eccezione- volta ad accertare e dichiarare l'invalidità della delibera che si assume viziata; *ii)* che sia comunque rispettato il termine di 30 giorni sancito dall'art. 1137, comma 2, c.c.;
4. l'annullabilità **non può essere rilevata d'ufficio** dal giudice e necessita pertanto di apposita domanda riconvenzionale in tal senso.

L'ordinanza si inserisce nel solco della giurisprudenza consolidata, ribadendo la necessità di un **corretto inquadramento delle spese condominiali** e l'importanza della **tempestiva impugnazione** delle delibere assembleari.

[\[1\]](#) Legge n. 220/2012, in particolare si veda l'art. 15.