

15 gennaio 2021 10:22

## Il Condominio. Regolamento contrattuale, criteri di riparto e clausole vessatorie

di [Laura Cecchini](#)

### Regolamento contrattuale riparto e clausole vessatorie

La questione di cui si occupa la sentenza della Corte d'Appello di Roma (n. 6318 del giorno 11 dicembre 2020) è di particolare interesse in quanto attiene alla ripartizione delle spese condominiali secondo un criterio diverso, ovvero in deroga, a quello generale previsto dall'art. 1123 Cod. Civ., contenuto in una clausola ad hoc del regolamento contrattuale vigente. In proposito è indubbio come nella disamina del caso assuma certo rilievo l'analisi puntuale della previsione del regolamento condominiale sul punto, risultando dirimente per la adozione della giusta e retta soluzione. Nel caso che ci occupa nel regolamento era stata prevista la totale esenzione della società costruttrice dalle spese condominiali relativamente agli immobili rimasti invenduti.

### Ripartizione spese condominiali e iter Giudiziale

La vertenza ha origine dall'avvenuta notifica di decreto ingiuntivo da parte del condominio nei confronti di un condomino con il quale gli veniva ingiunto il pagamento di oneri sulla base della delibera condominiale assunta in merito alla suddivisione degli stessi.

A detto atto, ritenuta e creduta la illegittimità dello stesso, il condomino ha avanzato opposizione avanti al Tribunale contestando la debenza delle somme richieste sulla base della esenzione di detti oneri verso la sua proprietà espressamente dettata in una disposizione del regolamento contrattuale.

Rilevata la fondatezza dell'opposizione, il Tribunale ha accolto l'opposizione condannando il condominio alla restituzione di quanto versato, oltre ad interessi e spese di lite in ragione della soccombenza.

Avverso la sentenza di primo grado, il condominio ha proposto appello sollevando due motivi: (i) nullità della clausola del regolamento contrattuale nella quale era stabilita la esenzione dalle spese in favore delle proprietà del condomino, assumendo la vessatorietà della stessa per carenza di doppia sottoscrizione e (ii) la annullabilità e non nullità della delibera con quale era stata imputata la ripartizione delle spese verso il condomino, per cui quest'ultimo era decaduto non avendo proposto impugnazione nel termine di trenta giorni ex art. 1137 Cod. Civ. A fronte dei motivi dedotti ed sopra illustrati, la Corte ha rigettato l'appello argomentando e richiamando ampia e nota giurisprudenza in materia di ripartizione delle spese nonché in tema di nullità delle delibere condominiali.

### Ripartizione spese condominiali, deroga, vessatorietà, esclusione

In via preliminare appare doveroso rammentare, anche in questa sede come già in passato, che il regolamento

contrattuale è disposto, di consueto, dal costruttore e/o unico originario proprietario, il quale ha vincolato alla sua osservanza i successivi aventi causa attraverso espresso richiamo o allegazione dello stesso nell'atto con cui viene trasferita la proprietà (es. donazione/compravendita).

L'approvazione di detto regolamento avviene, dunque, mediante il richiamo nei singoli atti.

Detto regolamento può contenere disposizioni restrittive rispetto all'uso ed alla destinazione dei beni comuni oppure derogatorie ai criteri di ripartizione previsti dalla Legge.

A tal riguardo, per completezza, è utile riportare, in appreso, il testo dell'art. 1123 Cod. Civ., il quale al primo comma, detta la regola generale in tema di ripartizione spese per cui <Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio [1117,1122], 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 [1118 2; 68], salvo diversa convenzione >.

Sotto tale profilo emerge, senza alcuna titubanza, che la stessa norma citata, enunciato il principio generale in ragione del quale la imputazione delle spese condominiali afferenti alle parti comuni avviene per millesimi di proprietà, testualmente attesta e conferma la sua applicazione "salvo diversa convenzione".

Sul punto, è notorio come tale enunciazione rappresenti la chiara facoltà di deroga al criterio generale sia attraverso l'adozione di un regolamento che di una delibera, con approvazione della cosiddetta convenzione modificatrice alla unanimità.

Tanto premesso e ribadito, per cui la eccezionale nullità della disposizione di esenzione dalla partecipazione alle spese contenuta nel regolamento condominiale in favore del condomino non risulta attuale e pertinente, occorre, ulteriormente, considerare che non può ritenersi applicabile l'art. 1341 Cod. Civ., in tema di clausole vessatorie, poiché il contenuto del regolamento di condominio è richiamato da entrambi i contraenti ed approvato con l'atto di acquisto della proprietà.

Pertanto, è chiaro che si rappresenta una fattispecie diversa rispetto alla previsione dell'art. 1341 Cod. Civ. ove la doppia sottoscrizione delle clausole vessatorie interviene nei contratti per adesione o predisposti unilateralmente dal venditore.

A conferma, si riporta una massima esplicativa dell'orientamento costante e consolidato sulla questione da parte dei Giudici di Legittimità <Il regolamento contrattuale di condominio, anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita delle singole unità immobiliari, fa corpo con esso allorché sia espressamente richiamato ed approvato, così che le sue clausole rientrano "per relationem" nel contenuto dei singoli contratti di acquisto e vincolano i relativi acquirenti> (Cass. Civ. n.8279/1999).

In conseguenza, la Corte di Appello di Roma ha ritenuto il primo motivo di impugnazione infondato.

### **Modifica criteri di ripartizione, nullità della delibera**

In ordine al secondo motivo, ugualmente, i Giudici di secondo grado lo hanno disatteso, ribadendo un principio basilare inerente la qualificazione delle ipotesi di nullità delle delibere, per cui <In tema di condominio, sono affette da nullità, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini> (Cass. Civ. n.6714/2010).

Nella vicenda in esame, la clausola oggetto di lite contenuta nel regolamento contrattuale prevedeva l'esenzione del condomino (società costruttrice) dal pagamento delle spese condominiali relative agli immobili invenduti per cui è incontestabile che tale disposizione potesse essere modificata solo all'unanimità.

In considerazione di ciò, la delibera adottata dal condominio con la quale era stata assunta una suddivisione delle spese in disprezzo di tale clausola, a mera maggioranza, non poteva che essere dichiarata nulla.

(da [Condominioweb.com](http://www.condominioweb.com))

### **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

**[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)**

**DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)**