

Criteri di ripartizione delle spese stabiliti dalla legge, deliberazioni relative annullabili

(17/02/2009)

Cass. Civ. , Sez. II, sentenza del 14 gennaio 2009, n. 747

In materia di condominio degli edifici ed in ordine alla ripartizione delle spese comuni, le attribuzioni dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1135 c.c., n. 2, sono circoscritte alla verifica ed applicazione in concreto dei criteri fissati dalla legge e non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri medesimi, atteso che tali deroghe, venendo direttamente ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino, attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire soltanto da una convenzione cui egli aderisca, per cui la deliberazione assembleare che modifichi detti criteri e' inefficace nei confronti del condomino dissenziente per nullità radicale deducibile senza limitazioni di tempo e non meramente annullabile con impugnazione da proporsi nel termine di cui all'art. 1137 c.c..

Secondo la S.C. tale orientamento, invocato dai ricorrenti in via principale, trova applicazione solo nel caso l'assemblea consapevolmente modifichi i criteri di ripartizione delle spese stabiliti dalla legge; sempre secondo questa S.C., invece, le deliberazioni relative alla ripartizione delle spese sono semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri siano violati o disattesi.

(Fonte: Condominio Web)