

IL REGIME D'INVALIDITÀ DELLE DEROGHE AI CRITERI LEGALI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LA GESTIONE DELL'ASCENSORE EX ART. 1124 C.C.

CASS., II, 18 LUGLIO 2023, N. 20888

E' nulla la deliberazione dell'assemblea di condominio approvata a maggioranza con cui si stabilisca, per una unità immobiliare adibita ad uso ufficio ed in ragione dei disagi da essa provocati, un incremento forfettizzato della quota di contribuzione alle spese di gestione dell'impianto di ascensore, sul presupposto della più consistente utilizzazione, rispetto agli altri, del bene comune, in quanto la modifica del criterio legale dettato dall'art. 1124 c.c. (il quale già consente di tener conto del più intenso uso in proporzione all'altezza dei piani) richiede il consenso di tutti i condomini, e perciò una convenzione, non essendo comunque applicabile alle spese per il funzionamento dell'ascensore il criterio di riparto in base all'uso differenziato previsto dal secondo comma dell'art. 1123 c.c..

Le successive deliberazioni, che ripartiscano le spese dando esecuzione a tale criterio illegittimamente dettato dall'assemblea, sono, peraltro, annullabili, e non nulle per propagazione, in quanto non volte a stabilire o modificare per il futuro le regole di suddivisione dei contributi previste dalla legge o dalla convenzione, ma in concreto denotanti una violazione di dette regole, di tal che la loro invalidità può essere sindacata dal giudice nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi solo se dedotta

Testi a cura del **CENTRO STUDI NAZIONALE ANACI**

mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento nel termine previsto dall'art. 1137 c.c..

Ove sia dichiarata l'invalidità di un rendiconto che abbia suddiviso le spese facendo applicazione di un criterio convenzionale illegittimo, sorge in sede di predisposizione dei rendiconti per gli esercizi successivi l'onere per l'amministratore di tener conto delle ragioni di detta invalidità, ovvero di correggere i bilanci successivi a quello annullato, sottoponendo quelli rettificati nuovamente all'approvazione dell'assemblea.



ANACI



La storia di ANACI inizia da qui



A.N.A.I.
1970



aiaci
associazione italiana
amministratori di
condomini e immobili
1974

Via Cola di Rienzo, 212 - 00192 Roma
Tel 06-3214963 / 3215399 • Fax 06-3217165 • C. F. 04846741009

www.anaci.it • anaci@anaci.it •   