

## **Cassazione: condominio con edifici separati? Spese manutenzione tetto non vanno ripartite tra tutti**

Nel condominio composto da blocchi di edifici distinti, le spese di manutenzione del tetto sono a carico del singolo edificio e non sono ripartite tra tutti i condomini. Questo è quanto ricorda la seconda sezione civile della Corte di Cassazione **consentenza n. 2487, depositata il 21 febbraio 2012**. Nel caso di specie, i giudici di legittimità hanno accolto il ricorso del condomino, dichiarando nulle le delibere assunte dall'assemblea condominiale che aveva stabilito la ripartizione delle spese per la manutenzione del tetto a carico di tutti i condomini. Secondo la ricostruzione della vicenda processuale, il giudice di primo grado, pur ritenendo nulle le delibere in quanto assunte in contrasto con il terzo comma dell'art. 1123 c.c. ("qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità") e quindi la deliberazione sarebbe dovuta avvenire all'unanimità e non a maggioranza, rigettava la domanda del condomino spiegando che il contenuto della delibera era stato poi sostanzialmente accettato dall'attore che aveva pagato le spese, manifestando accettazione tacita della determinazione condominiale. In riforma della decisione del giudice di primo grado, la Corte di Appello, invece dichiarava nulle le delibere spiegando che, in primo luogo, l'assemblea non aveva la competenza per deliberare su un bene non comune a tutti i condomini e, anche a volerlo ritenere "bene comune" la decisione doveva essere adottata all'unanimità e non a maggioranza. La Corte di Cassazione ha confermato la decisione di secondo grado, spiegando che le delibere devono essere considerate nulle in quanto hanno ad oggetto la regolamentazione di una spesa di un bene non comune a tutti i condomini, essendo infatti il condominio composto da blocchi di edifici distinti. Inoltre, anche a qualificare il tetto quale bene condominiale, la delibera stessa avrebbe dovuto lo stesso dichiararsi nulla, in quanto, derogando al criterio stabilito dall'art. 1123, comma 2, cod. civ., avrebbe dovuto essere approvata non a maggioranza, ma all'unanimità.

Luisa Foti



**ANACI**

**Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari**  
**Sede Provinciale di Napoli**