

## La “diversa convenzione” nel riparto delle spese:

Cass.civ.Ordinanza del 4 Luglio 2022 n.21086

L'art.1123 c.1 CC nel fissare il principio di proporzionalità (rispetto al valore di proprietà espresso in millesimi) nella contribuzione dei condomini alle spese, servizi e innovazioni fa salva la “diversa convenzione”.

Infatti, le disposizioni di cui agli artt. 1118, comma 1, e 1123 c.c. non ostano all'adozione di una diversa regolamentazione della contribuzione agli oneri di gestione del condominio, che attribuisca all'uno o all'altro condomino un onere maggiore o minore rispetto a quella scaturente dal valore millesimale “di legge”. Quindi, i criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art.1123 c.c., possono essere derogati **all'unanimità** e la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta:

- nel **regolamento condominiale** che perciò si definisce “di natura contrattuale”, (anche eventualmente predisposto dall'originario costruttore e poi richiamato nei singoli atti d'acquisto);
- ovvero in una **deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità**, o col consenso di tutti i condomini.

---

### Il caso affrontato dalla Corte di Cassazione (sez. II civ., ordinanza 4/7/2022 n. 21086)

Il Regolamento contrattuale di un Condominio di Milano del **14 novembre 1955** prevedeva originariamente la riduzione di 1/6 delle spese in favore dei proprietari dei locali negozi.

Con deliberazione assembleare del **6 febbraio 1996** i condomini avevano modificato – asseritamente senza il necessario consenso unanime – il regolamento condominiale del 14 novembre 1955, eliminando detta riduzione per i proprietari dei negozi.

Con delibera del 17 settembre 2007, in forza della modifica regolamentare del 1996, veniva approvato il consuntivo delle spese e, atteso il mancato pagamento da parte del condomino-Istituto bancario della quota parte di spesa, veniva spiegato ricorso per decreto ingiuntivo.

L'Istituto bancario si opponeva al decreto ingiuntivo, contestando l'importo delle somme ingiunte e richiedendo che fosse dichiarata nulla la deliberazione assembleare del 6 febbraio 1996 e conseguentemente quella del 17 settembre 2007 (fondante il monitorio); in particolare l'opponente istituto sosteneva che la prima delibera, senza il necessario consenso unanime, aveva modificato il regolamento

condominiale del 1955 (che prevedeva originariamente la riduzione di 1/6 delle spese in favore dei proprietari dei locali negozi).

Il Tribunale dava ragione al Condominio.

La Corte d'Appello confermava tale decisione.

Secondo i giudici di secondo grado alla riunione del 6 febbraio 1996 parteciparono nove condomini per un totale di 963 millesimi; l'unico condomino assente, però, con lettera successiva, aveva dichiarato di aderire alla modifica del regolamento sulla questione spesa sopra detta.

L'istituto bancario ricorreva in cassazione deducendo in particolare:

1. violazione o falsa applicazione dell'art.1136 CC: avrebbe errato la Corte d'appello nel ritenere che la lettera del 2004 proveniente dal condomino Tizio aveva reso "totalitaria" l'assemblea del 1996;
2. violazione o falsa applicazione dell'art.1423 c.c.<sup>1</sup>, **quanto al rilievo sanante attribuito all'esecuzione della delibera nulla.**

§§§

## A. Nullità/annullabilità della delibera di modifica dei criteri di riparto.

Cass.civ. S.U. 14 aprile 2021, n. 9839.

La Corte, riuniti i singoli motivi, innanzitutto ribadisce il principio, da ultimo precisato dalle Sezioni Unite (14 aprile 2021, n. 9839), per cui:

- sono **nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione** delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art.1135, nn. 2) e 3), c.c.<sup>2</sup>,

- sono **meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge** o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari.

Nella pratica, infatti, può verificarsi la necessità di utilizzare tabelle millesimali provvisorie perché magari non si è perfezionato l'iter di redazione e approvazione delle tabelle definitive: in tale evenienza, la giurisprudenza ammette l'utilizzo delle tabelle provvisorie solo per la ripartizione delle spese, riconoscendo al singolo il diritto di conguaglio in esito.

In tal senso la S.C. (Cass. 23 gennaio 2014, n.1439; cfr. anche Cass.civ., sez. II, 21 novembre 2006, n. 24670) afferma che <<*la delibera .. relativa alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese condominiali, ove, in mancanza di tabelle*

---

<sup>1</sup> Il contratto nullo non può essere convalidato, se la legge non dispone diversamente.

<sup>2</sup> Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:.. 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini; 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;

*millesimali del condominio, adottati un criterio provvisorio, deve considerarsi annullabile, non incidendo sui criteri generali da adottare nel rispetto dell'art.1123 cod. civ., e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137, ultimo comma, cod. civ.>>.*

**In tale ipotesi l'assemblea non decide di modificare i criteri di ripartizione delle spese (cioè non adotta a maggioranza la diversa convenzione di cui all'art.1123 CC) ma applica un criterio provvisorio di riparto in attesa di quello definitivo, nell'ambito dei suoi generali ed ampi poteri di gestione del condominio.**

Da ciò deriva che questa delibera maggioritaria di riparto temporaneo e provvisorio delle spese in base a una tabella adottata "a maggioranza", è **legittima, eccetto il caso in cui il partecipante assente o dissenziente provi, con l'impugnazione proposta contro la deliberazione, che questa sia causa di un pregiudizio concreto e attuale in suo danno.**

§§§

### **B. Sindacato del giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo.**

Ancora l'Ordinanza in esame richiama la Cass. Sez. Unite, 14 aprile 2021, n. 9839 in tema di sindacato del giudice dell'opposizione a monitorio.

Afferma, infatti, che nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la **nullità** dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione sia l'**annullabilità** di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia però dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento e nei termini previsti dall'art.1137 c.2 CC

Pertanto, nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il sindacato del Giudice, nel caso di delibera annullabile, è ammissibile **a condizione che l'annullabilità sia dedotta in via di azione - mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione in opposizione - ai sensi dell'art.1137 c.2 CC - nel termine perentorio ivi previsto e non in via di eccezione**, specificando che *<<eccezione con la quale l'opponente deduca l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, senza chiedere una pronuncia di annullamento di tale deliberazione, è inammissibile e tale inammissibilità va rilevata e dichiarata d'ufficio dal giudice>>.*

Visto il ristretto termine indicato dalla Corte per la domanda riconvenzionale sembrerebbe che tale evenienza possa ricorrere nell'ipotesi in cui il Condominio abbia omesso la comunicazione della delibera fondante il monitorio ex art.1137 CC al condomino-debitore e questi ne abbia preso conoscenza solo in occasione della notifica del decreto ingiuntivo

§§§

### **La natura contrattuale della deroga.**

Tirando le somme, la Corte afferma che:

- 1) nel 1955 i condomini - nell'esercizio della loro autonomia - hanno espressamente approvato l'articolo 13 del regolamento che prevedeva la riduzione di 1/6 delle spese in favore dei proprietari dei negozi (*ovvero che le loro quote fossero determinate diversamente da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c.*). Così facendo **hanno dato vita alla "diversa convenzione"** di cui all'art.1123, comma 1, ultima parte, c.c., mediante dichiarazione di accettazione con valore negoziale.
- 2) Tale convenzione di natura contrattuale, tuttavia, era successivamente modificabile soltanto tramite un rinnovato consenso unanime dei condomini.
- 3) Secondo la Corte d'Appello la convenzione modificatrice unanime si è perfezionata allorché Tizio, unico assente all'assemblea del 1996 (che aveva approvato la modifica regolamentare con il voto dei nove restanti condomini, aveva dichiarato di aderirvi con lettera del 20 settembre 2004.

Ciò che rileva nella specie non è l'attività dell'assemblea (l'iter formativo della deliberazione) ma la formazione di un consenso negoziale, che ben può manifestarsi al di fuori della riunione, anche mediante successiva adesione di una parte al contratto con l'osservanza della forma prescritta per quest'ultimo.

Pertanto:

- A. se una delibera di condominio deve assumersi all'unanimità ed è diretta a esprimere la volontà contrattuale nei reciproci rapporti tra i partecipanti, ha un contenuto tipicamente contrattuale e **NON È IMPUGNABILE SECONDO LA DISCIPLINA DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI (ART. 1137 C.C.);**
- B. **LA VOLONTÀ CONTRATTUALE PUÒ PERFEZIONARSI ANCHE SUCCESSIVAMENTE AL DI FUORI DELL'ASSEMBLEA (artt. 1326 e segg. c.c.<sup>3</sup>).**

§§§

### Negozio giuridico e delibera.

Il negozio giuridico e le delibere (anche quelle approvate all'unanimità) hanno **finalità differenti:**

- a) quanto al **negozio**, la costituzione, la modifica o la estinzione dei rapporti giuridici, quindi, la disposizione dei diritti o la assunzione di obbligazioni;
- b) quanto alla **delibera**, è finalizzata alla scelta di tipo amministrativo interno al gruppo dei condomini (consiglio di condominio, revisori, etc); a porre divieti o autorizzare determinati comportamenti, sempre che non ledano i diritti dei condomini derivanti dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni (l'approvazione del regolamento: art. 1138 comma 1 cod. civ.); a ratificare l'attività svolta o approvare il programma (l'approvazione del rendiconto o del preventivo di

---

<sup>3</sup> Il contratto è concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte. L'accettazione deve giungere al proponente nel termine da lui stabilito o in quello ordinariamente necessario secondo la natura dell'affare o secondo gli usi.

Il proponente può ritenere efficace l'accettazione tardiva, purché ne dia immediatamente avviso all'altra parte. Qualora il proponente richieda per l'accettazione una forma determinata, l'accettazione non ha effetto se è data in forma diversa.

spesa presentato dall'amministratore: art. 1135 n. 2 e n. 3 cod. civ.); la valutazione favorevole circa l'opportunità di sostenere alcune spese, nell'ambito delle obbligazioni poste per legge a carico di tutti i condomini (la decisione in concreto delle opere di manutenzione, delle innovazioni e delle ricostruzioni: artt. 1135 n. 4, 1120 comma 1 e 1128 comma 2 cod. civ.); la designazione di una persona alla titolarità di un rapporto con i poteri predeterminati per legge (la nomina dell'amministratore: art. 1129 cod. civ.).

In ordine al **modo di formazione**:

- le **delibere** si perfezionano in assemblea, in seguito allo svolgimento completo dell'iter procedimentale composto dalle diverse fasi [convocazione, informazione, costituzione, discussione, voto e verbalizzazione (art. 1136 cod. civ.)]: in altri termini, le delibere si formano con l'osservanza del **canone dell'unità di tempo e di luogo**.
- Al contrario, il **negoziato** non richiede l'unità di tempo e di luogo e può perfezionarsi anche in momenti distinti, con la adesione successiva degli interessati i quali si trovano in posti distanti (artt. 1326 ss. cod. civ.).

§§§

### La “diversa convenzione”

Richiamati questi principi, la Corte afferma:

- la **nullità della delibera di un condominio, adottata a maggioranza**, (impugnabile, quindi, in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse), **che modifichi i criteri di riparto legali o convenzionali** atteso che la modifica richiede il **consenso unanime** di tutti i condomini.
- la **“diversa convenzione”**, ex art. 1123, comma 1, CC, è il <<contratto>>, espressione di autonomia privata, con cui i condomini stabiliscono che la rispettiva contribuzione alle spese sia determinata in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118, 1123 e ss. CC. e 68 DDAACC<sup>4</sup>.

In particolare la Corte afferma testualmente che << **LA SOSTANZA DI UNA "DIVERSA CONVENZIONE", EX ART. 1123, COMMA 1, C.C., È QUELLA DI UNA DICHIARAZIONE NEGOZIALE, ESPRESSIONE DI AUTONOMIA PRIVATA, CON CUI I CONDOMINI PROGRAMMANO CHE LA PORTATA DEGLI OBBLIGHI DI CONTRIBUZIONE ALLE SPESE SIA DETERMINATA IN MODO DIFFORME DA QUANTO PREVISTO NEGLI ARTT. 1118, 1123 E SS. C.C. E 68 DISP. ATT. C.C.>>**

§§§

### Principio di diritto

---

<sup>4</sup> Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Il Collegio, in conclusione, ha enunciato il seguente principio di diritto: <<In tema di condominio negli edifici, la convenzione sulla ripartizione delle spese in deroga ai criteri legali, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c. – che deve essere **1) APPROVATA** da tutti i condomini, ha **2) EFFICACIA** obbligatoria soltanto tra le parti ed è **3) MODIFICABILE** unicamente tramite un rinnovato consenso unanime – presuppone una dichiarazione di accettazione **4) avente valore negoziale**, espressione di autonomia privata, la quale **5) prescinde dalle formalità richieste per lo svolgimento del procedimento collegiale** che regola l'assemblea e può perciò manifestarsi anche mediante successiva adesione al contratto con l'osservanza della forma prescritta per quest'ultimo>>.

In altre parole – ad avviso della Cassazione – la Corte d'Appello non ha affatto errato nel ritenere che la lettera proveniente dal condomino (assente) avesse reso "totalitaria" l'assemblea del 6 febbraio 1996.

In ogni caso il giudizio sull'avvenuta conclusione o meno di un contratto, implica un mero accertamento di fatto, **che rientra nel potere esclusivo del giudice di merito** e si sottrae al sindacato di legittimità, se non per vizio riconducibile all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

§§§

## Questioni

### A) Adesione per facta concludentia

Incidentalmente la Corte d'Appello rappresentava che all'assemblea del 6 febbraio 1996 aveva partecipato anche un rappresentate della banca che **aveva aderito alla decisione assembleare, pagando gli importi (senza riduzione) al condominio, in seguito chiesti in restituzione soltanto col giudizio in questione** tanto che la Banca, tra i motivi di ricorso indicava anche la violazione o falsa applicazione dell'art. 1423 c.c., quanto al rilievo sanante attribuito all'esecuzione della delibera nulla.

Se la modifica dei criteri di riparto ha natura contrattuale allora, in aderenza al dettato dell'art.1327 CC, il contratto di modifica potrebbe perfezionarsi anche per facta concludentia, ossia quando il consenso è manifestato attraverso comportamenti diretti in modo inequivocabile all'accettazione di una proposta.

Il codice indica diversi schemi che hanno l'esclusiva finalità di rendere perfetto il contratto (artt. 1327 e seg. c.c.), in modo che si possa permettere all'autonomia contrattuale di esplicarsi secondo le modalità più adatte alle esigenze del caso concreto.

A ciò sembrerebbe ostare il rilievo della Corte che la *<<successiva adesione di una parte al contratto deve avvenire con l'osservanza della forma prescritta per quest'ultimo>>* **ovvero che l'adesione deve essere esplicita e rivestire la forma scritta.**

Conclusione confermata da Cass.civ.Ordinanza n. 30305 del 14 ottobre 2022: << in base al combinato disposto degli artt. 68 disp. att. c.c. e 1138 c.c., l'atto di approvazione o di revisione delle tabelle millesimali, avendo veste di deliberazione

assembleare, deve rivestire la forma scritta "*ad substantiam*", dovendosi, conseguentemente, escludere approvazioni per "*facta concludentia*".

§§§

### **B) Opponibilità della convenzione in deroga ai criteri di riparto codicistici**

La Corte ha affrontato la questione dell'efficacia ovvero dell'opponibilità dell'eventuale **clausola regolamentare** di riparto derogativa, anche nei confronti dei successori dei condomini originari.

La "diversa convenzione" è un contratto, con cui i condomini regolamentano la rispettiva contribuzione alle spese in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118, 1123 e ss. c.c. e 68 disp. att. c.c.

- L'efficacia di tale convenzione è soggetta alla regola della **relatività degli effetti del contratto**, di cui all'art. 1372 c.c., sicché essa è limitata alle parti che la stipulano e non si estende ai loro aventi causa a titolo particolare, se non attraverso uno degli strumenti negoziali all'uopo predisposti dall'ordinamento (delegazione, espromissione, acollo e cessione del contratto).

In alternativa occorre che gli aventi causa abbiano preso conoscenza della preesistente convenzione ex art.1123, comma 1, c.c. al momento dell'acquisto ed abbiano manifestato il loro consenso nei confronti degli altri condomini (e non quindi soltanto nei confronti di chi abbia loro alienato la proprietà dell'immobile).

- Inoltre, per la convenzione sul riparto delle spese **non vale la regola della vincolatività del regolamento nei confronti di eredi ed aventi causa dei condomini** che siano stati direttamente chiamati ad approvarlo, alla stregua dell'art.1107, comma 2, c.c.<sup>5</sup> (che al condominio si applica in forza dell'art. 1139 c.c. e che viene espressamente richiamato dal comma 3 dell'art. 1138 c.c.), trattandosi di **clausola di contenuto contrattuale, ECCENTRICA RISPETTO AL CONTENUTO NORMATIVO TIPICO DEL REGOLAMENTO.**

Si potrebbe sostenere che, laddove si tratti di regolamento contrattuale, predisposto dall'originario costruttore, **trascritto** e richiamato negli atti di acquisto, la clausola derogativa potrebbe essere opponibile ai successivi acquirenti proprio in forza del regime di pubblicità immobiliare.

In realtà, la pubblicità immobiliare vale solo per quelle **clausole che limitano il diritto sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva, ovvero i diritti sulle parti comuni, integrando veri e propri oneri reali o servitù prediali reciproche** e, per avere efficacia nei confronti dei successori a titolo particolare degli originari condomini, devono essere trascritte nei pubblici registri immobiliari

\*\*\*

### **C) Trascrivibilità della convenzione in deroga.**

---

<sup>5</sup> Art.1107 CC. C.2 Decorso il termine indicato dal comma precedente senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti.

Nemmeno è ipotizzabile la **trascrivibilità di una convenzione di deroga** ai criteri legali delle spese condominiali: vi osta il principio di tassatività della trascrizione immobiliare, essendo la trascrizione possibile solo degli atti e delle sentenze specificamente indicati negli artt. 2643 e 2645 c.c.

<<Funzione della trascrizione, del resto, è quella non di fornire notizie sulle vicende riguardanti il patrimonio immobiliare, ma di risolvere eventuali conflitti fra più aventi causa; e la tipicità degli effetti della trascrizione e dei diritti reali non fa acquisire carattere reale ad un'obbligazione solo perché essa sia stata annotata nei registri immobiliari.>>

\*\*\*

Reggio Calabria 25 Novembre 2022

*Avv. Claudio A. Gangemi*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Avv. Claudio A. Gangemi". The signature is stylized and cursive.