

Può una delibera assembleare a maggioranza imporre ai condomini di effettuare personalmente a turno il servizio di pulizia?

Le scale rientrano tra le parti comuni del fabbricato così come previsto dall'**art.1117 del Codice Civile** e le spese del servizio di pulizia delle scale vengono ripartite secondo i criteri dettati dall'**art.1123 comma 2 e 3 del Codice Civile** in virtù del quale, se un edificio ha più scale destinate a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo dei condomini che ne trae utilità ed, all'interno di questo, vanno ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

Le norme del Codice Civile, quindi, disciplinano in maniera dettagliata gli aspetti correlati al servizio di pulizia delle scale e, nella prassi, i regolamenti di condominio adottano nelle tabelle millesimali il criterio ad hoc per i manufatti in questione.

Il caso che si vuole esaminare nasce da due delibere assembleari di un condominio che, a maggioranza, decide che la pulizia della scala comune dell'edificio debba essere svolta personalmente a turno dai singoli condomini, ovvero, in alternativa, da terzi incaricati e pagati di volta in volta da ciascun partecipante sulla base di un calendario di interventi da programmare.

Una condomina impugnava le due delibere in quanto nulle perché imponevano a carico dei condomini un obbligo personale di fare la pulizia, ovvero di commetterlo ad un terzo a proprie spese.

Mentre il Tribunale di Chiavari, con sentenza resa in data 22.09.2008, in accoglimento dell'impugnazione dichiarava nulle le due delibere impugate, atteso che violavano e modificavano a maggioranza il criterio di ripartizione per millesimi delle parti comuni stabilito nella norma del regolamento condominiale, la Corte d'Appello, con sentenza resa in data 18.05.2017, riteneva invece valide le deliberazioni attenendo esse alle modalità di esecuzione delle spese di pulizia delle scale.

La condomina era costretta a ricorrere in Cassazione.

La Suprema Corte ha innanzitutto confermato il criterio legale fatto proprio dall'orientamento giurisprudenziale più recente secondo cui la ripartizione della spesa per la pulizia delle scale va effettuata in base al criterio proporzionale dell'altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano a cui esse servono, in applicazione analogica, *in parte qua*, dell'**art. 1124 del Codice Civile**, il quale è espressione del principio generale posto dall'**art. 1123, comma 2, del Codice Civile**, e trova la propria *ratio* nella considerazione di fatto che i proprietari dei piani alti logorano le scale in misura maggiore rispetto ai proprietari dei piani bassi.

Ed è stato ribadito anche che una deliberazione adottata a maggioranza di ripartizione degli oneri derivanti dalla manutenzione di parti comuni, in deroga ai criteri di proporzionalità fissati dagli **artt. 1123 e ss. del Codice Civile**, seppur limitata alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, va ritenuta nulla per impossibilità dell'oggetto, giacché tale statuizione, incidendo sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata dalla legge o per contratto, eccede le attribuzioni dell'assemblea e pertanto richiede, per la propria approvazione, l'accordo unanime di tutti i condomini, quale espressione della loro autonomia

negoziale (Cass. Sez.II16/02/2001, n. 2301; Cass. Sez. II 04/12/2013, n. 27233; Cass. Sez.II 04/08/2017, n. 19651).

Quanto appena affermato consente di ritenere che anche il criterio di ripartizione delle spese di pulizia e di illuminazione delle scale può essere derogato mediante convenzione espressa modificatrice della disciplina codicistica contenuta o nel regolamento condominiale "*di natura contrattuale*" o in una deliberazione dell'assemblea approvata all'unanimità da tutti i condomini (Cass. Sez.II 04/08/2016, n. 16321; Cass.Sez. 2, 23/12/2011, n. 28679; Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n.7300; Cass. Sez. 2, 17/01/2003, n. 641; Cass. Sez. 2,19/03/2010, n. 6714; Cass. Sez. 2, 27/07/2006, n. 17101; Cass. Sez. 2, 08/01/2000, n. 126).

La corte di Appello di Genova non si era uniformata a tali principi ritenendo erroneamente le delibere impugnate concernessero "*le modalità di esecuzione delle spese di pulizia delle scale*" ovvero fossero attinenti "*all'organizzazione ed al funzionamento delle cose comuni*".

Le delibere impugnate non rivelavano, invece, una portata meramente organizzativa, concernente soltanto le modalità d'uso delle cose comuni o la gestione ed il funzionamento dei servizi condominiali, materie certamente rientranti nelle competenze collegiali.

La Corte di Cassazione Sez.VI Civile, con ordinanza n.29220 del 13.11.2018 ha cassato la sentenza della Corte di Appello di Genova rinviando ad altra Sezione della medesima Corte ed ha espresso il principio secondo cui "***il diritto-dovere di ciascun condomino, ex art. 1118 del Codice Civile, di provvedere alla manutenzione delle cose comuni comporta certamente non solo l'obbligo di sostenere le spese, ma anche tutti gli obblighi di fare e di pati connessi alle modalità esecutive dell'attività manutentiva, rimanendo tuttavia affetta da nullità la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini espresso in apposita convenzione, si modificano a maggioranza i criteri legali o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune (quale quello di pulizia delle scale), venendo a incidere sui diritti individuali del singolo condomino attraverso l'imposizione, come nelle specie, di un obbligo di fare, ovvero di un comportamento personale, spettante in egual misura a ciascun partecipante e tale da esaurire il contenuto dell'obbligo di contribuzione***".

(Avv. Alessandro Moscatelli del Foro di Trani)