

CLAUSOLE DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE DEVONO ESSERE APPROVATE

ALL'UNANIMITA'

La Cassazione Civile Sezioni Unite, n.9449/2016 ha stabilito il principio in base al quale le clausole del regolamento condominiale che modificano i criteri legali di ripartizione delle spese sono valide se approvate all'unanimità o accettate da tutti i condomini interessati.

Occorre distinguere tra i criteri di ripartizione previsti dalla legge, i criteri convenzionali stabiliti dai condomini.

L'assemblea non può modificare a maggioranza i criteri legali di ripartizione delle spese quando ciò incide sui diritti individuali dei condomini.

Pertanto la sentenza ha previsto che la modifica dei criteri legali di ripartizione delle spese condominiale richiede il consenso unanime dei condomini, poiché incide sui diritti patrimoniali dei singoli.

Se la delibera disciplina l'uso e la gestione del condominio, la semplice maggioranza prevista dalla legge è sufficiente, se sono modificati i diritti di proprietà o obblighi contrattuali dei singoli condomini, occorre l'unanimità.