

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

Stampa

Chiudi

15 Nov 2018

Scale sporcate da un condòmino, chi paga le spese di pulizia?

di Anna Nicola

Nel condominio è stato necessario fare eseguire la pulizia straordinaria delle scale in ragione dei lavori di ristrutturazione di un alloggio. Ci si domanda da chi debba essere sopportato il relativo costo, se dall'intero condominio con delibera assembleare o dal singolo che ha effettuato i lavori

La Suprema Corte ha affermato che <<L'assemblea non può porre a carico del singolo condomino alcun obbligo risarcitorio, né a tale titolo imputargli alcuna spesa. [...] Fino a quando l'obbligo risarcitorio del singolo non risulti accertato (il che si verifica, appunto, per effetto del riconoscimento dell'interessato o a seguito della pronuncia del giudice) l'assemblea non può disattendere l'ordinario criterio di ripartizione né disapplicare la tabella millesimale>> (Cass. 22 luglio 1999 n. 7890)

Anche il Tribunale di Milano ha osservato che <<è affetta da nullità la delibera con cui l'assemblea condominiale - esercitando un potere di c.d. autodichia - approvi il consuntivo di spesa, addebitando ad un condòmino spese di natura personale, in violazione dei criteri di ripartizione posti dall'art. 1123 c.c. e delle prerogative assembleari riconosciute dall'art. 1135 c.c.>> (Trib. Milano 27 aprile 2016 n. 5195)

Le spese per la rimozione della sporcizia dalle scale, causata da un condomino non possono essere imputate dall'assemblea al condomino, in quanto il condominio non può farsi giustizia da sé.

L'assemblea non può neppure dettare quando occorre procedere alla pulizia delle scale.

<<L'Assemblea dei condomini ha la facoltà di decidere in ordine alle spese ed alle modalità di riparto, deliberando l'approvazione del bilancio preventivo e consuntivo, ma le è esclusa la possibilità di imporre al singolo condomino l'obbligo di pulire le scale in un dato momento, o di provvedervi attraverso un proprio pulitore. Nel caso l'Assemblea assuma una simile delibera, questa sarebbe radicalmente nulla, avendo i condomini statuito oltre le proprie competenze, violando i diritti del singolo condomino sui quali la legge non consente ad essa di incidere. Se il condomino non ammette le proprie responsabilità, assumendosi l'onere economico dell'intervento di pulizia straordinaria, per l'assemblea non c'è altra via se non quella di agire in giudizio per ottenere il risarcimento del danno.>> (Cass. 16485 del 22.11.2002)

<<Nessuno può obbligare i condomini a pulire gli spazi comuni. Farlo è violazione dei diritti individuali di ogni persona>> (Cass. 16485/2002 del 22 novembre 2002)

Resta tuttavia ferma la possibilità, ove prevista dal regolamento condominiale, di applicare una sanzione per violazione del regolamento stesso. Sanzione che, è utile ricordarlo, può arrivare fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800 (art. 70 disp. att. c.c.).