



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



IL LIMITE ALL'AUTONOMIA NEGOZIALE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE E LA DEROGABILITÀ DELLE NORME CODICISTICHE

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 3445/2026, si approccia nuovamente ad una problematica frequentemente dibattuta nella prassi condominiale ovvero entro quali limiti l'assemblea condominiale possa intervenire sui criteri di ripartizione delle spese comuni con un atto di autonomia negoziale che deroghi dal criterio legale stabilito dall'art. 1123, comma 1, c.c. Una deliberazione adottata in tal senso non integra una mera irregolarità formale ma può considerarsi affetta da nullità poiché in contrasto con una norma imperativa.

di **Daniela Ferro**

IUS/01 - DIRITTO PRIVATO

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Alessio Giaquinto

Publicato, Lunedì 11 Maggio 2026



Abstract ENG

The Court of Cassation, with order no. 3445/2026, once again addresses a frequently debated issue in condominium practice: the extent to which the condominium assembly can influence the criteria for the distribution of common expenses through a contractual autonomy agreement that derogates from the legal criterion established by art. 1123, paragraph 1, of the Italian Civil Code. A resolution adopted in this sense does not constitute a mere formal irregularity but may be considered null and void since it conflicts with a mandatory rule.

Sommario: 1. Il criterio di ripartizione delle spese condominiali; 2. Il tema della modifica delle tabelle millesimali e l'impatto sulla gestione condominiali; 3. Le caratteristiche del caso concreto; 4. Il ricorso in Cassazione; 5. Il parallelismo con le convenzioni derogatorie; 6. Conclusioni.

1. Il criterio di ripartizione delle spese condominiali

Il criterio generale di ripartizione delle spese condominiali trova fondamento nell'articolo 1123 del Codice Civile, il quale stabilisce che le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, nonché per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, devono essere sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, determinato attraverso le tabelle millesimali.

La dottrina prevalente individua in tale criterio il principio della proporzionalità al valore della quota, ritenuto espressione del più generale rapporto tra proprietà esclusiva e comproprietà delle parti comuni^[1]. Trasversalmente, infatti, si evidenzia come la norma realizzi un equilibrio tra il diritto individuale del singolo condomino e l'interesse collettivo alla gestione e conservazione delle parti comuni, configurando l'obbligazione contributiva come strettamente collegata alla titolarità dell'unità immobiliare^[2].

È importante precisare che la norma codicistica prevede, in ogni caso, un insieme di criteri derogatori rispetto al principio della proporzionalità al valore che permettono di adattare la disposizione normativa alle esigenze giuridiche differenti nel modo più efficiente ed efficace possibile^[3].

Questi criteri rappresentano applicazioni del principio dell'utilitas, in base al quale il contributo economico deve essere correlato al vantaggio potenziale o effettivo derivante dal bene o dal servizio comune^[4]. Da questo deriva che la ripartizione delle spese non

risponde soltanto a una logica basata su valutazioni di carattere aritmetico e proporzionale, ma anche a una logica funzionale, che ha lo scopo di essere pensata per provare a garantire una distribuzione equa degli oneri tra i partecipanti al condominio^[5].

Gli stessi possono essere ulteriormente specificati attraverso il regolamento condominiale di natura contrattuale o mediante la formazione e revisione delle tabelle millesimali, purché nel rispetto dei limiti posti dalla legge e dei principi di ragionevolezza e proporzionalità. Da questo deriva che il sistema codicistico delineato, cui abbiamo appena fatto riferimento, costituisce il perno della disciplina della contribuzione e della partecipazione condominiale, attorno al quale si sviluppa un complesso equilibrio tra autonomia privata, funzione delle parti comuni e tutela dell'interesse collettivo dei condomini.

2. Il tema della modifica delle tabelle millesimali e l'impatto sulla gestione condominiale

Le tabelle millesimali rappresentano uno strumento fondamentale nella gestione del condominio perché hanno lo scopo di determinare il valore proporzionale delle singole unità immobiliari rispetto all'intero edificio e costituiscono il criterio per la ripartizione delle spese comuni e per la formazione delle maggioranze assembleari.

La loro rilevanza, pertanto, deriva dal fatto che esse consentono di applicare il principio di proporzionalità previsto dall'ordinamento condominiale, garantendo una distribuzione equa degli oneri tra i condomini.

La dottrina e la giurisprudenza hanno avuto modo, nel tempo, di interrogarsi sulla loro modificabilità partendo dal presupposto che l'ordinamento prevede che le tabelle possano essere revisionate quando risultino affette da errore oppure quando, per mutate condizioni dell'edificio il rapporto originario tra i valori risulti alterato in modo significativo^[6].

Questo può avvenire, ad esempio, quando si verificano sopraelevazioni, ampliamenti o variazioni della consistenza delle unità immobiliari^[7].

Sul punto, la giurisprudenza della Corte di Cassazione ha chiarito che le tabelle millesimali non hanno necessariamente natura contrattuale, ma possono essere approvate o modificate con le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c. nei casi di revisione previsti dalla legge, senza necessità dell'unanimità dei condomini.

In particolare, le Sezioni Unite, con sentenza n. 18477/2010, hanno affermato che

l'approvazione e la revisione delle tabelle millesimali non costituisce un atto negoziale dispositivo dei diritti dei singoli condomini, bensì un atto di accertamento tecnico del valore delle unità immobiliari, con la conseguenza che, in presenza dei presupposti di legge, la modifica può avvenire con le maggioranze assembleari previste e, in caso di disaccordo, anche mediante ricorso all'autorità giudiziaria.

Si tratta di un orientamento che, nonostante possa apparire datato, ha ancora oggi efficacia e fonda sull'esigenza di mantenere i criteri di proporzionalità effettiva all'interno del condominio che si riverberano, in concreto, sulla gestione condominiale.

Accanto a questo, però, la stessa Cassazione, successivamente, ha precisato che la modifica delle tabelle millesimali non occorre quando un condomino modifichi la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, nella misura in cui la modifica della destinazione d'uso di una unità immobiliare non basta a determinare automaticamente l'obbligo di revisionare i valori millesimali preesistenti^[8].

In tal senso la Cassazione precisa come i valori degli immobili di proprietà e il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio, devono essere individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento e che la tabella che li esprime è soggetta a rettifica solo quando vi siano errori, di fatto o di diritto, riferiti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari oppure a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione di valori.

Nell'ottica della Cassazione, dunque, la variazione d'uso esprime una caratteristica soggettiva che non incide sull'oggettiva tipizzazione dei valori della tabella originaria.

Si tratta di un approccio controverso tanto che nella prassi non è raro che le Corti territoriali abbiano provato a sovvertirlo, ma, attualmente, non vi è ancora un nuovo pronunciamento della Cassazione che ribadisca o modifichi l'orientamento^[9].

3. Le caratteristiche del caso concreto

Si analizzi il caso concreto: all'interno di un condominio, un condomino, proprietario di locali commerciali siti al piano terra dello stabile, proponeva, in seno all'assemblea, di adottare una soluzione differente per la gestione di quei locali rispetto al resto dell'edificio, sotto il profilo, principalmente, della ripartizione delle spese gestionali.

L'assemblea, quale organo sovrano del condominio, accoglieva la proposta statuendo, in

una delibera, la gestione autonoma e separata dei locali con la conseguente approvazione anche di nuove tabelle millesimali che risultavano essere coerenti con questa nuova impostazione gestionale.

Per l'approvazione delle nuove tabelle millesimale, la cui modifica rappresenta un aspetto molto controverso della prassi condominiale, il condominio optava per l'allegazione alla delibera di un verbale di transazione con cui le nuove tabelle venivano recepite ed approvate, come vedremo anche in seguito.

Durante una successiva assemblea veniva revocata la delibera con cui si era proceduto a detta separazione, tornando all'applicazione delle tabelle precedentemente in vigore, ma non si provvedeva all'impugnazione della transazione.

Il condomino che aveva originariamente richiesto (ed ottenuto) la separazione impugnava la delibera di approvazione della gestione contabile, argomentando come il condominio non potesse disapplicare le tabelle pattuite in transazione, poiché la transazione stessa non era stata oggetto di specifica impugnazione.

In prima istanza, il Tribunale di Taranto accoglieva il ricorso del condomino annullando la delibera impugnata. La sentenza veniva impugnata dal condominio che, in sede di appello, argomentava l'erronea valutazione delle risultanze istruttorie e la contraddittorietà della motivazione nella parte in cui il Tribunale aveva ritenuto la transazione autonoma e distinta dalla delibera, facendone salvi gli effetti vincolanti anche dopo la revoca della delibera. Questo era avvenuto, sempre nelle argomentazioni del condominio appellante, pur avendo il Tribunale affermato che la delibera condominiale originaria doveva considerarsi quale presupposto della transazione.

Accanto a questo, il condominio lamentava la mancata pronuncia sull'eccezione proposta, in primo grado, di nullità della transazione per violazione di norma imperativa.

Queste doglianze venivano recepite dalla Corte di Appello di Lecce che accoglieva l'appello, argomentando come l'approvazione delle nuove tabelle millesimali, oggetto della transazione, contrastasse con norme imperative in materia di condominio.

A tal riguardo assumeva rilievo il richiamo all'art. 61 disp. att. c.c. in ragione del quale lo scioglimento del condominio e la costituzione di condomini separati può considerarsi possibile solo qualora un edificio possa dividersi in parti aventi le caratteristiche di edifici autonomi e questo può avvenire solo con delibera approvata a maggioranza qualificata o con pronuncia giudiziaria.

Nell'ipotesi giunta all'attenzione della Corte di Appello di Lecce era emerso, in modo pacifico, come i locali commerciali del condomino non potessero costituire un edificio autonomo ma dovessero essere considerati come parte integrante del piano terra dello stabile condominiale.

Sulla scorta di questa consapevolezza, infatti, l'assemblea non aveva disposto lo scioglimento del Condominio ma aveva solo statuito la gestione separata e distinta dei locali rispetto al resto dell'edificio.

Sostanzialmente, in questo modo, la delibera ha introdotto a maggioranza una deroga generale ai criteri di ripartizione delle spese di cui all'art. 1123 co. 1 c.c., che non è consentita dalla norma, andando ad integrare una delibera che deve essere considerata nulla per violazione di norma imperativa o per impossibilità dell'oggetto.

Da questo, sempre nell'argomentazione della Corte di Appello, discende la nullità anche dell'allegata transazione sulla quale il Tribunale di primo grado non si era neppure pronunciato pur rappresentando una questione preliminare.

4. Il ricorso in Cassazione

Come intuibile, il condomino resistente ha proposto ricorso in Cassazione denunciando, in primo luogo, la nullità della sentenza di appello e del procedimento per violazione del principio del contraddittorio, argomentando che il condominio aveva eccepito la disapplicazione della delibera approvazione del bilancio condominiale impugnata soltanto con la comparsa conclusionale senza aver permesso il contraddittorio tra le parti.

Il secondo motivo del ricorso si basava sulla presupposta violazione degli artt. 1123 c.c., 61 e 62 disp. att. c.c., cui abbiamo avuto modo di riferimento in precedenza, argomentando come la Corte di Appello fosse contravvenuta alla volontà delle parti, così come espressa nell'atto di transazione nonché nella delibera impugnata, riqualficando il negozio posto in essere tra le parti alla stregua dell'art. 1123 co. 1 c.c..

La Cassazione ha ritenuto di poter trattare i due motivi congiuntamente statuendo che il secondo fosse da considerarsi inammissibile, partendo dal presupposto che la Corte di Appello abbia ritenuto che, con la delibera e la transazione ad esse allegata, fosse stata disposta la gestione separata e autonoma dei locali commerciali del condomino senza scioglimento del Condominio e che quindi fosse stata introdotta, a maggioranza, una deroga generale ai criteri legali di ripartizione delle spese condominiali ex art. 1123 co. 1

c.c., con l'effetto di esonerare illegittimamente il condomino dalla contribuzione alle spese poste a suo carico ex lege.

Questo significa che la Corte di Appello ha agito interpretato la volontà negoziale delle parti e questa facoltà è preclusa alla Corte di Cassazione a meno che non si invochi la violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale o la motivazione inesistente, apparente o irriducibilmente contraddittoria, come, sul punto, la Cassazione aveva già ampiamente modo di precisare^[10].

Da ciò discende anche l'infondatezza del primo motivo del ricorso poiché la questione della nullità della transazione era stata sollevata sin dal primo grado e riproposta in appello. A questo riguardo è opportuno precisare che la deduzione di una nullità contrattuale rilevabile d'ufficio non integra gli estremi di un'eccezione in senso stretto, ma rappresenta una mera difesa che può essere avanzata anche in appello, nonché formulata in comparsa conclusionale, qualora sia fondata su elementi già acquisiti al giudizio e può essere contrastata dalla controparte con la memoria di replica^[11].

Da tutto questo deriva che una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata, con cui i condomini dispongono di derogare ai criteri legali di ripartizione delle spese, come previsti nelle indicate norme imperative, necessita di volontà unanime dei condomini, restando altrimenti vincolante il criterio legale.

Stabilito questo ne è disceso che le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione sono nulle poiché le stesse sono approvate con riguardo ad una materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dalla norma^[12].

Per quanto attiene, dunque, il caso di specie, dalla nullità della delibera di autorizzazione è derivata necessariamente la nullità della transazione, accertata dalla Corte d'Appello, anche considerato che l'amministratore acquisisce il potere di stipulare una transazione soltanto dalla preventiva delibera assembleare che, nell'ipotesi alla nostra attenzione, non prevedeva questa specifica attribuzione.

5. Il parallelismo con le convenzioni derogatorie

La decisione della Corte si inserisce nel solco di una giurisprudenza ormai consolidata che riconosce, accanto alla regola legale, la possibilità per i condomini di introdurre criteri diversi mediante accordo, valorizzando quindi la dimensione negoziale che caratterizza l'organizzazione condominiale.

Nell'ordinanza in esame la Corte ribadisce che il criterio millesimale rappresenta il parametro ordinario di ripartizione delle spese, ma al tempo stesso ammette che esso possa essere derogato quando vi sia una manifestazione di volontà dei condomini che esprima chiaramente l'intenzione di adottare un diverso sistema di distribuzione degli oneri.

In questa prospettiva la Corte attribuisce rilievo alla deliberazione assembleare come possibile strumento attraverso il quale tale volontà può emergere, purché la decisione sia assunta nel rispetto delle maggioranze richieste dall'ordinamento e non contrasti con i principi fondamentali che regolano la materia condominiale, come, invece, avvenuto nel caso di specie.

L'orientamento espresso nella pronuncia si fonda sull'idea che il condominio non sia soltanto un assetto rigidamente disciplinato dalla legge, ma anche una formazione organizzativa caratterizzata da un significativo spazio di autonomia privata.

La Corte sembra dunque muoversi nella direzione di una concezione flessibile del sistema, nella quale i condomini possono adattare le regole di gestione alle concrete esigenze dell'edificio e della comunità condominiale.

Questa impostazione presenta indubbi profili di utilità pratica, poiché consente di superare rigidità che talvolta rendono difficoltosa la gestione delle spese comuni, soprattutto in edifici complessi o caratterizzati da situazioni strutturali particolari.

La valorizzazione dell'autonomia decisionale dell'assemblea può infatti favorire soluzioni più funzionali alla realtà concreta del condominio, evitando che il criterio millesimale venga applicato in modo meccanico anche quando non rispecchia pienamente l'effettivo utilizzo o il beneficio delle parti comuni.

Tuttavia, la soluzione adottata dalla Corte solleva anche alcune perplessità sul piano sistematico. In particolare, appare discutibile l'equiparazione implicita tra deliberazione assembleare e convenzione derogatoria^[13].

Nella tradizione interpretativa del diritto condominiale, infatti, la convenzione che modifica i criteri legali di ripartizione delle spese è generalmente considerata un vero e proprio accordo contrattuale tra tutti i condomini, il quale presuppone quindi il consenso unanime dei partecipanti.

La deliberazione assembleare, invece, è un atto collegiale che si forma secondo il principio maggioritario e che, proprio per questa ragione, non sempre garantisce una piena tutela delle posizioni individuali.

Ammettere che una semplice decisione dell'assemblea possa incidere su criteri che riguardano direttamente il contenuto economico del diritto di proprietà dei singoli condomini rischia quindi di attenuare la protezione di chi non condivide la scelta della maggioranza.

Sotto altro profilo si potrebbe argomentare che la soluzione accolta dall'ordinanza potrebbe determinare uno slittamento dell'equilibrio tra autonomia collettiva e tutela delle posizioni individuali, con il rischio che alcuni condomini si trovino a sopportare oneri economici diversi da quelli originariamente previsti dal sistema legale senza aver espresso un consenso effettivo.

La pronuncia evidenzia inoltre una tensione più generale tra due esigenze che attraversano l'intero diritto condominiale che si sostanziano da un lato la necessità di garantire certezza e stabilità ai criteri di ripartizione delle spese, dall'altro il bisogno di consentire una gestione flessibile e adattabile alle circostanze concrete.

Le tabelle millesimali svolgono storicamente una funzione di garanzia, poiché assicurano che gli oneri comuni siano distribuiti secondo un criterio oggettivo e proporzionale al valore della proprietà., come abbiamo evidenziato in precedenza.

La derogabilità di questo criterio, se non accompagnata da limiti chiari e rigorosi, rischia però di indebolire questa funzione di garanzia e di generare incertezza applicativa, aumentando il contenzioso tra condomini.

Da questo discende che forse sarebbe opportuno che la Corte di Cassazione precisasse con maggiore chiarezza i confini entro i quali la volontà assembleare può incidere su un aspetto così delicato del rapporto condominiale, distinguendo con maggiore nettezza tra modifiche organizzative e modifiche che incidono direttamente sull'equilibrio patrimoniale tra i partecipanti.

6. Conclusioni

In estrema sintesi, l'ordinanza n. 3445 del 2026 conferma la tendenza della giurisprudenza di legittimità a valorizzare il ruolo dell'autonomia privata nella disciplina del condominio, interpretando le norme del codice civile in modo da favorire soluzioni gestionali più

elastiche e funzionali.

Questa impostazione, pur rispondendo a esigenze pratiche comprensibili, solleva interrogativi sulla tenuta sistematica del modello tradizionale di ripartizione delle spese e sul grado di tutela effettiva riconosciuto ai condomini dissenzienti.

La decisione appare significativa non solo per il principio che afferma, ma anche perché contribuisce ad alimentare il dibattito dottrinale sul delicato equilibrio tra principio maggioritario, autonomia negoziale e garanzie individuali all'interno dell'ordinamento condominiale, aprendo, di fatto, la strada a successive considerazioni.

Note e riferimenti bibliografici

[1] Battaglia M., Regolamento di condominio e disciplina normativa relativa al servizio di erogazione di acqua potabile, Fabrizio Serra Editore, 2018

[2] trattasi della obbligazione propter rem

[3] Ad esempio, quando le cose o i servizi comuni sono destinati a servire i condomini in misura diversa, le spese devono essere ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne; inoltre, quando un bene o un impianto è destinato a servire soltanto una parte dell'edificio, le relative spese gravano esclusivamente sui condomini che ne traggono utilità.

[4] Gazzoni F., Manuale di diritto privato, ESI, 2024

[5] Triola R., Condominio: una giurisprudenza in continua evoluzione, UTET Giuridica, 2024

[6] Fontana A., Recenti modifiche in tema di condominio, Fabrizio Serra Editore, 2017

[7] Corte di Cassazione, Sez. 2 -, Ordinanza n. 23739 del 04/09/2024

[8] Cass. civ., sez. II, 28/09/2011, n.19811

[9] Corte Appello Roma, sentenza 3954 31.05.2023

[10] Cass. 3025/2025

[11] Cass. Sez. 1, n. 21080 del 28/10/2005; Sez. 1, n. 350 del 09/01/2013; in ultimo, Sez. 3, n. 22102 del 31/07/2025; Cass. Sez. U. n. 26242 e n. 26243 del 12/12/2014; Sez. 3, n. 4867 del 23/02/2024

[12] Cassazione SU n. 9839 del 14/04/2021

[13] Costantino M. et altri, Destinazioni d'uso e discipline inderogabili nel condominio, in Questioni Condominiali, Giuffrè Editore, 2014

* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:

<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=11727>