



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI

di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani n. 11/B - 42019 Scandiano (RE)
Telefono 0522 851405 Fax 0522 1840907
Cell. Giusi 338 9532782 Ubaldo 339 7183616
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Pulizia delle scale a turno, perché l'assemblea non può deliberarla?

L'assemblea può obbligarmi a pulire le scale a turno?

Avv. Alessandro Gallucci 16/05/2015

Buongiorno amici di Condominiweb!

Recentemente l'assemblea del condominio in cui vivo, nell'ottica di un ridimensionamento dei costi di gestione, ha deciso di recedere dal contratto di pulizia delle scale con l'impresa affidataria del servizio ed ha deliberato che le scale debbano essere pulite ogni quindici giorni con turni che vedono coinvolti tutti i condòmini.

Questa decisione è stata presa a maggioranza: io, però, ricordo di aver letto da qualche parte che l'assemblea non può prendere simili decisioni se non v'è il consenso di tutti i condòmini. Avendo votato contro (per me è meglio pagare un'impresa perché non ho tempo per pulire le scale) e non intendendo rispettare questa decisione, vorrei sapere se posso impugnarla.

Spesso, con maggiore frequenza nei condomini di modeste dimensioni, i condòmini ritengono di poter fare a meno di questo servizio provvedendovi di propria iniziativa. Tale convincimento, che assume per lo più i tratti della credenza popolare, è quasi sempre sfatato dopo i primissimi tempi.

Non contenti, in tanti credono di poter vincolare ogni partecipante alla pulizia delle parti comuni per il tramite di una deliberazione assemblea.

Nulla di più sbagliato. Quando la Cassazione s'è pronunciata sull'argomento ha stabilito che "l'assemblea dei condòmini 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 condòmino 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 condòmini statuito oltre le proprie competenze, violando i diritti del singolo condòmino sui quali la legge non consente ad essa di incidere" (così **Cass. 22 novembre 2002 n. 16485**).

Deliberazione radicalmente nulla, ossia impugnabile in qualunque momento da chiunque vi abbia interesse, anche dai condòmini che hanno votato favorevolmente (cfr. **Cass. n. 6714/2010**). L'assemblea condominiale non può, quindi, imporre ai condòmini di assumere degli impegni esorbitanti da quelli che sono le proprie competenze.

Il nostro lettore, quindi, potrà sicuramente impugnare la delibera, previo esperimento di un tentativo di mediazione, perché nulla.

Niente, naturalmente, vieta ai condòmini che volessero farlo, di pulire le scale, ma ciò non gli conferisce il diritto di domandare agli altri di fare parimenti o di avere una remunerazione per il servizio reso, né tanto meno consentirebbe a tali altri di lamentarsi e chiedere maggiore impegno. Il condòmino che decide di pulire può farlo anche limitatamente al proprio pianerottolo.

Sul punto, infatti, è necessario distinguere tra semplici interventi domestici e servizi appaltati ad un lavoratore autonomo o ad un'impresa. In tale ultimo caso il servizio di pulizia scale dev'essere affidato ad un soggetto abilitato ai sensi della legge n. 82/1994 anche se si tratta di partecipante al condominio.

Fonte: <https://www.condominiweb.com/lassemblea-puo-obbligarmi-a-pulire-le-scale-a-turno.11847>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano

