

LE REGOLE DELLE SPESE CONDOMINIALI

Voce per voce chi e quanto deve pagare – La posizione dell'acquirente, del conduttore, del coniuge separato e dell'usufruttuario - Quando è consentito chiamarsi fuori – La morosità – Cosa cambierà con la riforma all'esame del Parlamento

I criteri di ripartizione

Fra i punti dolenti della vita condominiale rientra a pieno titolo il problema delle spese comuni: non tanto ai fini della loro ripartizione fra i condomini (nei condomini dotati di tabelle millesimali, infatti, sono sufficienti delle semplici operazioni aritmetiche per stabilire la quota da ciascuno dovuta), quanto ai fini deliberativi; il più delle volte, infatti, i contrasti si manifestano nella fase decisionale: per esempio quando si tratta di approvare o meno una certa spesa o di scegliere un preventivo piuttosto che un altro. Ma andiamo con ordine.

Va premesso che il primo comma dell'articolo 1123 del codice civile stabilisce che le spese necessarie alla conservazione e al godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune e alle innovazioni deliberate dalla maggioranza, devono essere **sostenute dai condomini in proporzione ai millesimi di proprietà**, salvo diverso accordo al quale devono però aderire tutti i condomini.

Il secondo comma del citato articolo dispone che, se si tratta di **cose destinate a servire i condomini in misura diversa**, le spese sono ripartite **in proporzione all'uso che ciascuno può farne**. La Cassazione (sentenza n. 13160 del 6/12/1991) ha precisato che questa norma si riferisce al caso in cui la cosa comune sia oggettivamente destinata a permettere ai singoli condomini di goderne in misura diversa (inferiore o superiore) al rispettivo diritto di comproprietà sulle parti comuni, e che nella sua

applicazione **si deve avere riguardo non all'uso effettivo ma a quello potenziale**, a nulla rilevando che un condomino, pur potendo usare del bene, si astenga dal farlo, o che un altro condomino ne faccia un uso particolarmente intenso: problema, questo, particolarmente sentito negli edifici adibiti in parte ad abitazioni ed in parte a studi professionali e/o uffici.

Qualora, infine, un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità, parlandosi a riguardo di **condominio parziale**.

Se non vi sono tabella millesimali l'assemblea può adottare, a titolo di acconto e salvo conguaglio, tabelle provvisorie, avendo cura di rispettare la proporzione fra la quota di spesa a carico di ciascun condomino e la quota di proprietà esclusiva a questi appartenente; il criterio di determinazione delle singole quote, infatti, preesiste e prescinde dalla formazione delle tabelle millesimali.

Il criterio di ripartizione delle spese stabilito dalla legge può essere modificato soltanto da un regolamento contrattuale, ossia approvato o accettato da tutti i condomini, o da una convenzione alla quale abbiano aderito tutti i condomini: l'eventuale modifica deliberata a maggioranza dall'assemblea sarebbe pertanto nulla.

Naturalmente il condomino ha il diritto, in ogni tempo e senza essere tenuto a specificarne la ragione, di **prendere visione o estrarre copia della documentazione** riguardante le spese condominiali, assumendosene il relativo costo e sempre che l'esercizio di questo diritto non si risolva in un intralcio per l'amministrazione e non sia contrario ai principi di correttezza.

Vietato rinunciare ai servizi comuni – Le eccezioni

L'art. 1118 c.c. stabilisce che un condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire a determinate spese comuni (per esempio quelle per la piscina) rinunciando al relativo servizio, **a meno che non venga esonerato da tutti gli altri condomini.** La Cassazione ha però statuito (sentenza n. 4652 del 27/4/1991) che **si può rinunciare a quegli impianti** condominiali che devono essere considerati superflui in relazione alle condizioni obiettive e alle esigenze delle moderne concezioni di vita, oppure illegali perché vietati da norme imperative: come nel caso della rinuncia all'impianto di autoclave in presenza di un servizio idrico pubblico efficiente, o al pozzo nero perché in contrasto con le prescrizioni di legge. **Altro servizio al quale si può rinunciare**, sia pure parzialmente dovendosi comunque contribuire alla spesa richiesta dalla conservazione dell'impianto, è quello di riscaldamento centralizzato, dal quale il condomino può distaccarsi a patto che provi che dall'intervento non derivano né aggravii di spesa per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio.

Da ciò deriva che il proprietario è tenuto a contribuire alle spese condominiali indipendentemente dal fatto che l'unità immobiliare sia da lui occupata, concessa in locazione o disabitata: come sopra anticipato, infatti, quello che rileva è l'uso potenziale, non l'uso effettivo. Un classico esempio è costituito dall'ascensore: si è tenuti a contribuire alla spesa anche se ci si serve sistematicamente delle scale, mentre non si può aumentare la contribuzione a carico del proprietario di un ambulatorio o di un ufficio molto frequentati. Per derogare a questo principio è necessario un accordo sottoscritto da tutti i condomini.

La responsabilità del pagamento nei confronti dei terzi

Premesso che i condomini rispondono delle obbligazioni assunte nel loro interesse verso terzi dall'amministratore autorizzato dall'assemblea (in pratica fornitori ed eventuali

dipendenti del condominio: per esempio giardiniere, portiere), le sezioni unite della Corte di Cassazione, ponendo fine a un contrasto giurisprudenziale che durava da decenni, con sentenza n. 9148 dell'8/4/2008 hanno stabilito che **la responsabilità dei condomini di fronte alle obbligazioni assunte del condominio è parziaria e non solidale**, per cui ciascun condomino risponde soltanto della propria quota di debito: sia perché l'obbligazione, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di denaro, sia perché la solidarietà nel condominio non è contemplata da alcuna disposizione di legge. Prima che intervenisse questa sentenza l'orientamento prevalente della Suprema Corte era nel senso di applicare ai condomini l'art. 1294 c.c., che prevede la solidarietà fra condebitori, ritenendoli solidalmente responsabili per le obbligazioni contratte nell'interesse del condominio, salva la possibilità, per chi avesse pagato, di rivalersi nei confronti degli altri condomini per essere rimborsato della rispettiva quota; se poi un condomino si trovava nell'impossibilità di pagare, la perdita andava ripartita fra i condomini solvibili in proporzione ai millesimi di proprietà.

Facciata e balconi

Alla spesa richiesta dal **rifacimento e dalla manutenzione della facciata** devono contribuire, in proporzione ai millesimi di proprietà, **tutti i condomini**, anche quelli i cui appartamenti non vi hanno aperture. Se però l'intervento comporta, per esempio, anche la riparazione o la posa in opera di pannelli aventi, oltre che funzione ornamentale, anche funzione protettiva delle abitazioni, la Cassazione (sentenza n. 13655 del 23/12/1992) ha ritenuto applicabile il criterio previsto dal secondo comma dell'art. 1123 c.c., per il quale, nel caso di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, la spesa dev'essere ripartita in proporzione all'uso che ciascuno può farne; si tratta quindi di distinguere la quota di spesa attinente all'aspetto esteriore della facciata, da ripartire fra tutti i

condomini, da quella attinente alla coibentazione, da ripartire fra i soli condomini che ne traggono direttamente utilità.

Le spese occorrenti al **rifacimento e alla manutenzione dei balconi costituenti pertinenza dei vari appartamenti** gravano sui rispettivi proprietari, con la sola eccezione di quelle relative agli **elementi decorativi** (per esempio rivestimenti), qualora siano riguardabili come destinati all'abbellimento della facciata nel suo insieme e non del singolo balcone, da porsi a carico del condominio su base millesimale (Cass. 28/11/1992, n. 12792). A questa voce di spesa devono contribuire anche i condomini i cui appartamenti non siano dotati di balcone o siano situati su un'altra facciata dell'edificio.

L'indagine volta ad accertare se gli elementi decorativi sono finalizzati ad abbellire il balcone o non piuttosto la facciata nel suo insieme dev'essere condotta caso per caso, in relazione alle caratteristiche dell'edificio (fra gli elementi decorativi possono essere compresi, a seconda dei casi, anche le ringhiere e i divisori); la Corte d'Appello di Napoli (sentenza del 16/10/1990), per esempio, ha posto le spese per la riparazione delle colonnine e dei pilastri che fanno parte integrante del parapetto dei balconi a carico del proprietario esclusivo, motivando col fatto che il parapetto assolve alla funzione primaria di protezione dell'unità immobiliare del condomino; la Corte d'Appello di Salerno (sentenza del 16/3/1992), invece, al pari del Tribunale di Roma (sentenza n. 31717 del 24/11/2004), ha posto le spese per il rifacimento dei parapetti a carico del condominio, insieme ai doccioni (canalini che allontanano l'acqua dal muro) e alle fasce d'intradosso (superfici interne delle porte e delle finestre). Anche la tinteggiatura dei parapetti, trattandosi di elementi cromatici inseriti nella facciata e quindi componenti del decoro architettonico dell'edificio, viene posta dai giudici a carico di tutti i condomini, in proporzione ai millesimi di proprietà.

Scale e ascensore

La spesa occorrente alla **manutenzione e alla ricostruzione** delle scale va ripartita fra i condomini seguendo il criterio dettato dall'art. 1124 c.c.: per metà in ragione del valore dei singoli piano o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Ai fini del concorso nella metà della spesa rapportata al valore si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune. A questa voce di spesa devono contribuire anche i proprietari di autorimesse, laboratori e negozi, ancorché aventi accesso autonomo e quindi indipendente da quello destinato agli altri piani dell'edificio, poiché, per costante giurisprudenza, le scale costituiscono parte essenziale della proprietà comune.

Quanto alla spesa richiesta dalla **pulizia e dall'illuminazione** delle scale, essa non è finalizzata alla conservazione di questa parte comune dell'edificio (ossia non è diretta a preservarne l'integrità e a mantenerne il valore), ma a permettere ai condomini un più confortevole uso e godimento di essa e delle parti di esclusiva proprietà; di conseguenza, per la Cassazione (sentenza n. 432 del 12/1/2007), la ripartizione va fatta non in base ai millesimi di proprietà ma in base all'uso che ciascun condomino può fare di questa parte comune, secondo il criterio fissato dal secondo comma dell'art. 1123 c.c., applicando a tal fine, per analogia, quale criterio idoneo ad esprimere la diversa utilità che da tale servizio ricavano i proprietari dei singoli piani, quello dell'altezza del piano dal suolo, senza che possa attribuirsi rilevanza, invece, alla destinazione (abitativa o meno) delle singole unità immobiliari o alla consistenza dei nuclei familiari che utilizzano le unità immobiliari a destinazione abitativa.

Dal punto di vista della ripartizione fra i condomini delle spese di manutenzione e ricostruzione dell'**ascensore**, **la giurisprudenza assimila questo impianto alle scale**, per cui la quota di spesa va rapportata, metà e metà, al valore dei singoli piani o porzioni di piano e all'altezza di ciascun piano dal suolo. Nell'ipotesi, invece, d'**installazione ex novo** dell'impianto, trova applicazione la disciplina dell'art. 1123 c.c.

relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza: in proporzione al valore della proprietà di ciascun condomino, salvo diversa convenzione (Cass. 25/3/2004, n. 5975).

Le **spese di esercizio** dell'ascensore, ossia quelle richieste dall'uso dell'impianto (per esempio quelle per la forza motrice), sono comprese nella metà di spesa riconducibile all'altezza di ciascun piano dal suolo. L'assemblea non potrebbe deliberare di ripartire le spese di esercizio dell'ascensore in ragione della diversa consistenza dei nuclei familiari, poiché non è detto che una famiglia, per il fatto di essere più numerosa di un'altra, faccia necessariamente un maggior uso dell'ascensore; l'adozione di questo criterio potrebbe pertanto essere adottato soltanto in base ad un accordo fra tutti i condomini.

Un caso particolare, in relazione alle spese richieste dall'ascensore, è quello dei proprietari di **appartamenti ubicati a piano terra**. Il Tribunale di Milano (sentenza del 16/3/1989) ha considerato l'ascensore parte comune dell'edificio anche per i proprietari delle unità immobiliari site al piano terra, poiché essi possono trarre utilità dall'impianto, idoneo a valorizzare l'intero immobile e a permettere di raggiungere più comodamente parti superiori che siano comuni a tutti (ciò indipendentemente dal fatto che chi abita a piano terra sia solito recarsi o meno, per esempio, sul lastrico solare condominiale o a far visita ad altri condomini). Il Tribunale di Parma, invece, con sentenza del 29/9/1994, ha escluso che i proprietari degli appartamenti ubicati a piano terra debbano concorrere alle spese di ordinaria manutenzione.

C'è infine un terzo orientamento, per il quale il Tribunale di Monza (sentenza del 12/11/1985) ha posto a carico dei proprietari delle unità immobiliari situate al piano terreno, o aventi accesso separato mediante scala di proprietà esclusiva, le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale e dell'ascensore, limitatamente a quella parte di oneri che viene suddivisa, ai sensi dell'art.1124 c.c., in base al valore del piano o della

porzione di piano, esonerandoli dalla quota di spesa riconducibile all'altezza del piano dal suolo. Da ultimo il Tribunale di Genova (sentenza del 2/5/2003, n. 1512) ha stabilito che, in assenza di prova circa l'esistenza di un regolamento contrattuale o di una convenzione fra i condomini che stabilisca criteri derogatori, deve applicarsi il criterio legale per il quale anche i proprietari di unità immobiliari poste al piano terra che non usufruiscono dell'ascensore, essendo comunque comproprietari dell'impianto, sono tenuti a contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e a quelle di ricostruzione, mentre gli stessi sono esonerati ex art. 1123, secondo comma, c.c., dal contribuire alle spese di esercizio e di pulizia di detto impianto. Dello stesso avviso la Corte d'Appello di Milano, che con sentenza n. 76 del 21/2/2006 ha stabilito che il principio dettato dall'art. 1124 c.c. per la ripartizione delle spese relative alle scale, comportante un contributo anche a carico dei proprietari di unità immobiliari ubicate a piano terra, è applicabile alle spese di conservazione e manutenzione dell'ascensore, a nulla rilevando che esso sia stato installato contestualmente alla costruzione dell'edificio o in un secondo momento; tale ultima ipotesi (installazione successiva), per i giudici milanesi, rileva solo se l'installazione è avvenuta con il dissenso di alcuni condomini.

La spesa richiesta dall'**adeguamento dell'ascensore alla normativa dell'Unione Europea**, essendo finalizzate al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e di incolumità delle persone, attengono alla proprietà e non all'uso di questa parte comune dell'edificio. Di conseguenza essa dev'essere ripartite fra tutti i condomini, anche quelli proprietari di unità immobiliari site a piano terra, in base ai millesimi di proprietà e non seguendo il criterio dettato dal codice civile per la manutenzione e la ricostruzione delle scale. Lo stesso criterio dev'essere seguito per l'eventuale spesa di tinteggiatura dell'androne, se conseguente ai lavori di adeguamento dell'ascensore.

Lastrico solare

Diverso è il criterio sulla base del quale ripartire la spesa occorrente alla manutenzione e al rifacimento del lastrico solare (la terrazza che in molti edifici sostituisce il tetto), a seconda che questo sia condominiale o di proprietà (o comunque di uso esclusivo) di un condomino.

Alla spesa richiesta dalla manutenzione e dalla ricostruzione del lastrico solare **condominiale** devono contribuire **tutti i condomini**, anche se proprietari di unità immobiliari non coperte dal lastrico (Cass. 20/3/2009, n. 6889), in proporzione ai millesimi di proprietà. Lo stesso criterio di ripartizione della spesa, peraltro derogabile da un regolamento condominiale contrattuale o da un accordo al quale abbiano aderito tutti i condomini, vale per i **parapetti**, trattandosi di accessori indispensabili al lastrico solare.

Più sfaccettato è il criterio di ripartizione della spesa richiesta dalla riparazione e dalla ricostruzione del lastrico solare **di uso esclusivo** (art. 1126 c.c.). In tale ipotesi, infatti, il proprietario esclusivo del lastrico solare deve contribuire alla spesa in ragione di un terzo, restando gli altri due terzi a carico dei condomini proprietari delle unità immobiliari comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire, con esclusione dei condomini alle cui unità immobiliari il lastrico stesso non sia sovrapposto. Pertanto, se il proprietario esclusivo del lastrico è anche proprietario di una o più unità immobiliari sottostanti, in aggiunta al terzo di cui sopra dovrà concorrere anche alla spesa degli altri due terzi. Il suddetto criterio si applica non solo alle spese riguardanti la manutenzione o il rifacimento del solaio o del manto impermeabilizzante, ma anche alle spese rese necessarie dai suddetti interventi: per esempio rifacimento della pavimentazione e del parapetto, trasporto e discarica dei detriti. Sono invece a carico del condomino che ha l'uso esclusivo del lastrico le spese relative agli elementi collegati al suo godimento diretto: per esempio quelle occorrenti alla manutenzione delle ringhiere e dei parapetti. Anche in questo caso il criterio è derogabile da un regolamento condominiale contrattuale o da un accordo al

quale abbiano aderito tutti i condomini. Se la ricostruzione del lastrico si rende necessaria esclusivamente per **fatto e colpa del proprietario esclusivo**, sarà soltanto questi a doversi fare carico della spesa. Se invece la ricostruzione si rende necessaria esclusivamente per **fatto e colpa del condominio**, che pur ripetutamente diffidato dal proprietario del lastrico solare non provvede con tempestività, per esempio, alla sistemazione della grondaia causa del danno, la conseguente spesa grava sul condominio in proporzione al valore di piano di ciascun condomino, compreso il denunciante. **Se una parte del lastrico solare aggetta** rispetto al fabbricato e non funge quindi da copertura a sottostanti unità immobiliari, la riparazione di essa fa carico al proprietario esclusivo, in quanto assimilabile a una terrazza a livello.

Il criterio previsto dall'art. 1126 c.c. trova applicazione, ai sensi del successivo art. 1139, anche nel caso del cosiddetto **condominio minimo**, ossia formato da due soli condomini; pertanto un terzo della spesa fa carico al proprietario esclusivo del lastrico solare, mentre i restanti due terzi fanno carico al condomino alla cui unità immobiliare il lastrico serve da copertura.

Il criterio di ripartizione della spesa previsto dall'art. 1126 c.c. si riferisce alle riparazioni dovute a vetustà e non a quelle riconducibili a **difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera**, indebitamente tollerati dal proprietario del lastrico. In tale ipotesi, pertanto, sia le spese di riparazione che il risarcimento degli eventuali danni gravano esclusivamente sul proprietario, ai sensi dell'art. 2051 c.c., con possibilità di rivalersi, ricorrendone i presupposti, sul costruttore.

Il verde

Nei condomini dotati di giardino la spesa richiesta dalla manutenzione di alberi, siepi e prati va ripartita fra i condomini seguendo il criterio dettato dal primo comma dell'art. 1123 c.c., ossia in proporzione ai millesimi di proprietà, salvo diverso accordo. Può anche

accadere che si sia chiamati a contribuire alla spesa richiesta dalla manutenzione di alberi esistenti nella proprietà esclusiva di un condomino: infatti, se le piante sono funzionali al decoro dell'intero edificio, e la potatura avviene per soddisfare queste esigenze, il proprietario, dimostrando la circostanza (l'onere della prova è a carico di chi ha interesse a dividere la spesa con gli altri condomini), può pretendere che il condominio contribuisca alla spesa.

Innovazioni: quando il condomino può dire “Non ci sto”

Il primo comma dell'art. 1121 c.c. stabilisce che, qualora un'innovazione comporti una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, manufatti o impianti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio siano esonerati dal contribuire alla spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile -precisa il secondo comma di detto articolo- l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata si faccia integrale carico della spesa. L'onere di provare che si tratta di spesa gravosa o voluttuaria è a carico del condomino che intende sottrarsi alla contribuzione.

Autorimesse separate dall'edificio

Nei condomini caratterizzati da autorimesse separate dall'edificio, quando sorga il problema di provvedere al rifacimento della copertura occorre distinguere a seconda che essa sia o meno calpestabile. Nel primo caso (per esempio se la copertura delle autorimesse è costituita da un cortile condominiale) trova applicazione, per analogia, l'art. 1125 c.c., che regola la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, ponendo a carico di coloro che utilizzano il piano di calpestio le spese da questo richieste, e a carico dei proprietari delle sottostanti autorimesse le spese riguardanti l'intonaco, la tinteggiatura

e la decorazione del soffitto (Cass. 14/9/2005, n. 18194). Se invece la copertura non è calpestabile trova applicazione l'art. 1123, il cui terzo comma prevede che, se un edificio ha più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità (nel caso in oggetto i soli proprietari di autorimessa). Lo stesso dicasi per le spese d'impermeabilizzazione; spese d'impermeabilizzazione che, nel caso di autorimesse sottostanti a giardino condominiale, devono essere per il Tribunale di Bergamo (sentenza del 27/4/2000) ripartite in proporzione alle quote millesimali di proprietà, ai sensi del primo comma dell'art. 1123 c.c., in quanto non è configurabile una diversa misura d'uso da parte dei condomini in relazione all'oggettiva duplice funzione di sostegno del giardino e di copertura delle autorimesse svolta dal bene comune.

Sgombero neve

Una fattispecie piuttosto diffusa riguarda le località sciistiche caratterizzate dalla presenza di seconde case ed ha per oggetto lo sgombero della neve. Alla spesa devono contribuire tutti i condomini o soltanto quelli che, in quel momento, abitano nell'edificio? La presenza, o meno, del condomino è ininfluenza, poiché la ripartizione delle spese non considera l'uso effettivo ma l'uso potenziale del bene, per cui l'onere va ripartito fra tutti i condomini, presenti e assenti, in base ai millesimi di proprietà. Naturalmente è fatta salva l'adozione di un diverso criterio di ripartizione della spesa, purché risulti da un regolamento contrattuale o da un accordo al quale abbiano aderito tutti i condomini.

Proprietari di negozi

Il principio della proporzionalità fra spese e uso di cui al secondo comma dell'art. 1123 c.c., secondo cui le spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio sono ripartite, qualora si tratti di cose destinate a servire i condomini in

misura diversa, in proporzione all'uso che ciascuno può farne, comporta che, qualora la possibilità dell'uso sia esclusa, con riguardo alla destinazione delle quote immobiliari di proprietà esclusiva, per ragioni strutturali indipendenti dalla libera scelta del condomino, debba essere escluso anche l'onere, in capo al condomino stesso, di contribuire alle spese di gestione del relativo servizio, come nel caso dei proprietari di negozi, che la Cassazione (sentenza n. 5179 del 29/4/1992) ha **esonero dalle spese** relative ai servizi di giardinaggio, piscina e portineria, cui non avevano accesso. Un regolamento contrattuale potrebbe comunque prevedere che anche i proprietari di negozi siano tenuti a concorrere alla spesa dei suddetti servizi, nonostante non vi abbiano accesso.

Spese anticipate dall'amministratore o da un condomino

Se l'amministratore ha anticipato nell'interesse del condominio una spesa non approvata o ratificata dall'assemblea, per avere diritto al rimborso deve dimostrare che si trattava di **spesa urgente e riferirne alla prima assemblea**, oltre, naturalmente, a fornire **prova** degli esborsi sostenuti (art. 1134 c.c.). Se il rimborso avviene con ritardo l'amministratore può pretendere gli **interessi legali** sul dovuto, con decorrenza dal giorno in cui la spesa è stata effettuata, oltre al **risarcimento dell'eventuale danno** (Cassazione 30/3/ 2006, n. 7498). Non può invece pretendere la rivalutazione della somma, trattandosi di debito cosiddetto di valuta.

Anche **il condomino che abbia anticipato**, senza autorizzazione dell'assemblea o dell'amministratore, una spesa occorrente alla conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso da parte degli altri condomini, a condizione che dimostri che si trattava di spesa urgente. Ma quand'è che una spesa può definirsi urgente? A questa domanda ha risposto la Cassazione, che con sentenza n. 6440 del 6/12/1984 ha precisato che **si può definire urgente** la spesa che, secondo la valutazione di una persona di media diligenza, appare indifferibile se si vuole evitare un possibile, anche se non certo, danno alla cosa

comune: la Suprema Corte ha considerato tale, per esempio, la spesa sostenuta per opere la cui esecuzione era stata ordinata dal Sindaco nell'esercizio dei poteri attribuitigli dalla legge in materia edilizia. L'onere di provare che si trattava di spesa urgente spetta naturalmente a chi ne chiede il rimborso; in particolare, **si deve provare** sia che sussistevano le condizioni che imponevano di provvedere senza ritardo, sia che non vi era la possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini. Nell'epoca del fax, del cellulare e delle *email*, è raro che non si riesca a comunicare agli altri condomini, con la dovuta tempestività, l'esigenza di provvedere ad una spesa urgente. Nei casi, comunque, in cui i condomini (o alcuni di essi) fossero raggiungibili di persona ma non sia possibile convocare l'assemblea in tempo utile, l'amministratore o il condomino che intenda effettuare la spesa urgente potrà sottoporre alla firma dei condomini che riesce a contattare una dichiarazione di adesione all'effettuazione della spesa e di obbligo a contribuirvi in ragione della propria quota; la stessa Cassazione, infatti, ha successivamente precisato (sentenza n. 10738 del 3/8/2001) che il condomino che abbia anticipato una spesa comune ha diritto al rimborso a condizione che abbia precedentemente interpellato, o quando meno preavvertito, gli altri condomini o l'amministratore, e fornisca la prova sia della loro trascuratezza che dell'urgenza della spesa.

Se il condomino è moroso

Può accadere che uno o più condomini non paghino il dovuto alla prevista scadenza. L'amministratore deve pertanto attivarsi per il recupero coattivo (e preferibilmente tempestivo) del credito, inviando al debitore un sollecito a mezzo lettera raccomandata e, battuta senza esito questa strada, provvedendo a richiedere alla competente Autorità Giudiziaria un decreto ingiuntivo. Se poi il regolamento del condominio lo prevede, l'amministratore può, nei confronti del condomino moroso da almeno un semestre,

sospendere l'erogazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato; questa possibilità, però, è stata esclusa dal Pretore di Roma (sentenza del 4/12/1997) nel caso in cui il recupero del credito non sia considerato a rischio.

Un deterrente alla morosità condominiale potrebbe essere, a parte l'obbligo, in capo al condomino ritardatario, di corrispondere al condominio gli **interessi legali** sugli importi pagati con ritardo, quello di prevedere un'**indennità di mora** a carico dei ritardatari, da acquisire alle casse del condominio; il suo importo, però, non dev'essere eccessivamente gravoso, ad evitare che, in caso di contestazione, possa essere ridotto dal giudice ai sensi dell'art. 1384 c.c.

Una cosa, invece, che l'amministratore non può fare, è **affiggere nell'androne condominiale l'elenco dei condomini morosi**, con l'invito a mettersi in regola o addirittura con l'indicazione dell'importo dovuto; l'Autorità garante della protezione dei dati personali, infatti, ha stabilito che questo tipo d'iniziativa contrasta con il diritto alla *privacy* dei destinatari, mentre la Cassazione (sentenza n. 35543 del 26/9/2007) ha addirittura ravvisato il **reato di diffamazione** nell'affissione nella bacheca condominiale, potenzialmente accessibile anche agli estranei, dell'elenco dei condomini morosi. La stessa Autorità garante, con nota del 21/7/2008, ha precisato che l'amministratore può comunicare ai creditori del condominio i nominativi dei condomini morosi, i millesimi di cui sono titolari e gli importi dovuti. La riforma della materia dovrebbe assestare un ulteriore colpo alla morosità condominiale: è infatti previsto che l'amministratore debba agire per la riscossione forzata delle somme dovute al condominio entro quattro mesi da quando il credito è divenuto esigibile, a meno che non venga espressamente dispensato dall'assemblea. Scaduto il termine senza che si sia attivato risponde dei danni.

In caso di effettiva, improrogabile urgenza, per esempio se c'è in corso un'azione esecutiva nei confronti del condominio tendente al recupero della somma, o se si tratta di pagare la fornitura del carburante nell'imminenza dell'accensione dell'impianto di riscaldamento, l'assemblea può, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, in rappresentanza di almeno 500/1.000 in prima convocazione, e con il voto favorevole di un terzo dei partecipanti al con dominio in rappresentanza di almeno 334 / 1.000 in seconda convocazione, deliberare di **ripartire fra gli altri condomini la quota dovuta dal condomino moroso**, salvo ad intraprendere nei suoi confronti un'azione legale per il recupero del dovuto.

Se il condomino muore

In caso di decesso del condomino **gli eredi**, ai sensi dell'art. 752 c.c., devono contribuire al pagamento delle spese condominiali cui era tenuto il loro dante causa **in proporzione alla rispettiva quota ereditaria**, salvo che il testatore abbia disposto diversamente. Gli eredi possono evitare il pagamento dei contributi condominiali rinunciando all'eredità o accettandola con il beneficio d'inventario. Con la **rinuncia** l'erede non percepisce nulla dell'eredità a lui devoluta; si opta per la rinuncia all'eredità quando vi è la certezza che i debiti del defunto superano le attività, ad evitare di essere chiamati a rispondere per la differenza con il proprio patrimonio, dal momento che l'accettazione pura e semplice comporta la confusione dei patrimoni: quello del defunto e quello dell'erede. Sicuramente preferibile, qualora non si abbia la certezza che il valore dei beni ereditati coprirà i debiti del defunto (indicato anche come *de cuius*, dall'espressione latina *de cuius hereditate agitur*, ossia colui della cui eredità si tratta), l'**accettazione con beneficio d'inventario**, ricevuta a un notaio o dal cancelliere del Tribunale nel cui circondario si è aperta la successione, consistente nel redigere nelle forme di legge l'inventario dei beni

lasciati dal defunto e nel pagare debiti e spese gravanti sull'eredità, con l'eventuale residuo che andrà all'erede.

Acquirente dell'immobile e spese

Il secondo comma dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione e transitorie del codice civile stabilisce che chi subentra nei diritti di un condomino (si pensi a un acquirente o a un erede) è **obbligato, in solido** con questo, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente; **quello che conta**, hanno precisati i giudici, non è l'anno solare ma l'anno di gestione, anno la cui decorrenza potrebbe anche non coincidere con quella dell'anno solare, tutto dipendendo da come è stata impostata la gestione del condominio.

Ciò significa che l'amministratore può rivolgersi, per il pagamento, indifferente al venditore o al compratore (il criterio è comunque estensibile, per esempio, al rapporto donante-donatario), col risultato che, se è questi a pagare, dovrà attivarsi per il recupero della somma nei confronti del venditore. Nel concetto di **“contributi”** di cui parla la citata norma rientrano non solo la quota, generalmente mensile, che viene periodicamente versata all'amministratore, ma anche le spese straordinarie (per esempio rifacimento del tetto, sostituzione dell'ascensore). In particolare, l'obbligo di contribuire alle spese sorge (Cass. 2/9/2008, n. 22034) per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse; pertanto, nel caso di alienazione di un appartamento, obbligato al pagamento è chi risulta proprietario nel momento in cui la spesa viene deliberata.

Attenzione, infine, a non acquistare senza garantirsi da chi sia in debito, oltre che dei contributi condominiali, anche delle **spese legali** sostenute dal condominio per il recupero coattivo del credito: il Tribunale di Roma (sentenza del 17/10/1996), infatti, ha stabilito che la solidarietà dell'acquirente si estende ad esse, salvo a rivalersi nei confronti del venditore-debitore.

L'obbligo di pagare le spese condominiali presuppone l'acquisto della proprietà di una porzione dell'edificio (cosa che non avviene con un semplice contratto preliminare), e pertanto non grava sul **promissario acquirente** (intendendosi per esso il compratore chi abbia sottoscritto un contratto preliminare di vendita), neppure se abbia effettuato spontaneamente alcuni pagamenti. E' fatto ovviamente salvo il diverso accordo fra le parti.

Se, infine, un **regolamento contrattuale esonera un condomino** dal contribuire a una certa spesa condominiale, in caso di vendita dell'unità immobiliare si presume salvo prova contraria, che il beneficio abbia, come si dice tecnicamente, **natura reale** (ossia che riguardi il bene prescindendo da chi ne sia proprietario), con conseguente estensione ai successivi titolari (per esempio acquirenti, eredi) dell'unità immobiliare.

Spese e locazione

L'art. 9 della legge 27/7/1978, n. 392, dispone che sono interamente **a carico del conduttore**, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. In particolare, le spese per il servizio di **portineria** sono a carico del conduttore nella misura del 90% (restando l'altro 10% a carico del locatore), salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

Tenuto a pagare i contributi condominiali è, nei confronti del condominio, il condomino-locatore e non il conduttore. Di fatto, in base a specifica clausola contenuta nel contratto di locazione, a pagare è il conduttore; se però questi non paga l'amministratore non può agire legalmente nei suoi confronti ma deve attivarsi nei confronti del condomino. Il condomino-locatore che sia stato costretto a pagare potrà ovviamente rivalersi nei confronti del conduttore, se del caso con un'azione di sfratto per morosità. Ciò vale anche per le spese di **riscaldamento**; nonostante, infatti, il conduttore abbia diritto di voto al

posto del locatore nelle assemblee riguardanti la gestione di questo servizio, l'azione dell'amministratore dev'essere rivolta esclusivamente nei confronti del condominio-locatore. Le cose dovrebbero cambiare con l'entrata in vigore della riforma attualmente (marzo 2012) all'esame della Commissione Giustizia della Camera dei deputati: la novella prevede infatti che il conduttore sarà obbligato in solido con il locatore nei confronti del condominio a concorrere alle spese relative all'ordinaria amministrazione e al godimento delle cose e dei servizi comuni.

Il diritto del locatore al pagamento degli oneri condominiali posti a carico del conduttore **si prescrive nel termine di due anni.**

Spese e usufrutto

Non è infrequente che la proprietà di un appartamento spetti a un soggetto (nudo proprietario) e il godimento dello stesso a un'altra persona (usufruttuario). In tale ipotesi **di fronte al condominio tenuto a pagare è il nudo proprietario**, che si rivale nei confronti dell'usufruttuario per la quota di spesa da questi dovuta (Trib. Milano 5/10/1998). **Nei rapporti interni** fra nudo proprietario e usufruttuario, questi, ai sensi dell'art. 1004 c.c., è tenuto a farsi carico delle spese e, in genere, degli oneri relativi alla custodia, all'amministrazione e alla manutenzione ordinaria della cosa, nonché a corrispondere al nudo proprietario gli interessi legali sulle somme da questi spese per riparazioni straordinarie (terzo comma art. 1005 c.c.). Se però l'atto dal quale risulta l'usufrutto è stato trascritto nei registri immobiliari, per la Cassazione il condominio è tenuto a rivolgersi direttamente all'usufruttuario per le spese a lui facenti carico ai sensi dell'art. 1004 c.c. Se, infine, si tratta di **spese conseguenti all'inadempimento degli obblighi** riconducibili alla manutenzione ordinaria, esse sono a carico dell'usufruttuario e non del nudo proprietario, anche se attinenti a riparazioni straordinarie. La riforma prevede che l'usufruttuario sia obbligato in solido

con il nudo proprietario nei confronti del condominio a concorrere alle spese relative all'ordinaria amministrazione e al godimento delle cose e dei servizi comuni.

Separazione e divorzio

In caso di separazione o divorzio l'assegnazione in godimento della casa familiare è gratuita; di conseguenza il coniuge che ne beneficia non è tenuto a corrispondere all'altro alcun corrispettivo, indipendentemente dal fatto che l'abitazione sia in comproprietà o in proprietà esclusiva di uno dei coniugi. La gratuità, però, non si estende alle **spese ordinarie** di condominio; di conseguenza **obbligato al pagamento** è il coniuge cui sia stato assegnato il godimento della casa familiare, restando ovviamente a carico dell'altro coniuge che sia unico proprietario dell'immobile il pagamento delle **spese straordinarie**: si pensi al rifacimento della facciata o alla sostituzione dell'ascensore.

Se la casa è in comproprietà, fermo restando che il coniuge assegnatario è tenuto ad accollarsi le spese ordinarie, quelle straordinarie vanno ripartite fra i coniugi in proporzione alla quota di proprietà di ciascuno. Naturalmente **se i coniugi, in sede di separazione consensuale omologata dal Tribunale, si sono accordati** nel senso che sia il proprietario-non assegnatario a sostenere anche le spese ordinarie, troverà applicazione questo diverso criterio.

Per quanto attiene, invece, ai **rapporti coniugi-condominio**, in mancanza di diverso accordo contenente l'indicazione di chi debba pagare, accordo che dev'essere idoneamente portato a conoscenza dell'amministratore, questi è legittimato a chiedere il pagamento soltanto al coniuge che risulti proprietario dell'appartamento.

Spese legali

Rientrano fra le spese condominiali anche quelle sostenute dal condominio per intraprendere una causa o per resistere in una causa intrapresa da altri nei suoi confronti.

Il condomino può, come previsto dall'art. 1132 c.c., **dissociarsi dall'iniziativa giudiziaria**, avendo cura di comunicare questa sua decisione all'amministratore nelle forme di legge. Di fronte a questa presa di posizione, pertanto, l'assemblea non può deliberare di addebitare *pro-quota* al condomino dissenziente le spese legali; una delibera siffatta sarebbe nulla, e quindi impugnabile senza limite di tempo, poiché solo l'unanimità dei condomini può modificare il criterio legale di ripartizione delle spese stabilito dal primo comma dell'art. 1132 c.c. Per il Tribunale di Bologna (sentenza n. 2618 del 12/10/2007) l'operatività dell'art. 1132 c.c. non va oltre l'esonero del condomino dissenziente dall'onere di partecipare alla rifusione delle spese di giudizio in favore della controparte, nell'ipotesi di esito della lite sfavorevole per il condominio, lasciando la norma immutato l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa.

Se l'assemblea, prima di deliberare se intraprendere un'azione giudiziaria, incarica un avvocato, se del caso assistito da un tecnico, di formulare un parere sull'opportunità o meno di attivarsi, il condomino che si dissocia dalla successiva delibera con la quale l'assemblea decide di dar corso alla causa non può esimersi dal contribuire alla **spesa richiesta dalla consulenza legale** se non aveva impugnato la relativa delibera, trattandosi di onere non riconducibile alla difesa in giudizio ma propedeutico ad essa (Trib. Firenze 4/12/2006, n. 4149).

Il condomino dissenziente ha **diritto di rivalsa** per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese di giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

Il condomino, infine, che abbia vinto una causa nei confronti del condominio, non è tenuto a contribuire alle spese legali da questo sostenute, dovendosi ritenere il condomino implicitamente dissenziente rispetto alla lite (Trib. Civitavecchia 26/11/2007, n. 1806, con

riferimento alla causa promossa da un condomino per infiltrazioni di acqua provenienti da una parte comune dell'edificio).

Il fondo spese

Non v'è dubbio che, dal punto di vista dell'economia condominiale, lo stanziamento di un fondo spese comune, finalizzato alla **copertura di spese impreviste o di una certa entità**, sia senz'altro consigliabile, per ridurre l'impatto, a volte devastante, sul *budget* dei condomini. Dal punto di vista giuridico, questa forma di previdente accantonamento è legittima, ma a condizione che venga **deliberato all'unanimità** (Cass. 21/8/1996, n. 7706).

Se, soprattutto nell'attuale momento di crisi che sta attraversando il Paese, molte famiglie non riescono a sopperire neppure alle esigenze ordinarie, con conseguente impossibilità di pervenire ad una decisione unanime circa l'istituzione del fondo comune, nulla vieta che alla sua costituzione contribuiscano i soli condomini che l'hanno approvata, versando i relativi importi su un **conto separato** da quello riservato alla gestione condominiale e suddividendo fra i depositanti, in proporzione ai versamenti effettuati, sia gli utili (per esempio interessi bancari od obbligazionari) che le spese di gestione. Naturalmente il problema della separazione delle casse non si pone qualora l'accantonamento venga deciso all'unanimità.

La Cassazione (sentenza n. 1553 del 13/2/1988) ha però riconosciuto la legittimità di un fondo di riserva deliberato a maggioranza e costituito dai canoni di locazione provenienti da alcuni locali condominiali.

I creditori del condominio

La riforma allo studio prevede che i creditori del condominio non possano agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri

condomini. Questa norma, se non ripristina la solidarietà fra i condomini di fronte alle obbligazioni assunte nel loro interesse dall'amministratore, solidarietà esclusa dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con sentenza n. 9148 dell'8/4/2008, ne sancisce una responsabilità sussidiaria, ammettendo i condomini solvibili alla preventiva escussione dei morosi.

© *Copyright Dott. A. Giuffrè Editore Spa – 2012*