

7 gennaio 2021



Le spese personali in Condominio

L'Amministratore di Condominio, quale mandatario con rappresentanza dei condomini, ex art. 1704 c.c., nell'ambito dei poteri conferitegli dall'articolo 1130 c.c. e seguenti, dispone spese ed incassa quote che ha il dovere di rendicontare e ripartire tra i condomini nell'ambito del progetto di rendiconto d'esercizio che dovrà presentare all'Assemblea per la relativa approvazione. Le spese per la manutenzione dei beni comuni e dei servizi nell'interesse della collettività dei condomini sono suddivise sulla base dell'articolo 1123 c.c. - per l'appunto derubricato "ripartizione delle spese" - e per le particolari fattispecie in virtù degli articoli 1124, 1125 e 1126 c.c.. Dalla lettura dell'articolo 1123 c.c. evinciamo tre criteri di attribuzione delle spese. Al primo comma, le spese sono attribuite generalmente in misura proporzionale al valore delle proprietà di ciascun condomino (millesimi di comproprietà); al secondo comma, qualora un bene comune sia destinato a servire i condomini in misura diversa le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne; ed infine, al terzo comma, in caso di edifici con beni a servizio di una sola parte dell'intero fabbricato contribuiranno alla loro manutenzione i soli gruppi di condomini che ne traggono utilità (c.d. Condominio Parziale).

Il comune denominatore nell'ambito dell'articolo 1123 c.c. è sempre la suddivisione delle spese tra i più condomini comproprietari del bene. L'Assemblea dei condomini può, difatti, approvare dei progetti di suddivisione delle spese, nell'ambito dei suddetti criteri, ma non ha il potere d'imputare arbitrariamente delle spese ai singoli condomini senza un espresso riconoscimento delle stesse da parte degli interessati o di un provvedimento giudiziale di imputazione delle medesime. Anzi, l'Amministratore – generalmente - non dovrebbe nemmeno affrontare delle spese su beni privati dei condomini né inserirne i costi nell'ambito del rendiconto comune.

Ciò premesso, all'Assemblea dei condomini, Organismo apicale - al quale l'articolo 1135 c.c. attribuisce la competenza di approvare i progetti di rendiconto presentati dall'Amministratore dello stabile - non è riconosciuto il diritto di farsi giustizia da sé, richiedendo delle somme di denaro ai singoli non previste per legge, in violazione dei criteri legali e/o convenzionali di ripartizione delle spese. Così, il Tribunale Milano sez. XIII, 27/04/2016, n.5195, ha ritenuto 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 condomino 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. Pertanto, la voce "spese personali", che spesso ritroviamo nei rendiconti condominiali è forviante per quanto suddetto e non dovrebbe sussistere se non eccezionalmente. Ciò detto, se analizziamo nel dettaglio cosa ricomprende il conto "spese personali" in molti casi ritroviamo addebiti frutto di particolari riparti di spese, quali i costi per consumi dell'acqua rilevati da contatori divisionali. Ciò detto, ritengo che sarebbe sicuramente più opportuno utilizzare una denominazione del conto tipo "riparti diversi" in luogo della tradizionale e generica "spese personali".

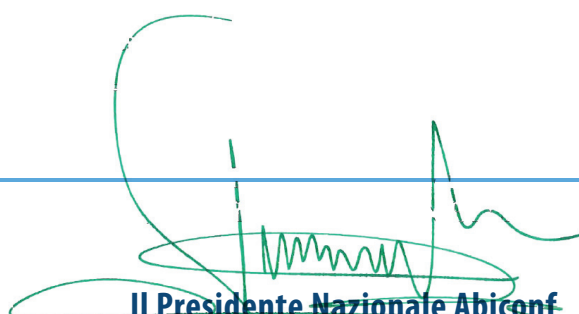
Non possono essere addebitate al singolo condomino nell'ambito dei rendiconti d'esercizio quelle spese frutto di danni che questo avrebbe arrecato a beni comuni o personali di altri condomini, senza che non siano state accettate dal medesimo nella loro imputazione e/o nella loro quantificazione o accertata giudizialmente la responsabilità. Così ad esempio, non potranno essere automaticamente addebitate le spese per le riparazioni conseguenti a rotture di beni comuni che vengono imputate a carico di un condomino (il Signor Rossi ha rotto il cancello automatico!) oppure per mancata manutenzione (si è otturata la grondaia a causa del fogliame delle piante di proprietà del signor Bianchi causando danni all'atrio comune!). Nel caso, poi, vengano inserite nel rendiconto d'esercizio simili addebiti personali, questo potrà essere impugnato, per radicale nullità in quanto non rientra nei poteri dell'Assemblea l'arbitraria imputazione di spese al singolo condomino in danno dei suoi diritti patrimoniali. Vedasi, in tal senso, la Corte di Cassazione nella sentenza n° 26360 del 7 novembre 2017 a mente della quale: Il condomino risponde dei danni da lui causati alle parti comuni, solo se vi sia stato riconoscimento di responsabilità o all'esito di un accertamento giudiziale, non potendo l'assemblea, in mancanza di tali condizioni, porre a suo carico l'obbligo di ripristino, o imputargli a tale titolo alcuna spesa, ed essendo obbligata ad applicare, come criterio di ripartizione della spesa, la regola generale stabilita dall'art. 1123 c.c. In conformità con altra precedente sentenza della Cassazione civile, la n° 7890 del 22 luglio 1999 che per l'appunto ha cassato, senza rinvio la sentenza di merito e, decidendo nel merito, ha dichiarato nulla la deliberazione condominiale impugnata, la quale, senza che vi fosse stato riconoscimento di responsabilità ed essendo riservato, quindi, al giudice il relativo accertamento, aveva attribuito all'assemblea condominiale il potere di deliberare sulla responsabilità di un singolo condomino ed aveva addebitato al medesimo la spesa occorsa in conseguenza del fatto dannoso imputatogli.

Naturalmente, per converso, potranno essere addebitate al singolo quelle spese che quest'ultimo ha espressamente riconosciuto o sono state determinate nell'ambito di un provvedimento giudiziale.

Potrà difatti ritenersi legittimo l'addebito al singolo delle spese legali liquidate giudizialmente in sentenza o anche in decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo. Vedasi a tal proposito la Cassazione civile n° 751 del 18 gennaio 2016 a mente della quale: È legittima la delibera condominiale che, in via ricognitiva, addebiti al singolo condomino le spese legali liquidate a suo carico ed a favore del condominio in un provvedimento giurisdizionale - nella specie un decreto ingiuntivo - provvisoriamente esecutivo.

Più controverso in giurisprudenza è l'addebito "personale" delle spese amministrative per solleciti, comunicazioni personali e relative postali e/o di cancelleria. Si potranno ritenere corretti tali addebiti, come conseguenza dell'applicazione del secondo comma dell'articolo 1123 c.c. – ove si faccia un'assimilazione, tra l'altro ricorrente in giurisprudenza, tra bene comune e servizio nel comune interesse - ed in particolare rispetto alla natura dell'attività resa al singolo. L'onorario dell'Amministratore, puntualmente dettagliato nei compensi per le diverse attività, in sede di nomina e rinnovo, ex art. 1129 n° 14 c.c., potrà trovare una suddivisione ex articolo 1123 2° comma c.c., accettata dai condomini all'atto della nomina e del rinnovo, prevedendo, per l'appunto che, a fronte di attività rese nell'interesse del singolo condomino queste gli vengano addebitate sulla base di importi prestabiliti. Sostanzialmente anche un sollecito di pagamento potrà considerarsi – a ben guardare - nell'interesse del singolo per evitargli d'incorrere in più ingenti spese legali a seguito di un decreto ingiuntivo. Così, estremamente interessante è l'elaborazione della Corte di Cassazione nella recente sentenza n° 12573 del 10 maggio 2019, a mente della quale: in materia di Condominio negli edifici, gli oneri riguardanti le spese effettuate per fini individuali, come quelle postali e i compensi dovuti all'Amministratore in dipendenza di comunicazioni e chiarimenti su comunicazioni ordinarie e straordinarie, sono inquadrabili nell'ambito dell'art. 1123, comma 2, c.c., purché sia concretamente valutata la natura dell'attività resa al singolo condomino e la conseguente addebitabilità individuale o meno ad esso dei relativi costi.

Tra le spese personali a carico del singolo condomino potranno rientrare quelle per l'aggiornamento del registro anagrafico in caso di inerzia del singolo condomino, come previsto dell'articolo 1130 c.c., n° 6, come pure, le spese per copie di documenti condominiali richiesti dallo stesso ex art.li 1129 comma 7 ed infra 1130 bis c.c. Anche in tutti questi casi, occorrerà che, gli onorari per tali attività siano previsti e dettagliati nelle condizioni generali di mandato presentate dall'Amministratore ed accettate dai condomini al fine di non dover discutere sul quantum e sulla loro eventuale riconducibilità alla generica attività amministrativa.



Il Presidente Nazionale Abiconf
ANDREA TOLOMELLI