

Spese di condominio a carico del singolo condomino

Autore: Bianchi Laura

In: Diritto civile e commerciale

Far valere un diritto in giudizio è **oneroso**. La parte istante deve sostenere delle spese per avviare un procedimento, contributi ed oneri dovuti all'amministrazione, oltre agli onorari del legale da cui si faccia assistere. All'esito del procedimento, le spese seguono il principio della soccombenza: chi perde può essere condannato al pagamento delle spese della controparte.

Anche un condominio o un singolo condomino possono essere parte in un giudizio, di competenza del Giudice di Pace, previa mediazione come condizione preliminare di procedibilità.

Le spese legali sostenute dal condominio

Rispetto alla normale ripartizione delle spese fra i condomini, quando si tratta di spese legali sostenute dal **condominio**, si presentano delle differenze, a seconda delle situazioni concrete cui queste spese si riferiscono.

Il costo della prestazione professionale di un legale " per la prestazione dei servizi nell'interesse comune" (art. 1123, primo comma, c.c.) è ripartito fra tutti i condomini, quindi anche quelle per il recupero del credito contro il condomino moroso, che saranno ripartite anche a carico del moroso stesso (Cass. 6 ottobre 2008, n. 24696, 19 marzo 2010, n. 6714)

Il **condominio** può trovarsi anche nella situazione inversa, essere debitore, e l'amministratore di condominio può, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, proporre opposizione a decreto ingiuntivo nonché impugnare sentenze per tutte le controversie che rientrino nell'ambito delle sue attribuzioni ex art. 1130 c.c., quali quelle aventi ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio dal terzo creditore in adempimento di un'obbligazione assunta dal medesimo amministratore per conto dei partecipanti, ovvero per dare esecuzione a delibere assembleari, erogare le spese occorrenti ai fini della manutenzione delle parti comuni o l'esercizio dei servizi condominiali ovvero resistere all'impugnazione della delibera assembleare (Cass., 16 ottobre 2017, n.24302

Nel caso di dissenso alla lite, il condomino non paga le spese legali relative ai procedimenti contro il condominio. Un condomino può non voler essere coinvolto e quindi dissentire, in questo caso se il condominio perde, questi non paga. Ciò vale, però, solo le spese legali, se il condominio è condannato, egli paga il risarcimento come gli altri.

La decisione con la quale l'assemblea pone a carico di un condomino le spese sostenute per la procedura giudiziale del recupero delle somme dovute deve ritenersi in violazione delle norme secondo le quali le

spese fanno capo ai singoli condomini solo se a questi riferibili (Cass. 18 giugno 2014, n. 13885).

In caso di lite giudiziaria, infatti, **non si applica l'art. 1132 Cod. civ.** (disciplina delle spese processuali del condomino che abbia ritualmente dissentito dalla deliberazione al fine di promuovere una lite).

Se c'è una controversia fra condomini, di fronte al particolare oggetto della lite la unità condominiale si scinde (Cass. 801/1970), con la conseguenza che il giudice, nel dirimere la controversia provvede anche definitivamente sulle spese del giudizio, determinando quale delle due parti in contrasto debba sopportare nulla significano nel contrasto i condomini in maggioranza, anche se rappresentati dall'amministratore.

L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione" (art. 1132, primo comma, c.c.).

Ciò vuol dire che le spese legali dovranno essere ripartite solamente tra i condomini che non si sono dissociati dalla lite. A parere del Tribunale di Roma, che si conforma all'opinione dominante in seno alla giurisprudenza, la deliberazione " dell'attribuzione delle spese legali ai condomini che si sono ritualmente dissociati è nulla, perché in violazione della norma dell'art. 1132 c.c. che, contemperando

Il subentro nei diritti del condomino

È opportuno infine ricordare che, per tutelare il condominio, l'**art. 63 disp. att. c.c.** sancisce la solidarietà con il venditore nei rapporti con il condominio. Chi subentra nei diritti di un condomino risponde del pagamento delle spese solidalmente con questo. L'obbligo però è limitato nel tempo e resta circoscritto ai contributi relativi all'anno in corso e a quelli relativi all'anno precedente (laddove per anno deve intendersi quello di esercizio condominiale e non quello solare).

A tal proposito è interessante sottolineare che, come sancito dalla Corte di cassazione con la sentenza numero 8782 del 10 aprile 2013 e dalla stessa ricordato con l'ordinanza numero 702 del 16 gennaio 2015, nella valutazione dei limiti della solidarietà è importante la determinazione del momento in cui matura l'obbligo di contribuzione alle spese condominiali.

Le spese straordinarie

In particolare occorre fare una distinzione netta tra le **spese necessarie** per la manutenzione ordinaria e quelle invece **previste per lavori straordinari** dai quali derivino un'innovazione e un onere rilevante per i condomini.

Nel primo caso, infatti, indipendentemente da quando l'assemblea condominiale ha deliberato l'intervento, l'obbligo del pagamento dei contributi sorge quando i relativi lavori sono eseguiti o i relativi servizi

vengono prestati.

Nel secondo caso, invece, per evidenti ragioni bisogna far riferimento alla data in cui i lavori sono stati deliberati.

In tal senso la Cassazione si è pronunciata, ad esempio, con la **sentenza numero 24654 del 3 dicembre 2010**, chiarendo che "in caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportarne i costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della **relativa obbligazione**. Di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio per tali spese, in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. c.c."

Tale principio è stato più recentemente ribadito anche dal **Tribunale di Milano che, nella sentenza numero 27 del 12 gennaio 2016**, ha aggiunto che "la delibera giuridicamente rilevante al fine di individuare il soggetto tenuto a sopportare gli oneri di un intervento straordinario, tuttavia, è solo quella con la quale tali interventi siano effettivamente approvati in via definitiva, con la previsione della commissione del relativo appalto e la individuazione dell'inerte piano di riparto dei corrispondenti oneri, non assumendo rilievo l'adozione di una precedente delibera assembleare meramente preparatoria o interlocutoria, che non sia propriamente impegnativa per il condominio e che non assuma, perciò, carattere vincolante e definitivo per l'approvazione dei predetti interventi".

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/spese-di-condominio-a-carico-del-singolo-condomino/>