

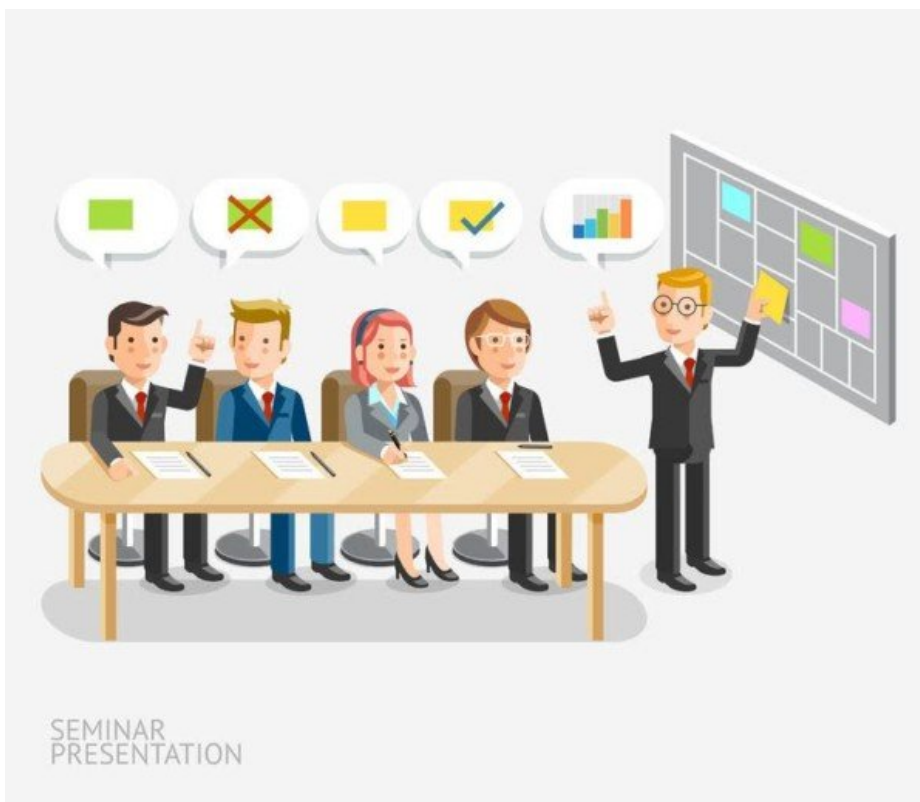


# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Spese di condominio: quando non è possibile contestarle

Autore: Edizioni Simone | 13/05/2017



***Nullità della delibera assembleare di condominio: per contestare le quote è necessario impugnare prima la decisione dell'assemblea nei trenta giorni.***

# Il quesito all'avvocato

I coniugi Flamini, proprietari di un appartamento, sito in un condominio, nel quale però non abitano, si vede notificare un decreto ingiuntivo dal suddetto condominio per oneri straordinari non pagati, oneri deliberati durante un'assemblea straordinaria alla quale non avevano presenziato.

Onde evitare l'esecuzione decidono di pagare, pur essendo convinti del fatto che a loro non spettasse, dal momento che avevano constatato che parte di quei lavori, riguardando interventi sui balconi di loro esclusiva proprietà, avrebbe avuto necessità di una delibera adottata all'unanimità, non essendo sufficiente la maggioranza. Dal suo canto il condominio contestava, in ogni caso, la mancanza della impugnativa della delibera nei trenta giorni previsti dalla legge.

I coniugi Flamini si rivolgono ad un legale per vedere riconosciuti i loro diritti.

## La risposta dell'avvocato

Quella del condominio negli edifici è la figura più importante, ed anche la più complessa, di comunione. La singolarità di questa figura, la cui disciplina è stata recentemente modificata dalla L. 220/2012, risiede nel fatto che il singolo condomino è al contempo:

- proprietario esclusivo del suo appartamento;
- comproprietario in virtù di comunione forzosa di alcune parti dell'edificio (il suolo su cui l'edificio poggia, le fondamenta, le scale, i muri perimetrali, i tetti etc.).

Discussa è la natura giuridica di questo istituto. In dottrina sono state elaborate diverse teorie:

- teoria della proprietà distinta (contitolarità), secondo la quale si avrebbe coesistenza di proprietà esclusiva (svincolata) e di proprietà condominiale (vincolata) da parte dei singoli condomini;
- teoria della proprietà collettiva (PUGLIATTI), secondo la quale sui beni condominiali non vi sono diritti individuali di proprietà, bensì un diritto di proprietà collettiva del condominio;

— teoria dell'ente di gestione: dal punto di vista dinamico, il condominio si configura come una struttura organizzativa che «mira ad assicurare il buon funzionamento della difficile situazione di compenetrazione di diritti comuni e diritti individuali» (TRABUCCHI). Ad es. l'art. 10 della L. 392/1978 attribuisce, in alcuni casi, il diritto di voto nell'assemblea al conduttore e non al proprietario, per affermare una nuova immagine del condominio come «comunità di abitanti nello stesso edificio che insieme gestiscono i servizi comuni» (BIGLIAZZI-GERI).

Il condominio, anche se contiene una situazione di comproprietà su alcuni beni, si differenzia dalla comunione a causa di alcune peculiarità:

- **indivisibilità**: mentre la comunione si caratterizza per la temporaneità e la divisibilità, per cui ciascun comunista può in ogni momento chiedere lo scioglimento (art. 1111), diversamente «le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio» (art. 1119);

- **presenza di un vincolo di destinazione**: mentre nella comunione le eventuali innovazioni possono essere dirette all'impiego che si ritiene più proficuo, nel condominio degli edifici le innovazioni devono essere indirizzate «al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni» (art. 1120, c. 1). In particolare, il vincolo di destinazione dell'edificio incide sul godimento delle parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Al riguardo la regola generale è quella posta dall'art. 1122, a norma del quale il condomino, nel proprio appartamento, «non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio». Il nuovo art. 1117ter consente, tuttavia, la modificazione delle destinazioni d'uso delle parti comuni per soddisfare esigenze di interesse condominiale (salvo il divieto di modificazioni che possano pregiudicare la stabilità o la sicurezza del fabbricato o che possano alterarne il decoro architettonico). In caso di attività che incidano negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore e ciascun condomino possono diffidare l'esecutore e chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione (art. 1117quater);

- presenza di un'articolata e complessa **organizzazione di gestione** delle cose e

dei servizi comuni: mentre la comunione dispone di un modello embrionale di organizzazione, il condominio negli edifici si caratterizza per una struttura organizzativa complessa; infatti se i condomini sono più di quattro deve nominarsi necessariamente un amministratore di condominio, e se sono più di dieci è obbligatorio formare un regolamento di condominio;

- **preminenza dell'interesse collettivo sugli interessi individuali**: mentre nella comunione la maggioranza viene calcolata in base al valore delle quote, ed è ammesso l'abbandono liberatorio per sottrarsi ai contributi per la conservazione della cosa, nel condominio invece la maggioranza viene calcolata non solo in relazione alle quote, bensì anche al numero dei partecipanti (art. 1136), e non è ammesso l'abbandono liberatorio (art. 1118, co. 2).

I principali profili di novità introdotti dalla legge di riforma del condominio (L. 220/2012) sono i seguenti:

- un'indicazione più completa, anche se non tassativa, delle parti comuni dell'edificio (art. 1117);
- una più aggiornata disciplina dell'ambito di applicazione della disciplina condominiale; in particolare, la novella chiarisce che la normativa del condominio si applica anche al supercondominio, finora istituito di elaborazione dottrinale e giurisprudenziale;
- la specifica previsione delle condizioni (da tempo individuate dalla giurisprudenza) che giustificano il distacco del singolo condomino dall'impianto centralizzato di riscaldamento;
- la possibilità di introdurre particolari innovazioni con una maggioranza meno elevata di quella prevista dal codice (in generale, sono le innovazioni destinate al miglioramento, alla salubrità o all'uso più comodo delle cose comuni, come l'eliminazione delle barriere architettoniche, l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio, di impianti per la produzione di energia eolica, solare o comunque da fonte rinnovabile);
- la nuova ripartizione delle spese per scale e ascensori;
- la disciplina relativa all'amministratore del condominio; in particolare, sono dettate in misura più stringente le sue attribuzioni e i suoi doveri amministrativi e

contabili in funzione di una maggiore conoscibilità e trasparenza del suo operato da parte dei condomini (ad es., l'assemblea potrà deliberare l'attivazione di un sito Internet del condominio da cui consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare);

— la previsione che i regolamenti condominiali non potranno in alcun modo vietare il possesso o la detenzione di animali domestici da parte di singoli condomini;

— le nuove regole sulla costituzione dell'assemblea e sulla validità delle deliberazioni, di cui sono abbassati i quorum.

Circa la ripartizione delle spese, l'art. 1123 stabilisce che le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Qualora 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.

Il nuovo art. 1117 c.c., modificato dalla L. 220/2012, stabilisce che sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio;

3) i locali per i servizi in comune, come la portineria (incluso l'alloggio del portiere), la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

4) le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere destinati all'uso

comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Con particolare riferimento ai lastrici solari, Cass. S.U. 9449/2016 ha affermato che quando l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni derivanti dalle infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio.

Il concorso di tali responsabilità, salvo la prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1226 c.c., il quale pone le spese di riparazione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico o della terrazza e per i restanti due terzi a carico del condominio.

Gli organi fondamentali del condominio sono:

- l'assemblea dei condomini;
- l'amministratore.

L'assemblea dei condomini è l'organo deliberativo del condominio. Quanto alla formazione della volontà comune, la legge fissa alcuni principi:

a) principio della valida costituzione dell'assemblea: l'assemblea dei condomini, per poter deliberare validamente, deve essere regolarmente costituita; a tal fine:

- tutti i condomini devono essere invitati a parteciparvi;
- deve intervenire un numero minimo di condomini che sia espressione di un determinato valore dell'intero edificio (quorum);

b) principio maggioritario: l'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i 2/3 del

valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio, e sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza del numero legale, l'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'intero edificio e 1/3 dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se è approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno 1/3 del valore dell'edificio (art. 1136);

c) principio della partecipazione dell'inquilino: la legge sulle locazioni (L. 392/1978) riconosce all'inquilino la partecipazione e il voto in sede di assemblea

L'assemblea provvede, tra l'altro (art. 1135):

- alla nomina, alla conferma e alla revoca dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori. Tale fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale, basato sullo stato di avanzamento dei lavori stessi.

Le delibere dell'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini. Ai sensi del nuovo art. 1137, ciascun condomino assente, dissenziente o astenuto può impugnare, davanti all'autorità giudiziaria, la delibera contraria alla legge o al regolamento di condominio, chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di 30 giorni dalla data della deliberazione, per i dissenzienti o astenuti, e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della delibera, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria. L'istanza di sospensione

proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione.

L'assemblea può deliberare anche le modifiche delle tabelle millesimali, ossia delle tabelle che esprimono il rapporto fra il valore di ciascuna unità e il valore dell'intero edificio.

Le tabelle possono essere rettificare o modificate all'unanimità, oppure con la maggioranza prevista dall'art. 1136, c. 2 (maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio) quando sono conseguenza di un errore o quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio (ad es., in conseguenza di una sopraelevazione), è alterato per più di 1/5 il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino (69 disp. att. c.c.).

L'amministratore è l'organo esecutivo del condominio e ha il compito di (artt. 1130 e 1130bis):

- eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- eseguire gli adempimenti fiscali;
- curare la tenuta del registro dell'anagrafe condominiale (contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento), del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità;
- conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione;



- fornire al condomino che ne faccia richiesta la documentazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione.

Per la riscossione delle somme dovute l'amministratore può attivare la procedura di ingiunzione senza dover richiedere la preventiva autorizzazione all'assemblea (art. 63 disp. att.). Inoltre, l'amministratore deve comunicare ai creditori non soddisfatti i dati dei condomini morosi affinché possano agire, in prima battuta, nei loro confronti, rivolgendosi solo in un secondo momento ai condomini in regola con i pagamenti.

In base alle disposizioni anteriori alla riforma del condominio (L. 220/2012), la natura delle obbligazioni dei condomini verso i terzi era oggetto di ampio dibattito. Secondo l'orientamento prevalente, il principio della ripartizione delle spese pro quota tra i condomini aveva valore solo interno, mentre verso i terzi la loro responsabilità era necessariamente solidale, in applicazione del principio generale sancito dall'art. 1294 c.c.

La tesi minoritaria della parziarietà faceva leva sull'art. 1123 c.c., intendendola come norma speciale rispetto all'art. 1294 e, quindi, operante non solo nei rapporti interni fra i condomini, ma anche nei confronti dei terzi. La giurisprudenza aveva ritenuto, nella maggior parte dei casi, che i singoli condomini, in base all'art. 1294 c.c., fossero solidalmente responsabili nei confronti dei terzi, salvo il diritto di chi aveva pagato di esercitare verso i condomini condebitori il diritto di regresso e di dividere il debito nei rapporti interni.

La L. 220/2012 ha precisato che i creditori del condominio devono rivolgersi in prima battuta ai condomini morosi, ma non ha eliminato il principio di solidarietà, consentendo, come visto, laddove l'azione nei confronti dei condomini morosi sia infruttuosa, di rivolgersi agli altri condomini in regola con i pagamenti.

Inoltre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato se la mora si protrae per 6 mesi.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con quest'ultimo al pagamento dei contributi dovuti relativi all'anno in corso e a quello precedente.

In applicazione dei principi esposti, la giurisprudenza ritiene ormai tardiva l'opposizione del condòmino al decreto ingiuntivo notificatogli dall'amministratore, per il recupero delle somme ripartite in assemblea (si pensi alle spese di ristrutturazione): ciò perché è prima onere del medesimo condòmino impugnare la delibera assembleare con cui vengono approvate dette spese (impugnazione che va necessariamente presentata entro 30 giorni). Se non viene rispettato tale obbligo, quindi, il debitore non può poi presentare opposizione al decreto ingiuntivo, perché ciò equivarrebbe a ottenere un allungamento dei termini per contestare la delibera.

Questo principio - ormai pacifico in giurisprudenza - non vale però nel caso in cui la delibera condominiale sia nulla. In tale ipotesi, infatti, se anche il condòmino debitore non ha impugnato la decisione dell'assemblea, essa può essere comunque disapplicata dal giudice, d'ufficio, nel corso del giudizio di opposizione promosso dal predetto condòmino.

Il principio è contenuto nella sentenza della Cassazione 305/2016: poiché non vi sono termini per impugnare la delibera dell'assemblea di condominio quando questa è nulla (termini che, invece, sussistono se il vizio da contestare è l'annullabilità, ossia una causa meno grave rispetto alla prima), nel corso del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo ben può il giudice rilevare d'ufficio la nullità della delibera che è posta a fondamento del recupero del credito (v. anche Cass. 9641/2006; Cass. 23688/2014; Cass. 1439/2014).

Venendo ora al caso ipotizzato, deve rilevarsi che la delibera con la quale venga decisa l'esecuzione di lavori straordinari ricomprendenti anche balconi di esclusiva proprietà non è affetta da semplice invalidità bensì da nullità assoluta, in quanto la volontà assembleare in questo caso esiste solo se la delibera venga adottata non semplicemente con la maggioranza bensì all'unanimità. È quindi indispensabile — al fine di sapere se si è ancora in tempo o meno per contestare la delibera di condominio e il successivo decreto ingiuntivo per il recupero delle somme ripartite dall'assemblea — comprendere quando si può parlare di assemblea nulla o di assemblea annullabile. In generale, il primo caso ricorre tutte le volte in cui il vizio è particolarmente rilevante, tale da comprimere dei diritti «sacrosanti» dei proprietari; la seconda ipotesi, invece, coinvolge violazioni meno gravi.

Sono, per esempio, nulle le delibere: con oggetto impossibile o illecito; con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea; che perseguono l'interesse del

condominio violando il diritto di proprietà di uno o più condomini; che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini; che dispongono l'addebito a carico di un condomino di una quota di spese per riparazione della terrazza del piano sovrastante destinata non alla copertura dei piani sottostanti ma all'affaccio e all'utilità di quelli sovrastanti; che prevedono l'esecuzione di lavori urgenti e necessari per l'interesse comune ma su proprietà esclusive di condomini senza il loro consenso; che concernono la modificazione dei criteri di riparto stabiliti dalla legge o dal regolamento; che dispongono la modifica delle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese nei confronti del condomino assente o dissenziente e la determinazione dei contributi che i condomini devono corrispondere; che dispongono la modifica della ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare, anche se assunta all'unanimità, senza la stipulazione di una convenzione; che prevedono la modificazione delle tabelle millesimali convenzionali adottate senza il consenso unanime di tutti i condomini ecc.

Sono, invece, per esempio, annullabili le delibere affette dai seguenti vizi: vizi di forma, con ordine del giorno incompleto; omessa indicazione dei criteri di ripartizione di una spesa condominiale posta all'ordine del giorno; omessa convocazione di un condomino; omessa convocazione dei nuovi acquirenti proprietari di nuove autonome porzioni di piano a seguito del frazionamento di un unico bene di proprietà esclusiva; convocazione mediante semplice e-mail; partecipazione di un condomino munito di un numero di deleghe superiori a quelle consentite. Sono, altresì, annullabili le delibere: svoltesi in un giorno diverso da quello indicato nell'avviso di convocazione e su argomenti non inseriti nell'ordine del giorno; svoltesi in un luogo differente da quello indicato nell'avviso di convocazione; adottate con una maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale; adottate in violazione dei criteri generali di ripartizione; ovvero con applicazione errata di un criterio di ripartizione; che prevedono un'errata ripartizione delle spese sul consumo dell'acqua.

Con la decisione in commento, dunque, la Cassazione Civile ha richiamato la propria precedente decisione resa a sezioni unite (Cass. 4806/2005) relativa alla distinzione tra delibere assembleari nulle ed annullabili. In essa era sancito che solo per quanto riguarda le seconde è indispensabile, se si vuole evitare che la spesa deliberata non sia più contestabile, che il condòmino impugni espressamente la delibera che l'aveva approvata.

Nel caso di specie i coniugi Flamini non avevano impugnato la delibera incriminata ma avevano fatto opposizione, solo dopo, al decreto ingiuntivo con il quale il condominio chiedeva loro il pagamento (tra l'altro) dell'importo relativo a lavori straordinari deliberati dall'assemblea. Quest'ultima, come detto, non aveva deliberato però con una maggioranza valida e, pertanto, essendo la delibera affetta da nullità quest'ultima può essere rilevata in ogni momento dal giudice.



Il presente articolo è stato tratto dal volume edito da Edizioni Simone

**Pareri motivati di diritto civile**  
*a cura di Fausto Izzo*

**SE VUOI LEGGERLO TUTTO  
ACQUISTA IL VOLUME CLICCANDO QUI**