



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Immobilie in comproprietà: quando una spesa è necessaria?

Autore: Redazione | 23/04/2019



***Spese per la conservazione di un immobile: la maggioranza vale solo per le spese non necessarie. Per quelle necessarie, anche se non urgenti, si può attivare anche il singolo comproprietario.***

Hai una casa in comproprietà con alcuni familiari. Uno di questi, mentre tu eri

assente, ha eseguito dei lavori di ristrutturazione al tetto. Gli interventi erano, a suo dire, necessari per evitare che crollassero delle vecchie travi ormai fradice e l'acqua piovana si infiltrasse nelle stanze sottostanti. L'importo speso è particolarmente elevato e sospetto: temi che, dietro, vi possa un accordo ai tuoi danni. Peraltro, non essendo stato informato per tempo, non hai avuto la possibilità di cercare ditte edili più a buon prezzo. «Non c'era tempo e bisognava agire con urgenza» è stata la risposta data alle tue pur condivisibili contestazioni. Da qui il dubbio che nutri: in caso di **immobile in comproprietà, quando una spesa è necessaria? Chi lo stabilisce?**

Il tuo caso non è isolato. Non è raro che un immobile sia di proprietà di più persone.

## **Immobile in comproprietà e spese**

La **comproprietà** si può verificare, ad esempio, a seguito di una **successione ereditaria** (quando più eredi subentrano nella titolarità dell'abitazione del defunto), di un acquisto effettuato da una coppia di coniugi in comunione dei beni o da più persone volontariamente (si pensi a due fratelli che decidono di comprare una casa vacanze per dividerla nel corso dell'anno).

Le regole del codice civile consentono a tutti i comproprietari di utilizzare il bene in comproprietà secondo le rispettive necessità, salvaguardando comunque i diritti degli altri contitolari.

Quando invece si tratta di sostenere le **spese**, queste vanno ripartite in base alle rispettive quote. Ciascun contitolare deve contribuire alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento dell'immobile in comproprietà e alle spese deliberate dalla maggioranza salva la facoltà di liberarsene con la rinuncia al suo diritto.

Il singolo proprietario può anticipare le spese necessarie per la conservazione dell'immobile, chiedendo poi il rimborso agli altri. Proprio su questo versante, però, si registrano le principali controversie. Spesso infatti ci si chiede **chi stabilisce se una spesa è necessaria per un immobile in comproprietà**. Cerchiamo di fare il punto della situazione e di fornire maggiori chiarimenti sul tema.

# Quale ripartizione delle spese per l'immobile in comproprietà?

Le spese per l'immobile in comproprietà vengono ripartite tra i titolari in base alla loro quota di proprietà; pertanto maggiore è la quota di comproprietà, maggiore è la parte di spesa che il singolo deve sostenere.

La ripartizione in base alle quote opera per legge in merito alle **spese necessarie** mentre è obbligatoria una delibera dell'assemblea per quelle **non necessarie**.

La ripartizione secondo le rispettive quote vale però solo nei rapporti interni tra comproprietari; invece, nei confronti di chi ha eseguito i lavori ed è pertanto creditore degli importi concordati, tutti i comproprietari sono responsabili allo stesso modo e per l'intero importo (cosiddetta «**responsabilità solidale passiva**»). Il che significa che la ditta edile potrà chiedere l'integrale pagamento anche a uno solo dei contitolari ed agire contro di lui con pignoramento senza bisogno di rivolgersi, contemporaneamente, agli altri. Sarà poi il singolo comproprietario che ha pagato, a rivalersi sugli altri per ottenere quanto da loro effettivamente dovuto in base alle quote di partecipazione.

I comproprietari possono accordarsi per dividere le spese in modo diverso rispetto alle quote di partecipazione; affinché tale accordo sia valido è però necessario che sia approvato da tutti i comproprietari (non basta la volontà della sola maggioranza).

## Anticipazione delle spese per l'immobile in comproprietà

Ciascun comproprietario può sostenere, di propria iniziativa, le spese per la manutenzione dell'immobile in comproprietà. Se queste spese non sono necessarie, egli non può ottenere il rimborso dagli altri comproprietari. Se invece sono **necessarie**, anche se non urgenti, egli ha diritto a essere rimborsato da parte di questi ultimi. Si considerano necessarie le spese di **conservazione**, ossia per il mantenimento della sua integrità, in modo che duri a lungo senza deteriorarsi, escludendo quelle sostenute per rendere il godimento dell'immobile più comodo o più redditizio **[1]**.

Secondo la Cassazione **[2]**, il diritto al rimborso spetta a condizione che il comproprietario, prima di sostenere la spesa, abbia **avvertito gli altri partecipanti** della necessità di avviare i lavori; se questi ultimi, nonostante tale comunicazione, non si attivano, il comproprietario può procedere alla spesa e poi pretendere il rimborso. Rimborso che, se non viene pagato spontaneamente, può essere intimato dal giudice, con una sentenza di condanna, a seguito di un ordinario processo. Nel corso di tale causa, spetta a colui che ha sostenuto la spesa dimostrare la **necessità dei lavori** e, nello stesso tempo, l'**inerzia** degli altri comproprietari. Se manca tale prova, il rimborso non spetta **[3]**.

Dunque, in caso di conflitto tra i contitolari dell'immobile in comproprietà, a stabilire se la spesa è necessaria o meno è il **tribunale**. Di sicuro si può dire che non sono considerate spese necessarie alla conservazione dell'immobile, tutti gli oneri occorrenti soltanto per la sua migliore fruizione, come l'illuminazione o per l'adempimento di obblighi fiscali, come l'accatastamento **[4]**.

Se le spese sono necessarie per la conservazione dell'immobile, il comproprietario non può esimersi dal rimborsare la propria quota per non essere stato d'accordo alla spesa **[5]**.

## In sintesi

In sintesi possiamo dire che le spese, urgenti o non urgenti che siano, seguono questa regola:

- se **necessarie alla conservazione dell'immobile**, possono essere sostenute anche dal singolo che avrà diritto al rimborso a condizione che prima abbia avvisato gli altri comproprietari;
- se **non necessarie**, invece, possono essere deliberate solo dalla maggioranza dei comproprietari ed il singolo che le sostenga volontariamente non ha diritto al rimborso.

### Note

**[1]** Cass. 18 settembre 2013 n. 21392. **[2]** Cass. 9 settembre 2013 n. 20652, Cass. 3 agosto 2001 n. 10738 **[3]** Trib. Genova 11 agosto 2009. **[4]** Cass. 8 gennaio 2013 n. 253 **[5]** Trib. Roma 4 luglio 2000. *Autore immagine: uomo regge casa. Di*

[Tiko Aramyan](#)