



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Dovute le quote condominiali senza approvazione bilancio?

Autore: Redazione | 14/10/2020



L'amministratore può chiedere i pagamenti senza l'approvazione del bilancio? Bisogna pagare il condominio se non c'è stata l'assemblea?

Potrebbe succedere che, per varie ragioni, l'amministratore di condominio ometta di convocare l'assemblea per l'approvazione del bilancio e che, tuttavia, dovendo

far fronte alle spese di ordinaria amministrazione nell'interesse di tutti (pagamento delle bollette, della ditta di pulizie, dell'assistenza per l'ascensore, ecc.) debba riscuotere le quote ordinarie dai vari condomini. Potrebbe farlo? Sono **dovute le quote condominiali senza approvazione del bilancio?**

La questione è abbastanza controversa in giurisprudenza e non è difficile trovare orientamenti tra loro contrastanti.

Ciò nonostante possiamo tracciare quello che potremmo definire come l'orientamento prevalente, un orientamento che tenta di contemperare le esigenze di funzionamento del condominio da un lato con la necessità di un controllo sull'operato dell'amministratore dall'altro.

L'amministratore di condominio può chiedere i pagamenti senza aver prima convocato l'assemblea per l'approvazione del bilancio consuntivo? Bisogna pagare le bollette se non c'è mai stata una riunione condominiale? Cerchiamo di comprendere cosa dice, a riguardo, la Cassazione, organo sicuramente - più di qualsiasi altro - deputato al controllo e all'interpretazione del nostro diritto.

Pagamento quote condominiali senza riunione e assemblea

Secondo un orientamento della Suprema Corte **[1]**, seguito a ruota anche dai tribunali di primo e secondo grado, la mancata approvazione, da parte dell'assemblea condominiale, del **bilancio consuntivo** e del **bilancio preventivo** (con il conseguente progetto di riparto delle relative spese tra i vari condomini secondo i rispettivi millesimi) non fa venir meno l'obbligo di versare le spese condominiali.

Difatti, l'obbligo di ciascun condomino di contribuire alle spese necessarie per la conservazione delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali deriva non tanto dal nulla osta dell'assemblea al progetto di bilancio redatto dall'amministratore ma dalla proprietà dell'appartamento. Si tratta di un obbligo strettamente collegato alla titolarità del bene immobile e che, con esso, si trasferisce da proprietario in proprietario. In buona sostanza, secondo tale interpretazione, la fonte dell'obbligo di contribuire alle spese condominiali secondo i propri millesimi dipende dalla **proprietà dell'abitazione** e non anche da una

delibera assembleare.

A confermare questa interpretazione vi è l'ineludibile constatazione secondo cui lo stato di **riparto delle spese**, redatto dall'amministratore, non ha valore costitutivo ma soltanto dichiarativo del relativo credito del condominio in rapporto alla quota di contribuzione dovuta dal singolo partecipante alla comunione.

Dunque, non perché non ci sia mai stata un'assemblea di approvazione del bilancio è possibile esimersi dal pagare le **quote condominiali**. Diversamente, il condominio può agire con un decreto ingiuntivo nei confronti dei morosi.

Valore dell'assemblea condominiale nel recupero crediti dai morosi

A che serve allora l'**assemblea di approvazione del bilancio**? Sicuramente, è un passo necessario per confermare la fiducia dei condomini nei confronti dell'amministratore, il quale, in caso di irregolarità, dovrà rispondere personalmente. In secondo luogo, la delibera di approvazione del bilancio fa sì che l'eventuale decreto ingiuntivo contro i debitori sia «**provvisoriamente esecutivo**» ossia debba essere pagato immediatamente, prima dei consueti quaranta giorni concessi, nella generalità dei casi, a beneficio di chi subisce la [notifica di un decreto ingiuntivo](#).

Pagamento immediato delle spese ordinarie sulla base del bilancio preventivo

In tale contesto, per evitare eventuali contenziosi, è opportuno che il condomino versi quantomeno le **spese ordinarie**, quelle cioè previste nel **bilancio preventivo dell'anno precedente**, riservando eventuali **conguagli** a seguito dell'approvazione del consuntivo, che deve avvenire ad opera dell'assemblea (e non del consiglio di condominio), a norma dell'[articolo 1135 del Codice civile](#).

Note

[1] Cass. sent. n. 2658/1987 del 14.03.1987. Autore immagine:
it.depositphotos.com