

## SPESE IN CONDOMINIO

**SOMMARIO:** a) Accantonamento delle somme residue; b) Condomino apparente; c) Conto corrente; d) Cose destinate a servire i condomini in misura diversa; e) Crediti di rimborso; f) Criteri di ripartizione; g) Decreto ingiuntivo; h) Fondo speciale; i) Manutenzione e conservazione delle cose comuni; j) Morte del condomino; k) Obbligazioni assunte dal singolo condomino; l) Obblighi del nuovo acquirente; m) Obbligo di contribuzione; n) Preventivo delle spese; o) Pulizia; p) Ripartizione ad opera del giudice; q) Riscossione dei contributi; r) Ritardato o mancato pagamento (morosità); s) Separazione dei coniugi; t) Somma versata in luogo e vece di altro condomino; u) Spese di gestione di un esercizio commerciale; v) Spese fatte dal condomino; w) Spese prive di dimostrazione o non autorizzate; x) Spese urgenti; y) Pagamenti provvisori; z) Stangoni dei balconi.

### a) Accantonamento delle somme residue

L'approvazione da parte dell'assemblea dei condomini dell'accantonamento delle somme residue è legittima, a condizione che sia effettuata senza alcun occultamento delle somme suddette, in quanto è in facoltà dell'assemblea deliberare le modalità di utilizzo dei fondi residui da una gestione, non rappresentando ciò lesione di alcun diritto soggettivo dei partecipanti.

\* *Trib. civ. Bologna, sez. I, 27 novembre 1996, n. 1888, Lodi c. Condominio di via Corticella 265, Bologna, in Arch. loc. e cond. 1997, 652.*

### b) Condomino apparente

In tema di ripartizione delle spese condominiali, è passivamente legittimato, rispetto all'azione giudiziale per il recupero della quota di competenza, il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche chi possa apparire tale - come uno dei coniugi che curi personalmente ed attivamente la gestione della proprietà dell'altro coniuge - difettando, nei rapporti fra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dei terzi in buona fede.

\* *Cass. civ., sez. II, 27 giugno 1994, n. 6187, Cancani c. Condominio di Via Segesta 10 e Via Erachia 3, Roma. Conforme, Cass. civ., sez. II, 19 aprile 2000, n. 5122.*

L'amministratore di un condominio può invocare il principio dell'apparenza del diritto, che giustifica il suo errore di terzo in buona fede, per ottenere il pagamento della quota per spese comuni da colui che si comporta da condomino - nella specie promissario acquirente di appartamenti dell'edificio condominiale, trasferitigli coattivamente con sentenza di primo grado, benché non definitiva perché appellata dalla soccombente controparte, e locati in qualità di proprietario - non avendo l'onere di controllare preventivamente i registri immobiliari per accertare la titolarità della proprietà.

\* *Cass. civ., sez. II, 20 marzo 1999, n. 2617, Claudio c. Condominio Via Togliatti 2, Molfetta, in Arch. loc. e cond. 1999, 410.*

In tema di ripartizione delle spese condominiali è passivamente legittimato rispetto all'azione giudiziaria per il recupero della quota di competenza, il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo, difettando nei rapporti fra il condominio e i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi in buona fede.

\* *Cass. civ., sez. II, 3 aprile 2001, n. 4866, Franci srl c. Cond. via S. Teodoro 34.*

In tema di ripartizione delle spese condominiali, giusta il principio della c.d. apparenza del diritto, deve essere rigettata l'opposizione all'ingiunzione di pagamento proposta dall'apparente condomino (nella fattispecie il padre esercente la potestà ed usufruttuario ex lege) il quale deduca essere l'immobile cui si riferiscono gli oneri intestato non a sé bensì al figlio minore, quando il costante comportamento del soggetto abbia indotto l'amministratore a ritenere, in buona fede e contrariamente alle risultanze dei pubblici registri, che egli fosse obbligato.

\* *Giud. pace Foggia, 26 novembre 1998, De Perna c. condominio Palazzo Matrella di Via Piave 10, Foggia, in Arch. loc. e cond. 1999, 152.*

Il principio dell'apparenza del diritto può essere invocato anche in tema di condominio di edifici ai fini dell'individuazione del soggetto tenuto al pagamento delle quote condominiali se il suo costante comportamento abbia indotto l'amministratore a ritenere in buona fede che egli fosse il proprietario di un appartamento, appartenente invece ad altro soggetto.

\* *Cass. civ., sez. II, 1 settembre 1990, n. 9079, Capano c. Cond. V. Panebia.*

La qualità di condomino di cui all'art. 1123 c.c. compete in base al titolo della proprietà, avendo l'elencazione dei titolari degli appartamenti unicamente valore dichiarativo e non certamente costitutivo di tale qualità. Colui che riconosce di essere proprietario di uno o più appartamenti del condominio è da ritenersi pertanto solidalmente obbligato al pagamento delle spese condominiali unitamente al soggetto che invece figura formalmente come condomino.

\* *Trib. civ. Milano, 19 settembre 1991, in Arch. loc. e cond. 1992, 145.*

(In) caso di azione giudiziale per il recupero delle spese condominiali di spettanza dell'unità immobiliare di proprietà singola, questa deve essere promossa contro colui che sia effettivamente individuato come proprietario esclusivo di detta unità, non potendo l'azione stessa essere promossa contro colui il quale, con dichiarazioni e comportamenti, anche univoci, abbia ingenerato nell'amministratore il ragionevole convincimento che si tratti dell'effettivo condomino (c.d. condomino apparente).

\* *Cass. civ., sez. II, 30 agosto 2002, n. 12709, Trifilò c. Vita, in Arch. loc. e cond. 2002, 541.*

### **c) Conto corrente**

Non è legittimo il comportamento dell'amministratore che, facendo affluire i versamenti delle quote condominiali e dei fondi di riserva sul suo conto personale e non su un conto del condominio, generi una confusione del suo patrimonio con quello di un condominio o di più condomini e renda, peraltro, impossibile ogni controllo da parte dei condomini che hanno il diritto soggettivo di fruire di una corretta gestione dei beni e dei servizi comuni. Tale comportamento, indipendentemente dal consenso della maggioranza e pur trattandosi di un mandato collettivo, rappresenta una irregolarità gestionale di gravità tale da portare da sola alla revoca dell'amministratore.

\* *Trib. civ. Milano, ord. 29 settembre 1993, Zocchi c. Veneroso, in Giust. civ. 1994, 2634.*

È illegittima la deliberazione dell'assemblea condominiale laddove preveda il mantenimento del conto corrente intestato ad una società - appartenente, quali unici soci, all'amministratore ed alla moglie, ed avente per oggetto l'amministrazione di condomini - come conto d'appoggio dell'amministrazione condominiale sul quale far affluire i versamenti di tutti i condomini, in quanto ciò integra lesione del diritto di ciascun condominio alla perfetta trasparenza, chiarezza e facile comprensibilità della gestione condominiale che costituisce un limite inderogabile alle scelte discrezionali e gestionali degli organi di amministrazione e governo del condominio.

\* *Trib. civ. Genova, 16 settembre 1993, Musmeci c. Cond. di Via S. Martino, in Giust. civ. 1994, 2634.*

Il pagamento delle rate condominiali effettuato mediante bonifico bancario si perfeziona solo alla data in cui la somma viene accreditata sul conto corrente del condominio, entrando così nella disponibilità del creditore.

\* *Trib. civ. Bergamo, 27 giugno 2009, n. 9519, N. B. c. Condominio Viale Giulio Cesare, 46 Lotto L., Bergamo, in Arch. loc. e cond. 2010, 197.*

### **d) Cose destinate a servire i condomini in misura diversa**

In tema di condominio di edifici il principio di proporzionalità fra spese ed uso di cui al secondo comma dell'art. 1123 c.c., secondo cui le spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio sono ripartite, qualora si tratti di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, comporta che ove la possibilità dell'uso sia esclusa, con riguardo alla destinazione delle quote immobiliari di proprietà esclusiva, per ragioni strutturali indipendenti dalla libera scelta del condomino, va escluso anche l'onere del condomino stesso di contribuire alle spese di gestione del relativo servizio. (Nella specie la Suprema Corte in base all'enunciato principio ha confermato la decisione del merito che aveva escluso che i proprietari di negozi fossero tenuti a concorrere nelle spese relative ai servizi condominiali di giardinaggio, piscine e portineria cui non avevano accesso).

\* *Cass. civ. 29 aprile 1992, n. 5179.*

In tema di condominio di edifici il principio di proporzionalità tra spese ed uso di cui al secondo comma dell'art. 1123 c.c., secondo cui (salva contraria convenzione) le spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio sono ripartite, qualora si tratti di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, esclude che le spese relative alla cosa che in alcun modo, per ragioni strutturali o attinenti alla sua destinazione, può servire ad uno o più condomini, possano essere poste anche a carico di quest'ultimi. (Nella specie, si trattava delle spese di installazione delle porte tagliafuoco dell'atrio comune nel quale si aprivano le porte di alcune autorimesse in proprietà esclusiva di singoli condomini, secondo le prescrizioni della legge 7 dicembre 1984, n. 818 e del D.M. 16 febbraio 1982).

\* *Cass. civ., sez. II, 22 giugno 1995, n. 7077, Cond. Via F. Nicolai c. Sciamanna.*

L'art. 1123, primo cpv., cod. civ., che nell'ipotesi di cose destinate a servire i condomini in misura diversa dispone che le relative spese sono ripartite in proporzione dell'uso da ciascuno fattone, non può subire deroga per la circostanza che l'unità immobiliare sia compresa nella tabella millesimale generale dell'edificio condominiale, in quanto tali tabelle, formate in base al solo valore delle singole unità immobiliari, servono solo per il riparto delle spese generali e di quelle che riguardano le parti dell'edificio comuni a tutti i condomini, ma non sono utilizzabili per il riparto delle spese che non sono comuni a tutti i condomini in ragione del diverso uso delle cose condominiali. (Nella specie, in applicazione di tale principio, la Suprema Corte ha confermato la pronuncia della corte di merito che aveva ritenuto non dovute dalla parte attrice, la cui proprietà era pur inclusa nelle tabelle millesimali, le spese per la manutenzione delle fognature, in quanto il suo locale al piano interrato era sfornito di impianti igienici.

\* Cass. civ., sez. II, 18 novembre 1987, n. 8484, *Cond. V. Nobili c. Carini*.

Con riguardo alle cose comuni destinate a servire i condomini di un edificio in misura diversa, le relative spese, a norma del secondo comma dell'art. 1123 cod. civ., vanno ripartite in misura proporzionale all'uso che ogni condominio può fare della cosa comune salva la deroga convenzionale con cui si preveda la ripartizione di dette spese in misura proporzionale ai millesimi di proprietà. Pertanto, in mancanza di una tale convenzione, ove vi sia contratto tra i condomini circa la relativa ripartizione, deve escludersi che l'assemblea possa discrezionalmente disporla con deliberazione insindacabile e vincolante anche per i dissenzienti, essendo la legittimità della deliberazione subordinata all'osservanza del criterio che tenga conto dell'utilità che ciascuno dei condomini possa trarre dalla cosa comune.

\* Cass. civ., sez. II, 8 settembre 1986, n. 5458, *Soc. E. Bigatti c. Cond. V. C.R.*

Il contributo alla spesa per un servizio comune destinato ad esser fruito in misura diversa dai singoli condomini deve esser ripartito in proporzione all'utilizzazione di esso e non ai millesimi - come invece avviene per il riscaldamento, per impossibilità di accertarne l'effettiva utilità per ciascun condomino - al fine di evitare un indebito arricchimento rispettivamente a favore e a discapito dei singoli condomini.

\* Cass. civ., sez. II, 17 settembre 1998, n. 9263, *Rizzo ed altri c. Cond. Stabile via Imperiale 40, Genova*.

L'art. 1123, secondo comma, c.c. nello stabilire, in deroga al primo comma, la ripartizione fra i condomini delle spese inerenti la conservazione del godimento della cosa comune non in base al valore della proprietà di ciascuno ma all'uso che ciascun condomino può fare della cosa stessa, riguarda il caso in cui la cosa comune sia oggettivamente destinata a permettere ai singoli condomini di goderne in misura diversa, inferiore o superiore al loro diritto di comproprietà sulle parti comuni. Nell'applicazione di detta norma deve aversi riguardo non al godimento effettivo bensì al godimento potenziale che il condomino può ricavare dalla cosa comune, atteso che quella del condomino è un'obbligazione propter rem che trova fondamento nel diritto di comproprietà sulla cosa comune, sicché il fatto che egli, potendo godere della cosa comune, di fatto non la utilizzi, non lo esonera dall'obbligo di pagamento delle spese suddette.

\* Cass. civ., sez. II, 6 dicembre 1991, n. 13160, *Condominio Via L. Nobili 46, Roma c. Pierboni*.

L'art. 1123, terzo comma, c.c. il quale pone a carico dei soli condomini che traggono utilità da impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato condominiale le spese relative alla manutenzione degli impianti stessi, è norma derogabile dal regolamento condominiale.

\* Cass. civ., sez. II, 20 settembre 1991, n. 9833, *Santagata c. Cond. Corso Plebisciti 9, Milano*.

#### **e) Crediti di rimborso**

I crediti di rimborso spettanti verso gli altri condomini a quelli che abbiano pagato un debito condominiale, pur trovando causa in tale unica obbligazione assunta verso il terzo costituiscono pur sempre distinte obbligazioni onde la inapplicabilità del cumulo previsto dall'art. 11 c.p.c. ai fini della determinazione del valore della causa.

\* Cass. civ., sez. II, 18 gennaio 1992, n. 587, *Marcantonio ed altri c. Abate ed altri*.

#### **f) Criteri di ripartizione**

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..

\* *Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 2010, n. 24654, Mangone c. Lo Iacono ed altri.*

Poiché la solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e dell'identica causa dell'obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione comune; che in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione prevale; considerato che l'obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di danaro; che la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e che l'art. 1123 c.c., interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno e quello interno; rilevato, infine, che - in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio, la cui organizzazione non incide sulla titolarità individuale dei diritti, delle obbligazioni e delle relative responsabilità - l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote: tutto ciò premesso, la responsabilità dei singoli partecipanti per le obbligazioni assunte dal condominio verso i terzi sono governate dal criterio della parziarietà e si interpretano in proporzione alle rispettive quote.

\* *Cass. civ., Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148, Soc. Edilfast Srl c. Rabbi ed altri, in Arch. loc. e cond. 2008, 351.*

Il credito vantato dall'amministratore del condominio non più in carica per le somme da lui anticipate per l'amministrazione e la manutenzione del bene condominiale nell'interesse comune di tutti i condòmini ha natura di obbligazione solidale (e non parziaria).

\* *Corte app., civ., 23 giugno 2010, n. 2729, Edil Costruzioni Ovest s.r.l. c. Castiglione A., in Arch. loc. e cond. 2011, 66.*

L'obbligo dei condomini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera assembleare che approva le spese stesse. Pertanto, nel caso di alienazione di un appartamento, obbligato al pagamento dei tributi è il proprietario al momento in cui la spesa viene deliberata.

\* *Cass. civ., sez. II, 2 settembre 2008, n. 22034.*

In tema di condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, non può essere chiesto ed emesso nei confronti dell'alienante, in capo al quale è cessata la qualità di condòmino, decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che l'obbligo di pagamento di questi ultimi sorge dal rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile. (Fattispecie relativa al pagamento di oneri condominiali deliberati dall'assemblea il giorno dopo la vendita dell'immobile).

\* *Cass. civ., sez. II, 9 novembre 2009, n. 23686, Gamberini c. Cond. Apuania Qre Apuania 26, Viareggio.*

Quando la porzione di immobile facente parte di un condominio è oggetto del diritto di usufrutto, l'atto dal quale tale situazione deriva, se debitamente trascritto, è opponibile erga omnes e quindi anche al condominio, il quale è tenuto ad osservare le norme dettate dagli artt. 1004 e 1005 c.c. in ordine alla ripartizione delle spese fra nudo proprietario e usufruttuario, tenuto conto che - in relazione al pagamento degli oneri condominiali che costituiscono un'obbligazione propter rem, quindi tipica - la qualità di debitore dipende dalla titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale sulla cosa; pertanto, poiché anche le spese dovute dall'usufruttuario si configurano come obbligazioni propter rem, non è consentito all'assemblea interferire sulla imputazione e sulla ripartizione dei contributi stabiliti dalla legge in ragione della loro natura, non rientrando nei suoi poteri introdurre deroghe che verrebbero a incidere su diritti individuali. Ne consegue che l'assemblea, in sede di approvazione del bilancio, deve ripartire le spese secondo la loro funzione e il loro fondamento, spettando all'amministratore, in sede di esecuzione, ascrivere i contributi, secondo la loro natura, ai diversi soggetti obbligati anche nel caso in cui l'assemblea non abbia provveduto ad individuarli.

\* *Cass. civ., sez. II, 27 ottobre 2006, n. 23291, Condominio San Rocco c. Sisinni N. ed altra.*

Per quanto l'art. 1123 c.c. prescriva che le spese condominiali debbano ripartirsi in proporzione della proprietà di ciascun condòmino, finché esistono tabelle millesimali, adottate come criterio concreto della ripartizione delle spese, la violazione dell'art. 1123 cit. deve farsi valere impugnando le tabelle e chiedendone la modifica giudiziale, non impugnando il piano di riparto redatto e approvato conformemente ad esse.

\* *Cass. civ., sez. II, 18 agosto 2005, n. 16982, Cal ed altri c. Condominio via Meucci 6, 16 e 26, Barletta, in Arch. loc. e cond. 2006, 149.*

In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo

condòmino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c., ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, secondo comma, c.c.. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata, e decidendo nel merito ha accolto l'opposizione di un condominio avverso la delibera con la quale le spese di riparazione del cortile comune erano state poste a carico per un terzo del condominio e per due terzi del proprietario esclusivo di un sottostante locale, ritenendosi che l'usura della pavimentazione del cortile era stata determinata dall'utilizzazione esclusiva che della stessa veniva fatta dalla collettività dei condòmini).

\* *Cass. civ., sez. II, 5 maggio 2010, n. 10858, Barbagallo c. Cond. Viale Jonio 49, 65, 87, Catania.*

La ripartizione delle spese relative alla riparazione della pavimentazione di un viale di accesso all'edificio condominiale che funga anche da copertura di locali sottostanti di proprietà esclusiva va effettuata in applicazione analogica dell'art. 1125 c.c. (dettato in tema di spese per la manutenzione e la ricostruzione di soffitti, volte e solai) e non dell'art. 1126 c.c. (in tema di lastrici solari di uso esclusivo).

\* *Cass. civ., sez. II, 14 settembre 2005, n. 18194, Condominio Via S. Pellegrino 6, Morlupo c. Ulderico, in Arch. loc. e cond. 2006, 147.*

In mancanza di criteri convenzionali che derogano a quelli stabiliti dalla legge, è legittimo il criterio di ripartizione delle spese di conservazione e manutenzione dell'ascensore, approvato dall'assemblea in conformità a quanto stabilito dall'art. 1124 c.c. per la ripartizione delle spese relative alle scale, norma applicabile in via analogica alla fattispecie avente per oggetto l'ascensore, per la cui disciplina manca una specifica norma. (Caso relativo ad ascensore installato successivamente alla costruzione dell'edificio, con il consenso di tutti i condòmini, sia pure con il contributo finanziario differenziato degli stessi).

\* *Cass. civ., sez. II, 17 febbraio 2005, n. 3264, S.C. ed altra c. M.R., in Arch. loc. e cond. 2005.*

La disciplina legale in materia di ripartizione delle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni di un edificio e quella, eventualmente, stabilita con deliberazione condominiale adottata all'unanimità, è derogabile, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, c.c., in virtù di «diversa convenzione», che non è assoggettata ad oneri di forma e può risultare anche da comportamenti univocamente concludenti, protrattisi nel tempo, dai quali sia possibile ricavare l'accettazione da parte di tutti i condòmini di differenti criteri di riparto delle spese.

\* *Cass. civ., sez. II, 15 ottobre 2004, n. 20318, Calvi c. Peluffo.*

La norma di cui all'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condòmini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condòmini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condòmino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condòmini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune. (Fattispecie relativa al prolungamento della corsa dell'ascensore, che esauriva la sua funzione al terzo fino al quarto piano dello stabile).

\* *Cass. civ., sez. II, 27 dicembre 2004, n. 24006, Condominio Locatelli 31, Bergamo c. Alari, in Arch. loc. e cond. 2005, 159.*

In materia di condominio negli edifici, non integra una ipotesi di litisconsorzio necessario quella nella quale un condòmino cita in giudizio il suo ex amministratore, per la mancata contabilizzazione o imputazione di alcune quote versate dai condòmini, e l'amministratore chieda l'allargamento del contraddittorio nei confronti del portiere dello stabile ritenuto responsabile, secondo la sua prospettazione, del mancato versamento delle quote condominiali riscosse. Infatti, in tal caso, il rapporto dedotto in giudizio dai condòmini ha come unica parte passiva l'amministratore il quale, deducendo, a sua volta, l'esistenza di una delega diretta da parte dei condòmini nei confronti del portiere, per le riscossioni, allega una circostanza suscettibile di autonomo accertamento ai fini del rigetto della domanda di merito, impregiudicata rimanendo la posizione del portiere, suscettibile di successivo e diverso accertamento.

\* *Cass. civ., sez. II, 29 novembre 2004, n. 22407, Napoletano c. Condominio Via Nevio 102/F, Napoli, in Arch. loc. e cond. 2005, 162.*

L'art. 1123 c.c., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con la conseguenza che deve ritenersi legittima non solo una

convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime. In tale ultima ipotesi, ove una clausola del regolamento di condominio stabilisca per una determinata categoria di condomini l'esenzione dal concorso in qualsiasi tipo di spesa (comprese quelle di conservazione) in ordine ad una determinata cosa comune, essa comporta il superamento nei riguardi di detta categoria di condomini della presunzione di comproprietà su detta parte del fabbricato.

\* *Cass. civ., sez. II, 25 marzo 2004, n. 5975, Majocco e altro c. Cond. di via Assarotti 11, Torino.*

In materia di condominio negli edifici, la previsione, nel regolamento condominiale, dell'obbligo di contribuzione alle spese di gestione del riscaldamento svincolato dall'effettivo godimento del servizio (il cui fondamento va ravvisato nell'esigenza di disincentivare il distacco quale fonte di squilibrio sotto il profilo tecnico ed economico dal riscaldamento centralizzato, ben potendo i condomini, in esplicazione della loro autonomia privata, assumere peraltro in via negoziale la prevista obbligazione corrispettiva) va ricondotta non già nell'ambito della regolamentazione dei servizi comuni, bensì in quello delle disposizioni che attribuiscono diritti o impongono obblighi ai condomini; ne consegue che essa non è modificabile da delibera assembleare, se non con l'unanimità dei consensi.

\* *Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 2004, n. 1558, Bonifacio c. Cond. Via Picenna 17 - Parco Teledip, San Giorgio a Cremano.*

L'art. 1123 cod. civ., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con la conseguenza che deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini di partecipare alle spese medesime.

\* *Cass. civ., sez. II, 16 dicembre 1988, n. 6844, Cond. V. Somalia c. Soc. Sama.*

L'efficacia di una convenzione con la quale, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, c.c., si deroga al regime legale di ripartizione delle spese non si estende, in base all'art. 1372 c.c., agli aventi causa a titolo particolare degli originari stipulanti, a meno che detti aventi causa non abbiano manifestato il loro consenso nei confronti degli altri condomini, anche per fatti concludenti, attraverso un'univoca manifestazione tacita di volontà, dalla quale possa desumersi un determinato intento con preciso valore sostanziale.

\* *Cass. civ., sez. II, 9 agosto 1996, n. 7353, Cond. di via Pontina 590, Roma c. Sette e altri, in Arch. loc. e cond. 1996, 887.*

In tema di condominio di edifici, al fine della ripartizione delle spese comuni, perché sia giustificata l'adozione di un criterio di ripartizione diverso da quello fissato in via generale dall'art. 1123 c.c. e commisurato alla quota di proprietà di ciascun condomino, occorre che, così come previsto dal primo comma della norma citata, la deroga sia prevista espressamente. Pertanto, il fatto che per alcune parti dell'edificio specificatamente indicate nel titolo come comuni, la misura della partecipazione di ciascun condomino alla comunione risulti determinata in misura diversa a quella corrispondente alla rispettiva quota di proprietà esclusiva (nella specie, in parti uguali tra i condomini, anziché in millesimi di proprietà) non implica che tale diversa misura si estende alle restanti parti comuni.

\* *Cass. civ., sez. II, 29 gennaio 2000, n. 1033, Fossati c. Tremolada.*

In tema di condominio negli edifici la deliberazione assembleare con la quale si modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese per la gestione dei servizi comuni, anche se adottata a maggioranza è inefficace nei confronti del condomino dissenziente essendo affetta da nullità radicale deducibile senza limiti di tempo, e non meramente annullabile su impugnazione da proporsi nel termine di trenta giorni ex art. 1137 cod. civ.

\* *Cass. civ., sez. II, 5 dicembre 1988, n. 6578, Giovannella c. Cond. Europa B.*

La disciplina della ripartizione delle spese condominiali contenuta in un regolamento di natura contrattuale, può essere innovata, in base al principio dell'autonomia contrattuale enunciato dall'art. 1322 c.c., da una nuova convenzione, la quale, non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta ai sensi dell'art. 1350 c.c., ma richiede il consenso di tutti i condomini, che può essere espresso anche per *facta concludentia*, dovendo, però, in ogni caso la manifestazione tacita di volontà rapportarsi ad un comportamento univoco e concludente, dal quale possa desumersi, per il comune modo di intendere, un determinato volere con un preciso contenuto sostanziale. (Nella specie, la Corte Suprema in base all'enunciato principio ha confermato la decisione dei giudici del merito che aveva escluso la formazione di un nuovo accordo negoziale per *facta concludentia* con riguardo ad una applicazione di diversi criteri di ripartizione delle spese condominiali, ancorché avutasi per diversi anni, ma senza la consapevolezza della diversità di quei criteri e delle tabelle millesimali relative).

\* *Cass. civ., sez. II, 16 luglio 1991, n. 7884, Sabbadini, Immobiliare Frabor Snc c. Condominio Via Piero della Francesca 2/3, Milano.*

È affetta da nullità (la quale può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ed ancorché abbia espresso voto favorevole, e risulta sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c.) la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modificano i criteri legali (art. 1123 c.c.) o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune, e ciò perché il riparto in base all'uso differenziato, previsto dal secondo comma del citato art. 1123, non è applicabile alle spese generali.

\* *Cass. civ., sez. II, 8 gennaio 2000, n. 126, Taiuti ed altro c. Cond. Via della Cernaia 102, 104.*

In tema di condominio degli edifici, la disciplina di cui agli artt. 1123, 1125 cod. civ. sul riparto delle spese inerenti ai beni comuni, è suscettibile di deroga con patto negoziale, e, quindi, anche con il regolamento condominiale, ove abbia natura convenzionale, e sia di conseguenza vincolante nei confronti di tutti i partecipanti. Pertanto, con riguardo alla ripartizione delle spese per la manutenzione degli ascensori, deve ritenersi valida ed operante la disposizione del suddetto regolamento, che preveda il concorso di tutti i condomini, inclusi quelli abitanti al piano terreno, in base ai millesimi delle rispettive proprietà.

\* *Cass. civ., sez. II, 6 novembre 1986, n. 6499, Jannace c. C. V. Petrarca NA.*

Quando i partecipanti alla comunione, nel formare il regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il migliore godimento della cosa comune ai sensi dell'art. 1106 cod. civ., stabiliscono un criterio di ripartizione delle spese di manutenzione diverso da quello legale, la deliberazione, per la parte relativa all'inserimento di tale criterio nel regolamento, ha natura di contratto plurisoggettivo, il quale, in quanto vincola tutti i partecipanti, può essere validamente modificato soltanto con il consenso unanime dei medesimi. Conseguentemente, la deliberazione non adottata da tutti gli interessati, con cui si modifichi il suddetto criterio di ripartizione delle spese, è affetta da nullità che può essere fatta valere senza l'osservanza dei termini e delle modalità previsti dall'art. 1109 cod. civ., per la sola impugnazione delle deliberazioni annullabili.

\* *Cass. civ., sez. II, 28 agosto 1986, n. 5272, Roster c. Meniconi.*

La ripartizione di una spesa condominiale può essere, del tutto legittimamente, deliberata anche in assenza di appropriata tabella millesimale, purché risulti in concreto rispettata la proporzione tra la quota di spesa posta a carico di ciascun condomino e la quota di proprietà esclusiva a questi appartenente, essendo il criterio di determinazione delle singole quote preesistente ed indipendente dalla formazione della predetta tabella. Ne consegue che il condomino il quale ritenga che la ripartizione della spesa contrasti con tale criterio ha l'onere di impugnare la delibera, indicando in quali esatti termini si sia consumata la violazione in suo danno, e quale pregiudizio concreto ed attuale gliene sia derivato.

\* *Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 1999, n. 13505, Dianin c. Cond. Ina Casa Casapulla.*

In tema di ripartizione di spese condominiali relative all'erogazione di acqua, l'amministratore che abbia stipulato con l'ente erogatore un contratto avente ad oggetto il consumo complessivo del fabbricato onde beneficiare dell'applicazione di una tariffa agevolata, può poi, del tutto legittimamente, calcolare la ripartizione interna delle spese pro quota in considerazione dei singoli ed effettivi consumi di ciascuno dei condomini, a prescindere dalla circostanza che questi, singolarmente considerati nel loro consumo, non avrebbero consentito l'applicazione della suddetta tariffa agevolata.

\* *Cass. civ., sez. II, 13 marzo 2003, n. 3712, Lupardi Galasso c. Condominio via Bartolomeo Capasso 25, Roma.*

In tema di ripartizione delle spese condominiali (nella specie: spese del servizio di fornitura dell'acqua calda), i criteri stabiliti dal primo e dal secondo comma dell'art. 1123 cod. civ. possono essere derogati, secondo quanto prescrive espressamente l'indicata norma, soltanto da una convenzione sottoscritta da tutti i condomini interessati.

\* *Cass. civ., sez. II, 14 febbraio 1985, n. 153, Lanzi c. Cond. V. B. Angeli.*

Per espressa previsione dell'art. 1123 codice civile, il criterio, ivi fissato, di ripartizione delle spese condominiali tra tutti i condomini, in proporzione al possibile uso o alla concreta utilità delle cose o dei servizi cui le spese stesse si riferiscono, è liberamente derogabile per convenzione, pertanto è legittima la deroga al criterio di ripartizione suindicato contenuta in una disposizione del regolamento di condominio contrattuale che esclude i condomini proprietari dei locali commerciali dalla partecipazione alle spese relative ai beni e servizi comuni non goduti.

\* *Cass. civ., sez. II, 6 febbraio 1984, n. 898, Cond. Erit. Rm. c. De Gaetano.*

In tema di condominio degli edifici ed in ordine alla ripartizione delle spese comuni, le attribuzioni dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1135 n. 2 cod. civ., sono circoscritte alla verifica ed applicazione in

concreto dei criteri fissati dalla legge, e non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri medesimi, atteso che tali deroghe, venendo direttamente ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino, attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire soltanto da una convenzione cui egli aderisca. Pertanto, la deliberazione assembleare, che modifichi detti criteri, è inefficace, nei confronti del condomino dissenziente, per nullità radicale deducibile senza limitazioni di tempo, e non meramente annullabile su impugnazione da proporsi entro trenta giorni, ai sensi dell'art. 1137 secondo e terzo comma cod. civ.

\* *Cass. civ., Sezioni Unite, 5 maggio 1980, n. 2928, Satti c. Condominio Di Via Savonarola 39, Roma. Nello stesso senso: v. Cass. civ., 19 novembre 1992, n. 12375, Cass. civ., 15 marzo 1995, n. 3042.*

I criteri di riparto delle spese di cui agli artt. 1123 e segg. c.c. sono derogabili quando vi sia una diversa convenzione. A tal fine non occorre un atto scritto, essendo sufficiente che l'accordo di applicare un diverso criterio di riparto delle spese risulti per fatti concludenti.

\* *Trib. civ. Parma, sez. II, 11 dicembre 1998, n. 1079, Di Liberto c. Condominio Via L. da Vinci 28, Parma, in Arch. loc. e cond. 1999, 646.*

In materia di condominio, è valida la disposizione del regolamento condominiale, di natura contrattuale, secondo cui le spese generali e di manutenzione delle parti comuni dell'edificio vanno ripartite in quote uguali tra i condomini, giacché il diverso e legale criterio di ripartizione di dette spese in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino (art. 1123 c.c.) è liberamente derogabile per convenzione (quale appunto il regolamento contrattuale di condominio), né siffatta deroga può avere alcuna effettiva incidenza sulla disposizione inderogabile dell'art. 1136 c.c. ovvero su quella dell'art. 69 att. c.c., in quanto, seppure con riguardo alla stessa materia del condominio negli edifici, queste ultime disciplinano segnatamente i diversi temi della costituzione dell'assemblea, della validità delle deliberazioni e delle tabelle millesimali.

\* *Cass. civ., sez. II, 18 marzo 2002, n. 3944, Felicetti c. Cond. Via Archimede 40, Roma, in Arch. loc. e cond. 2002, 340.*

La deliberazione dell'assemblea dei condomini, con cui si modifica il criterio legale di ripartizione delle spese per la gestione di servizi comuni è - se adottata a maggioranza - affetta da nullità relativa, che può essere fatta valere, solo dai condomini assenti o dissenzienti, senza l'osservanza dei termini e delle modalità previsti per l'impugnativa delle delibere assembleari. D'altro canto, poiché la tabella di ripartizione delle spese condominiali, ancorché connessa al diritto di proprietà dei condomini, non integra una situazione di diritto reale e non richiede perciò la forma scritta, di fronte alla eccezione condotta del condomino, che per più anni abbia effettuato il pagamento delle spese condominiali in conformità della tabella, alla cui approvazione non aveva partecipato, il giudice del merito è tenuto ad accertare se tale comportamento sia stato o meno sorretto dall'esatta conoscenza e dalla univoca volontà di accettare i criteri di ripartizione adottati, per dedurne il perfezionamento sul piano negoziale e, quindi, l'impugnabilità della relativa tabella anche nei confronti del suddetto condomino.

\* *Cass. civ., sez. II, 8 novembre 1977, n. 4774.*

Riguardo alle delibere dell'assemblea di condominio aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, occorre distinguere quelle con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione ai sensi dell'art. 1123 c.c., ovvero sono modificati i criteri fissati in precedenza, per le quali è necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condomini, da quelle con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135, nn. 2 e 3, c.c., vengono in concreto ripartite le spese medesime, atteso che soltanto queste ultime, ove adottate in violazione dei criteri già stabiliti, devono considerarsi annullabili e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137, ultimo comma, c.c.

\* *Cass. civ., sez. II, 1 febbraio 1993, n. 1213, Berchiolla c. Condominio Aria-Sole. Conforme, Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 1995, n. 1455.*

È illegittima la delibera di un condominio, adottata a maggioranza, con la quale si stabilisce un onere di contribuzione, nelle spese di gestione, maggiore a carico di alcuni condomini, sul presupposto della loro più intensa utilizzazione, rispetto agli altri, di parti o servizi comuni, non solo perché la modifica ai criteri legali (art. 1123 c.c.) o di regolamento di riparto delle spese richiede il consenso di tutti i condomini, ma anche perché il criterio di riparto in base all'uso differenziato, derivante dalla diversità strutturale della cosa, previsto dal comma 2 dell'art. 1123 c.c., non è applicabile alle spese generali, per le quali opera invece il criterio di cui al comma 1 dello stesso articolo, ossia la proporzione al valore della proprietà di ciascuno.

\* *Cass. civ., sez. II, 19 febbraio 1997, n. 1511, Gaddi ed altro c. Condominio Lungotevere dei Mellini 17, Roma, in Arch. loc. e cond. 1997, 414.*



Poiché, per espressa previsione dell'art. 1123 c.c., il criterio di ripartizione delle spese condominiali fra tutti i condomini in proporzione al possibile uso e alla concreta utilità della cosa o dei servizi cui le spese stesse si riferiscono è liberamente derogabile per convenzione, laddove si accerti l'esistenza di una pattuizione che sia idonea a disciplinare in modo completo fra tutti i condomini quale criterio debba essere applicato nei diversi casi per ripartire le spese fra tutti i partecipanti, diventa irrilevante valutare in che misura la cosa o il servizio a cui si riferisce la spesa possa essere concretamente utilizzata dai partecipanti al condominio. (Fattispecie di clausola del regolamento contrattuale, la quale, regolando diverse ipotesi di spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle cose comuni, prevedeva che in generale tutte le spese riguardanti casi non previsti in modo specifico di amministrazione e gestione del condominio [nella specie quelle relative alla riparazione della soletta di copertura delle autorimesse] fossero da ripartirsi in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà).

\* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 11 maggio 1987, Colombo ed altri c. Condominio via delle Stelline 9, Milano, in Arch. loc. e cond. 1999, 655.*

La disciplina legale di ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni è, in linea di principio, derogabile, ai sensi degli artt. 1123 e 1138 c.c., con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione che modifichi i criteri legali di ripartizione delle predette spese contenute in una delibera approvata da tutti i condomini.

\* *Cass. civ., sez. II, 16 novembre 1992, n. 12281, Cond. di via Dante Alighieri 47, Battipaglia c. Viccione.*

In tema di riparto di spese condominiali, qualora non possa farsi riferimento ad una tabella millesimale approvata da tutti i condomini, il condomino assente o dissenziente non può sottrarsi al pagamento della quota, spettando al giudice di stabilire se la pretesa del condominio nei confronti dei singoli condomini sia conforme ai criteri di ripartizione che con riguardo ai valori delle singole quote di proprietà sono stabiliti dalla legge in subiecta materia, determinando egli stesso in via incidentale, anche in assenza di una specifica richiesta al riguardo, i valori di piano o di porzioni di piano espressi in millesimi.

\* *Cass. civ., sez. II, 30 luglio 1992, n. 9107, Infantino c. Saitta.*

Nell'ipotesi di delibere assembleari aventi ad oggetto la ripartizione di spese comuni occorre distinguere quelle con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione ex art. 1123 c.c., ovvero sono modificati criteri in precedenza fissati, per le quali è necessario a pena di radicale nullità il consenso unanime dei condomini, da quelle con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni assembleari di cui all'art. 1135, nn. 2 e 3 c.c. vengono in concreto ripartite le spese medesime: queste ultime, ove adottate in violazione dei criteri convenzionali o legali già vigenti, devono considerarsi annullabili, con sottoposizione della relativa azione al termine di decadenza ex art. 1137 c.c.

\* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 30 gennaio 1997, n. 1133, Soc. Top Line Video c. Condominio di Viale Certosa, 36/h, Milano, in Arch. loc. e cond. 1997, 650.*

Le clausole del regolamento condominiale che stabiliscono i criteri di ripartizione delle spese incidendo direttamente sulla sfera soggettiva dei condomini hanno natura contrattuale e sono modificabili solo con l'unanime consenso - che deve essere manifestato in forma scritta - degli stessi, per cui la deliberazione assembleare che modifichi detti criteri in presenza di condomini dissenzienti è affetta da nullità assoluta.

\* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 23 dicembre 1988, n. 2732, Borzani c. Condominio Passirana Residence, via Lattuada 14, Rho, in Arch. loc. e cond. 1990, 68.*

I criteri di ripartizione delle spese stabiliti dall'art. 1123 cod. civ. possono essere derogati solo da convenzione sottoscritta all'unanimità da tutti i condomini interessati in qualità di titolari del diritto di proprietà della porzione immobiliare; perciò, i singoli soci di una cooperativa edilizia a proprietà indivisa, che sono semplicemente titolari di un diritto personale di godimento sull'alloggio che viene loro assegnato dietro corrispettivo di un canone con regolare contratto, non possono lamentare violazione alcuna dell'art. 1123 nel caso in cui la convenzione derogante alla suddetta norma sia stata deliberata a semplice maggioranza dei soci.

\* *Trib. civ. Piacenza, sez. I, 30 novembre 1988, Cavanna ed altri c. ABI - Coop Piacenza Srl, in Arch. loc. e cond. 1989, 724.*

La deliberazione assembleare adottata a maggioranza con la quale si deroga ai criteri legali di ripartizione delle spese condominiali è nulla solo nel caso in cui detta delibera abbia inteso in via generale mutare i criteri medesimi e non in ogni caso di discostamento da essi.

\* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 10 febbraio 1992, n. 1634, Forti e altri c. Cond. di via Troya n. 8/A, Milano, in Arch. loc. e cond. 1993, 128.*

In tema di riparto di spese condominiali, i condomini, oltre a poter derogare convenzionalmente al criterio di cui all'art. 1123 cod. civ., possono altresì adottare, anche a maggioranza, un criterio di ripartizione provvisorio e temporaneo che consenta di far fronte alle spese annuali di manutenzione e gestione dei servizi comuni, i cui versamenti devono allora essere considerati a titolo di acconto e salvo il conguaglio da operare successivamente, anche in caso di non ancora avvenuta approvazione definitiva delle tabelle millesimali.

\* *Trib. civ. Roma, sez. V, 24 marzo 1988, n. 4563, Valrose Srl c. Condominio Via Casal Saraceno 61/65, Roma, in Arch. loc. e cond. 1989, 115.*

Un criterio di ripartizione delle spese condominiali che faccia riferimento ad indici alternativi rispetto a quelli millesimali, e così anche al criterio dei vani legali o virtuali, è corretto, giacché l'art. 68, att. c.c. detta una norma derogabile, non essendo ricompreso tra le disposizioni che il successivo art. 72, att. c.c. qualifica espressamente come cogenti.

\* *Trib. civ. Milano, 14 maggio 1990, in Arch. loc. e cond. 1990, 750.*

Qualora i condomini sostituiscano de facto un criterio di divisione a quello convenzionale, il criterio accettato sostituisce giuridicamente quello contrattuale «per facta concludentia».

\* *Trib. civ. Milano, 14 gennaio 1991, in L'Amm. 1991, n. 5.*

In ordine alla ripartizione di spese condominiali, non è consentito modificare a maggioranza il criterio dettato da un regolamento avente natura contrattuale.

\* *Trib. civ. Milano, 7 giugno 1990, inedita.*

#### **g) Decreto ingiuntivo**

Per il recupero della morosità condominiale l'amministratore può chiedere l'emissione del decreto ingiuntivo, anche sulla base del solo bilancio preventivo, senza necessità di attendere l'approvazione assembleare di quello consuntivo.

\* *Cass. civ., sez. II, 29 settembre 2008, n. 24299.*

In tema di condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condomino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee, potendo far valere le proprie ragioni sul pagamento dei contributi dell'anno in corso o del precedente, solo attraverso l'acquirente che gli è subentrato. Ne consegue che non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo ai sensi dell'articolo 63 disp. att. cod. proc. civ. per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condomini al momento della proposizione del ricorso monitorio.

\* *Cass. civ., sez. II, 9 settembre 2008, n. 23345, Brunetti c. Cond. Palazzina Strada Prov. Torre ed altro.*

È manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 63 att. c.c. che col prevedere che il decreto ingiuntivo - emesso, per il pagamento degli oneri condominiali, in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea - sia immediatamente esecutivo nonostante opposizione, conferirebbe al verbale dell'assemblea del condominio un'efficacia probatoria privilegiata, onde la specialità della tutela non sarebbe giustificabile rispetto ad altre situazioni creditorie e, correlativamente, i condomini inadempienti si vedrebbero riservato un trattamento sfavorevole rispetto ad altre categorie di debitori.

\* *Corte Cost., ord. 18 marzo 1992, n. 111, in Arch. loc. e cond. 1992, 264.*

L'amministratore può chiedere l'emissione del decreto ingiuntivo per i contributi dovuti dai condomini non solo in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, ma anche in base a prospetti mensili delle spese condominiali non contestati, ma in questo secondo caso non può ottenere la clausola di immediata esecuzione nonostante opposizione.

\* *Cass. civ., sez. II, 10 aprile 1996, n. 3296, Fresi c. Cond. Boxes.*

Qualora il pagamento delle spese condominiali sia effettuato normalmente presso un istituto di credito delegato alla riscossione dei crediti condominiali, incombe all'amministratore che chiede il decreto ingiuntivo a norma dell'art. 63 disp. att. cod. civ. di accertare il mancato pagamento presso l'istituto delegato alla riscossione alla data dell'anzidetta richiesta, essendo irrilevante che il pagamento non risulti effettuato, a tale data, nelle mani del legale del condominio, il quale, nel richiedere al condominio moroso il pagamento delle spese condominiali in via stragiudiziale, abbia dichiarato di sostituire se stesso all'istituto di credito quale delegato alla riscossione, in difetto di prova che tale mandato sia stato effettivamente conferito dall'amministratore del condominio.

\* *Cass. civ., sez. II, 7 dicembre 1982, n. 6665, Bianchi c. Cond. Orsini Ge.*

Qualora l'opponente a decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'art. 63 att. c.c. per il pagamento di contributi condominiali contesti la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione (verbale della delibera assembleare), incombe all'amministratore del condominio, in quanto attore, l'onere di dimostrare i fatti costitutivi del credito con la produzione di tutti gli opportuni documenti.

\* *Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1994, n. 7569, Andreucci c. Condominio Viale Quattro Venti 231/233, Roma.*

Costituisce prova scritta idonea ad ottenere decreto ingiuntivo (artt. 63 att. c.c. e 633 c.p.c.) per il pagamento delle spese condominiali, il verbale dell'assemblea che approva il rendiconto, perché la relativa delibera vincola anche gli assenti ed i dissenzienti finché non dichiarata nulla o annullata dal giudice dell'impugnazione, se non decaduti (art. 1137 c.c.).

\* *Cass. civ., sez. II, 9 ottobre 1997, n. 9787, Capozza c. Cond. Piazza Cattedrale, Bitonto.*

Il condomino opponente a decreto ingiuntivo emesso ex art. 63 disp. att. c.c. per il pagamento di contributi condominiali, sulla base di una deliberazione assembleare non impugnata nel termine di cui all'art. 1137 c.c., non può contestare il titolo dell'avversa pretesa con il dedurre l'inosservanza dei termini previsti dalla legge o dal regolamento condominiale per la convocazione della relativa adunanza, posto che l'irregolarità denunciata è suscettibile di dar luogo ad un'annullabilità che può essere denunciata nel termine di cui all'art. 1137 cit., con la conseguenza che, in mancanza di impugnazione, l'efficacia della deliberazione diviene incontestabile.

\* *Cass. civ., sez. II, 20 marzo 1993, n. 3302, Jelo c. Cond. V.S. Rocco.*

Affinché una questione pregiudiziale si converta in una causa pregiudiziale idonea ad incidere sulla competenza del giudice adito ai sensi dell'art. 34 c.p.c., dovendo essere decisa con efficacia di cosa giudicata, non è sufficiente che vi sia una esplicita richiesta di una delle parti in tal senso, ma occorre che la questione sia suscettibile di produrre conseguenze giuridiche oltre il rapporto controverso e che possa riconoscersi nel richiedente l'interesse al relativo accertamento, come nel caso di giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per il pagamento di contributi condominiali, nel quale l'accertamento della validità o meno della delibera assembleare, dalla quale scaturisce la pretesa del condominio, essendo destinato a produrre conseguenze giuridiche rispetto ad altri rapporti e ad altri soggetti, può essere compiuto dal giudice adito non incidenter tantum ma con efficacia di giudicato solo ove ne sia competente.

\* *Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1993, n. 5086, Netti c. Cond. di Piazza Anco Marzio 13, Lido di Ostia.*

Non esiste un obiettivo rapporto di pregiudizialità comportante la necessità della sospensione del processo a norma dell'art. 295 c.p.c. tra il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'art. 63 att. c.c. sulla base di una deliberazione dell'assemblea condominiale che approva la ripartizione delle spese tra i condomini ed il giudizio di impugnazione della deliberazione ex art. 1137 c.c., giacché la condanna al pagamento è condizionata non alla validità della delibera assembleare, ma soltanto al perdurare della sua efficacia sicché il giudice dell'opposizione deve limitarsi a prender atto che la sospensione dell'esecuzione della deliberazione non sia stata ordinata dal giudice investito dell'impugnazione ai sensi dell'art. 1137 cit.

\* *Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1994, n. 7569, Andreucci c. Condominio Viale Quattro Venti 231/233, Roma.*

L'articolo 63 att. c.c. prevede genericamente e senza limitazioni, la possibilità per l'amministratore del condominio di ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione della spesa approvato dall'assemblea ed è evidente che i «contributi» ai quali si riferisce la norma in questione sono le quote gravanti sui singoli condomini delle spese condominiali in genere contemplate nell'articolo 1123 c.c. Pertanto, deve ritenersi priva di qualunque fondamento normativo la tesi secondo cui l'art. 63 cit. sarebbe riferibile alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali non anche alle spese relative ad innovazioni.

\* *Cass. civ., sez. II, 25 giugno 2001, n. 8676, Marino c. Condominio Via Modigliani 36, Catania, Arch. loc. e cond. 2001, 800.*

In tema di opposizione a decreto ingiuntivo relativo al pagamento di una somma per oneri condominiali, il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione in giudizio del verbale dell'assemblea condominiale nella quale sono stati approvati i rendiconti delle spese effettuate e i preventivi di quelle per l'anno a venire.

\* *Trib. civ. Roma, sez. IV, 5 aprile 1985, n. 4568, Addamiano c. Cond. di via Francesco Denza, 15, Roma, in Arch. loc. e cond. 1996, 114.*

Il decreto ingiuntivo emesso per un'obbligazione pecuniaria nei confronti del condominio, opposto solo da alcuni condomini ma accettato dal condominio medesimo e dai restanti partecipanti alla comunione, acquista autorità di giudicato sostanziale nei confronti degli intimati che non abbiano proposto opposizione.

\* *Trib. civ. Catania, sez. I, 13 novembre 2000, n. 4799, Sorbello c. Soc. G.A.M. Costruzioni e Reitano, in Arch. loc. e cond. 2001, 261.*

## **h) Fondo speciale**

Le spese impreviste e straordinarie, rispondono all'esigenza della gestione condominiale e rientrano nel più ampio ambito oggettivo delle spese occorrenti per il godimento e la conservazione delle parti comuni dell'edificio. È pertanto consentito all'assemblea dei condomini di approvare uno stanziamento a titolo di fondo per dette spese, mentre secondo l'ordine del giorno, era chiamata a deliberare sullo stanziamento di un fondo per spese relative ai lavori di manutenzione del fabbricato condominiale.

\* *Cass. civ., sez. II, 21 ottobre 1975, n. 3463.*

L'onere per la costituzione di un fondo speciale per le spese di manutenzione straordinaria va ripartito tra i condomini in base ai criteri fissati nell'art. 1123 c.c. Se per la realizzazione di interventi non ancora specificati è possibile ripartire provvisoriamente la somma destinata alla costituzione del fondo in base ai millesimi di proprietà, tale ripartizione provvisoria va corretta non appena, compiutasi un'opera, essa risulti maggiormente utile ad alcuni condomini rispetto agli altri.

\* *Cass. civ., sez. II, 29 gennaio 1974, n. 244.*

È inammissibile la costituzione di un fondo cassa condominiale per spese straordinarie, non determinate né determinabili. Tale potere esula dalla competenza dell'assemblea condominiale, la quale è limitata, ex art. 1135 n. 2 c.c., all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno. È illegittimo quindi andare oltre la dimensione annuale della gestione condominiale, così come è illegittimo onerare i condomini di spese che non abbiano una urgente o specifica causale o destinazione.

\* *Trib. civ. Lucera, 20 dicembre 1996, Ceglie c. Condominio Ginestra 1, in Arch. loc. e cond. 1997, 456.*

Qualora l'assemblea dei condomini, deliberando l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e la costituzione del fondo speciale, approvi il piano di riparto di tale fondo in proporzione ai millesimi di proprietà, senza che nella deliberazione vi sia alcun cenno sull'applicazione, in sede di approvazione del rendiconto finale e del versamento del conguaglio, di criteri differenti di distribuzione delle spese (quale quello di cui all'art. 1123 comma secondo, c.c.), tale piano di riparto è da considerarsi definitivo riguardo ai criteri di distribuzione delle quote integranti il fondo speciale, costituito ai sensi dell'art. 1135, n. 4, c.c., e degli acconti richiesti ai condomini. Tale delibera è pertanto illegittima, quando debba trovare applicazione l'art. 1123 comma secondo, c.c.; essa è però annullabile (e non nulla), e va quindi impugnata entro il termine di cui all'art. 1137 c.c.

\* *Trib. civ. Parma, 20 giugno 1996, n. 665, Bettuzzi c. Condominio di Borgo Valorio 7, Parma, in Arch. loc. e cond. 1997, 102.*

È nulla la delibera assembleare con la quale un condominio costituisca un fondo, da investire in titoli pubblici, per future spese straordinarie, non determinate né determinabili.

\* *Trib. civ. Napoli, sez. X, 26 gennaio 1994, Di Maio c. Condominio di via S. Maria in Cubito 532, Napoli, in Arch. loc. e cond. 1995, 162.*

Appartiene al potere discrezionale dell'assemblea e non pregiudica né l'interesse dei condomini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma - perché compensata dal corrispondente minor addebito, in anticipo o a conguaglio - l'istituzione di un fondo-cassa per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni, e la relativa delibera è formalmente regolare, anche se tale istituzione non è indicata tra gli argomenti da trattare, se è desumibile dal rendiconto - depositato prima dell'assemblea convocata per la sua approvazione - in cui l'accantonamento di un'entrata condominiale (nella specie canone dell'appartamento dell'ex portiere) è destinato alle spese di ordinaria manutenzione.

\* *Cass. civ., sez. II, 28 agosto 1997, n. 8167, Genovesi c. Cond. via Segesta 10, Roma ed altro.*

La sostituzione, ad opera del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale, di una parte del tetto con terrazza di pertinenza della propria unità immobiliare e a proprio uso esclusivo, costituisce alterazione della destinazione della cosa comune, in violazione dell'art. 1102, comma primo, c.c. e non può considerarsi insita nel più ampio diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'ultimo piano.

\* *Trib. civ. Piacenza, 8 novembre 2000, n. 1135, Soc. Condominio Iris c. Rial, in Arch. loc. e cond. 2001, 265.*

## **i) Manutenzione e conservazione delle cose comuni**

Nel condominio di edifici l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea dei condomini, in quanto trattasi di esborsi (contributi, utenze, premi assicurativi, spese per il riscaldamento ecc.) dovuti a scadenze fisse e ai quali l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea. L'approvazione di dette spese è, invece, richiesta in sede di consuntivo, giacché solo con questo si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a suo carico.

\* *Cass. civ., sez. II, 18 agosto 1986, n. 5068, Siocco c. Cond. Via Botero.*

L'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva non dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa, ma dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione e sorge quindi per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta e non per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministrazione per il compimento di una determinata attività di gestione. (Nella specie avendo il condomino ammesso di non avere pagato le quote richieste e non contestato il loro ammontare, è stata ritenuta superflua e priva di fondamento ogni altra questione, ivi compresa quella concernente la nullità delle deliberazioni assembleari poste a fondamento del decreto ingiuntivo emanato nei suoi confronti).

\* *Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 2000, n. 857, Allegretti c. Condominio via Vodice 3, Terni.*

Il divieto imposto al singolo condomino di eseguire, senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, spese per la conservazione delle cose comuni, è ispirato al criterio di impedire dannose interferenze nell'amministrazione condominiale e cessa - ai sensi dell'art. 1134 c. c. - quando si tratti di spese urgenti, tali dovendo considerarsi quelle che, secondo il criterio del *bonus pater familias*, appaiono indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocimento della cosa comune. Ove abbia effettuato tali spese, il condomino può promuovere azione per il rimborso (detratta la sua quota) nei confronti del condominio rappresentato dal suo amministratore, essendo questi passivamente legittimato nei confronti di qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio.

\* *Cass. civ., sez. II, 12 luglio 1976, n. 2665.*

L'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese per la conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio, qualora la ripartizione delle spese sia avvenuta soltanto con l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1135, n. 3, c.c., sorge soltanto dal momento dell'approvazione della delibera assembleare di ripartizione delle spese. Ne consegue che la prescrizione del credito nei confronti di ciascun condomino inizia a decorrere soltanto dalla approvazione della ripartizione delle spese e non dall'esercizio di bilancio.

\* *Cass. civ., sez. II, 5 novembre 1992, n. 11981, Del Vecchio c. Lazzaretti.*

In tema di spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni, che costituiscono l'oggetto di un'obbligazione *propter rem*, in quanto conseguenza della contitolarità del diritto reale su beni e servizi comuni, l'obbligazione di ciascun condomino di contribuire alle spese per la conservazione dei beni comuni nasce nel momento in cui è necessario eseguire le relative opere, mentre la delibera dell'assemblea di approvazione della spesa, che ha la funzione di autorizzarla, rende liquido il debito di cui in sede di ripartizione viene determinata la quota a carico di ciascun condomino, sicché, in caso di compravendita di un'unità immobiliare sita in edificio soggetto al regime del condominio, è tenuto alla spesa colui che è condomino al momento in cui si rende necessario effettuare la spesa.

\* *Cass. civ., sez. II, 18 aprile 2003, n. 6323, Basili c. Cond. via Appia Nuova 270, Roma.*

In tema di condominio negli edifici le parti dell'edificio - muri e tetti (art. 1117, n. 1 c.c.) - ovvero le opere ed i manufatti - fognature, canali di scarico e simili (art. 1117, n. 3 c.c.) - deputati a preservare l'edificio condominiale dagli agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterranea, rientrano, per la loro funzione, fra le cose comuni, le spese per la cui conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive ai sensi della prima parte dell'art. 1123 c.c., e non rientrano, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri (art. 1123, secondo e terzo comma, c.c.).

\* *Cass. civ., 27 novembre 1990, n. 11423.*

Le spese per la difesa delle parti comuni dell'edificio, dagli agenti atmosferici, sono ripartite in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive ai sensi dell'art. 1123, primo comma c.c. e non rientrano - invece - fra le spese di cui ai commi secondo e terzo della medesima norma, le quali riguardano le cose comuni suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri.

\* *Cass. civ., sez. II, 4 maggio 1999, n. 4403, Faucci c. Fiorenza.*

L'articolo 1123 c.c. trova applicazione con riferimento alle spese attinenti a quelle parti e quei servizi comuni dell'edificio in condominio che per loro natura sono destinati a fornire utilità diverse ai singoli condomini; la norma non trova pertanto applicazione con riguardo alla spesa per la messa a terra dell'impianto elettrico condominiale.

\* *Cass. civ., sez. II, 18 ottobre 2001, n. 12737, Valoroso c. Cond. Viale Tiziano 128, Portici.*

Le spese relative all'impermeabilizzazione di autorimesse sottostanti al giardino di proprietà comune vanno ripartite in base alle quote millesimali di proprietà, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, c.c., in quanto non è configurabile una diversa misura d'uso da parte dei condomini in relazione all'oggettiva duplice funzione di sostegno del giardino e di copertura delle autorimesse svolta dal bene comune.

\* *Trib. Bergamo, Sez. stralcio, 27 aprile 2000, n. 566, Caruso ed altro c. Cirelli, in Arch. loc. e cond. 2002, 329.*

In tema di comunione, la disciplina normativa delle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni, di cui all'art. 1123 cod. civ., è soggetta a deroga convenzionale.

\* *Corte app. civ. Milano, sez. II, 23 novembre 1979, n.1861, Malin c. Beltramo Ceppi, in Arch. loc. e cond. 1980, 235.*

Il condomino proprietario di un'unità immobiliare che costituisce un corpo di fabbrica autonomo rispetto all'edificio principale (avendo accesso diretto dalla pubblica via) non usufruisce in modo pieno e diretto delle utilità prodotte dalle parti comuni destinate a rendere possibile il godimento delle porzioni comprese nell'edificio principale; pertanto le spese riguardanti la manutenzione di androne, scale e cantine (ove possono trovarsi impianti comuni) devono essere ripartite non in misura proporzionale al valore delle singole porzioni di piano, bensì in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

\* *Trib. civ. Milano, 28 gennaio 1991, in Arch. loc. e cond. 1991, 789.*

## **j) Morte del condomino**

Il debito relativo alle spese condominiali maturate, in caso di morte del proprietario degli appartamenti gravati dalle spese stesse, assume la qualità di debito ereditario, soggiacendo così al disposto di cui all'art. 752 c.c.

\* *Trib. civ. Sanremo, 8 maggio 1992, n. 139, in Arch. loc. e cond. 1992, 611.*

## **k) Obbligazioni assunte dal singolo condomino**

La mancata deliberazione ed approvazione, da parte dell'assemblea di un condominio, dell'obbligazione che il singolo condomino abbia assunto in rappresentanza e nell'interesse del condominio medesimo, non preclude al creditore di far valere le proprie ragioni nei confronti di quel condomino, salvo l'eventuale diritto di rivalsa di quest'ultimo nei rapporti con gli altri partecipanti.

\* *Cass. civ., sez. II, 14 maggio 1977, n. 1934.*

## **l) Obblighi del nuovo acquirente**

L'acquirente di appartamento condominiale è tenuto al pagamento delle spese comuni scaturenti da delibera assembleare antecedente all'acquisto (quale deve considerarsi la decisione presa alla unanimità dai condomini, mediante sottoscrizione di un foglio fatto circolare tra gli stessi) sia perché al successore a titolo particolare di uno dei contraenti sono trasferiti non solo tutti i diritti derivanti dal contratto, ma anche tutti gli oneri, ob rem ed in favore dei terzi, sia perché l'obbligo di pagamento delle spese in questione grava su ciascun condomino, ai sensi degli artt. 1104 e 1123 e seguenti cod. civ., per il solo fatto di avere in atto una quota di proprietà ed anzi, in ipotesi di alienazione di tale quota, si estende, in solido con il dante causa, alle spese dovute da quest'ultimo e non ancora da lui versate al momento dell'alienazione.

\* *Cass. civ., sez. II, 22 aprile 1982, n. 2489, Casavola c. Luciani.*

Il principio dell'ambulatorietà passiva ha riscontro nell'art. 63, comma secondo, att. c.c.; in virtù di esso l'acquirente di una unità immobiliare condominiale può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, solidalmente con lui, ma non al suo posto, ed opera nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare, non anche nel rapporto tra quest'ultimi. In questo secondo rapporto, salvo che non sia diversamente convenuto tra le parti, è invece operante il principio generale della personalità delle obbligazioni; l'acquirente dell'unità immobiliare risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistandola, è divenuto condomino; e se, in virtù del principio dell'ambulatorietà passiva di tali obbligazioni sia stato

chiamato a rispondere delle obbligazioni condominiali sorte in epoca anteriore, ha diritto a rivalersi nei confronti del suo dante causa.

\* *Cass. civ., sez. II, 22 febbraio 2000, n. 1956, Martella c. Pandolfo ed altri.*

L'acquirente di un appartamento in un edificio in condominio, mentre può far valere la sua qualità di condomino e contestare efficacemente la validità delle deliberazioni dell'assemblea condominiale, prese con l'intervento del venditore, solo ove abbia provveduto previamente alla notificazione o comunicazione al condominio dell'atto del suo acquisto, per contro non può pretendere di non rispondere, nella qualità di effettivo condomino, delle obbligazioni relative alle spese per aver omesso di comunicare il suo acquisto al condominio, che ne sia comunque a conoscenza.

\* *Cass. civ., sez. II, 26 aprile 1978, n. 1946.*

In tema di condominio di edifici l'art. 63 comma 2 disp. att. c.c., stabilendo che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno già in corso e a quello precedente, rende insostenibile la tesi della realtà pura ed assoluta in relazione ai contributi dovuti per l'esecuzione di lavori condominiali, quanto meno nei rapporti fra condomini e condominio.

\* *Corte app. civ. Roma, 6 dicembre 1993, in Giur. merito 1995, 526.*

Il condomino di un edificio che venda l'appartamento di sua esclusiva proprietà è tenuto al pagamento dei contributi condominiali deliberati dall'assemblea quando egli era ancora proprietario.

\* *Cass. civ., sez. II, 2 febbraio 1998, n. 981, Ruggeri c. Barbagallo, in Arch. loc. e cond. 1998, 391.*

L'effetto c.d. «purgativo» della vendita forzata immobiliare, concernente le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e, dunque, i creditori che necessariamente devono essere chiamati ad intervenire nel processo esecutivo, non si estende all'ipotesi di successione nel rapporto di condominio e relativamente all'onere del pagamento dei contributi condominiali ex art. 63 att. c.c., il quale rappresenta pur sempre norma speciale tesa al rafforzamento della tutela degli interessi creditori del condominio di cui fa parte il bene staggito ed i cui oneri, continuando a maturare anche in epoca successiva al pignoramento, non possono essere posti a carico del condominio (salvi gli effetti dell'intervento) proprio perché concernono un bene la cui vendita va a vantaggio dei creditori della procedura esecutiva.

\* *Trib. civ. Bologna, sez. I, 6 maggio 2000, n. 1471, Di Giustino c. Condominio Via Saffi nn. 2-4-6, Bologna, in Arch. loc. e cond. 2001, 133.*

Non è ammessa un'applicazione estensiva dell'art. 63 disp. att. c.c., il quale dispone che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

\* *Trib. civ. Reggio Emilia, 7 dicembre 1990, in Giur. merito 1992, 1172.*

### **m) Obbligo di contribuzione**

La responsabilità dei singoli partecipanti per le obbligazioni assunte dal condominio verso i terzi sono governate dal principio generale di cui all'art. 1292 c.c., secondo il quale la solidarietà si presume nel caso di pluralità di debitori.

\* *Cass. civ., sez. II, 4 giugno 2008, n. 14813, C.A. c. Condominio, in Arch. loc. e cond. 2008, 459.*

L'obbligo di pagare i contributi condominiali trova il suo fondamento nell'essere il condomino comproprietario dei beni alla cui conservazione e manutenzione deve contribuire, deve ritenersi invalida la norma del regolamento condominiale non contrattuale che - al di là dell'unanime consenso di tutti i condomini - ponga a carico del condomino con il meccanismo della delibera assembleare oneri non previsti dalla legge. (Fattispecie in tema di contribuzione alle spese per lavori di giardinaggio eseguiti dal condominio su terreni solo in possesso dello stesso e non di proprietà comune).

\* *Cass. civ., sez. II, 22 aprile 2005, n. 8490, Mamazza ed altra c. Condominio Residence Park, Gravina, in Arch. loc. e cond. 2006, 290.*

L'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese per la conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio è propter rem, essendo strettamente connessa alla contitolarità del diritto di proprietà che i partecipanti alla comunione hanno su di esse, con la conseguenza che deve presumersi l'efficacia reale anche della clausola del regolamento di condominio, di natura contrattuale, con cui la singola unità immobiliare venga esonerata, in tutto o in parte, dal contributo nelle spese stesse - salvo che dalla clausola non risulti la inequivoca volontà di concedere l'esenzione solo a colui che, in un determinato momento, sia proprietario del bene - e deve quindi ritenersi che detta clausola

sia operante anche a favore dei successori, a titolo universale o particolare, del condomino in favore del quale l'esenzione era stata prevista.

\* *Cass. civ., sez. II, 16 dicembre 1988, n. 6844, Cond. V. Somalia c. Soc. Sama.*

L'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione, non già dalla preventiva approvazione della spesa e della ripartizione della stessa (cui va assegnato carattere meramente autorizzativo dell'opera), e sorge, quindi, per effetto di un atto di gestione concretamente compiuto e non semplicemente per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministratore per il compimento di una determinata attività di gestione. (Principio affermato in fattispecie in cui, alla stregua dell'accordo tra il venditore e l'acquirente di un appartamento, che poneva a carico del primo le spese maturate fino alla data del rilascio dell'immobile, l'impugnata sentenza - cassata dalla Suprema Corte - aveva ritenuto che l'obbligo relativo alla quota di spese per la tinteggiatura del fabbricato condominiale fosse maturato prima di detta data, essendo a questa anteriore la delibera assembleare di approvazione e ripartizione delle spese stesse).

\* *Cass. civ., sez. II, 7 luglio 1988, n. 4467, Di Giulio c. Giuliani. Nello stesso senso, Cass. civ., 17 maggio 1997, n. 4393.*

L'obbligo dei condomini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse e non a seguito della successiva delibera di ripartizione volta soltanto a rendere liquido un debito preesistente e che può anche mancare ove esistano tabelle millesimali, per cui l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condomini è il frutto di una semplice operazione matematica. Pertanto, nel caso di alienazione di un appartamento, obbligato al pagamento dei tributi è il proprietario nel momento in cui la spesa viene deliberata.

\* *Cass. civ., sez. II, 26 ottobre 1996, n. 9366, Verdosci c. De Simoni ed altri, in Arch. loc. e cond. 1997, 238.*

In tema di riparto di spese condominiali, qualora non possa farsi riferimento ad una tabella millesimale approvata da tutti i condomini, il condomino assente o dissenziente non può sottrarsi al pagamento della quota, spettando al giudice di stabilire se la pretesa del condominio nei confronti dei singoli condomini sia conforme ai criteri di ripartizione che con riguardo ai valori delle singole quote di proprietà sono stabiliti dalla legge in subiecta materia, determinando egli stesso in via incidentale, anche in assenza di una specifica richiesta al riguardo, i valori di piano o di porzioni di piano espressi in millesimi.

\* *Cass. civ., sez. II, 30 luglio 1992, n. 9107, Infantino c. Saitta.*

Il condominio è tenuto al pagamento dei contributi per le spese preesistenti all'approvazione del bilancio, ma fornite di forza esecutiva in quanto costituenti obbligazione nei confronti di terzi estranei.

\* *Cass. civ., sez. II, 16 maggio 1995, n. 5385, Sasso c. Cond. Coop. Chiara.*

L'obbligo di ciascun condomino di contribuire alle spese necessarie per la conservazione delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali deriva dalla titolarità del diritto reale sull'immobile e integra un'obbligazione propter rem preesistente all'approvazione, da parte dell'assemblea dello stato di ripartizione il quale, perciò, non ha valore costitutivo ma soltanto dichiarativo del relativo credito del condominio in rapporto alla quota di contribuzione dovuta dal singolo partecipante alla comunione. Ne consegue che il condomino non può sottrarsi al pagamento dei contributi richiestigli ancorché nello stato di ripartizione approvato dall'assemblea figurì, anziché il suo nome, quello del suo dante causa.

\* *Cass. civ., sez. II, 14 marzo 1987, n. 2658, Soulet c. Martinotti.*

L'insorgenza dell'obbligazione del partecipante ex art. 1104 c.c. di contribuire alle spese necessarie per la conservazione della cosa comune, postula, in caso di contestazione, che venga fornita la prova dei presupposti dell'esistenza del condominio o della comunione, cioè della proprietà di cose comuni.

\* *Cass. civ., sez. II, 1 luglio 1996, n. 5967, Loiacono c. Cond. Parco La Vecchia di Cassano Murge, in Arch. loc. e cond. 1996, 906.*

In materia di condominio negli edifici, al potere dell'assemblea del condominio di deliberare, nelle forme e con le maggioranze prescritte, l'esecuzione delle opere necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali, fa riscontro l'obbligo di ciascun condomino di contribuire alle relative spese, discendente dalla titolarità del diritto reale sull'immobile ed integrante un'obbligazione propter rem preesistente all'approvazione, da parte dell'assemblea, dello stato di riparto, ed in concreto direttamente correlato alla precedente deliberazione, di esecuzione delle opere. Ne consegue che, quando la contestazione del condomino investa, prima ancora che il quantum dell'obbligo di contribuzione, il relativo an, è tale ultima deliberazione che deve essere impugnata nel termine di decadenza di cui all'art. 1137, comma 3, c.c., ove si assuma essere la deliberazione affetta da vizi formali, perché presa in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari attinenti al procedimento di convocazione o



di informazione dell'assemblea, o da eccesso di potere o da incompetenza; svincolata da tale termine è invece la delibera radicalmente nulla perché esorbitante dai limiti delle attribuzioni dell'assemblea o concernente innovazioni lesive dei diritti di ciascun condomino sulle cose o servizi comuni o su quelle di proprietà esclusiva di ognuno di essi.

\* *Cass. civ., sez. II, 21 febbraio 1995, n. 1890, Marrocchi c. Rabbai e Cond. Terminillo Residence Excelsior.*

Il disposto degli artt. 1129 (nomina annuale dell'amministratore), 1135, n. 2 (preventivo annuale di spesa), 1135, n. 3 (rendiconto annuale delle spese e delle entrate) del codice civile configura una dimensione annuale della gestione condominiale, sicché è nulla la deliberazione condominiale che, nell'assenza di un'unanime determinazione, vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione pluriennale di spese, oltre quella annuale, ed alla quale si commisuri l'obbligo della contribuzione. (Nella specie, la S.C., in applicazione dell'enunciato principio di diritto, ha confermato la sentenza del merito che aveva dichiarato la nullità della deliberazione condominiale con la quale era stato così deciso a maggioranza: «continuare a versare le quote relative al fondo di riserva per l'anno 1988 e per i prossimi cinque anni, pari ad una quota condominiale trimestrale per ogni anno, che dovrà essere versata entro il 30 maggio di ogni anno.

\* *Cass. civ., sez. II, 21 agosto 1996, n. 7706, Cond. di via delle Piagge 9, Tivoli c. Garberini e altro, in Arch. loc. e cond. 1996, 886.*

In tema di comunione di diritti reali, la disposizione di cui all'ultimo comma dell'art. 1104 c.c. (secondo la quale il cessionario del partecipante è tenuto in solido col cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati) può essere invocata solo dal creditore, non da terzi estranei al rapporto obbligatorio. Pertanto, qualora un condominio paghi debiti inerenti un periodo anteriore alla propria costituzione (e relativi ai precedenti comproprietari), non può invocare la suddetta norma nei confronti degli aventi causa degli originari comproprietari, assumendo di avere estinto un debito non proprio. In tale ipotesi, il condominio non può neppure invocare le norme in materia di obbligazioni solidali, in quanto, non essendo esso ancora costituito al momento in cui il debito sorgeva e non avendo perciò assunto la qualità di (con) debitore, ha estinto un debito di altri e non anche di altri, onde non può agire in regresso ex art. 1299 c.c.

\* *Cass. civ., sez. II, 26 marzo 1997, n. 2657, Cond. Via Tallone n. 16, Milano c. Calomei ed altri.*

In tema di contributi condominiali, deve considerarsi tardivo il pagamento effettuato dal condòmino nello stesso giorno in cui viene emesso il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo ex art. 63 att. c.c.

\* *Trib. civ. Bergamo, 27 giugno 2009, n. 9519, N.B. c. Condominio Viale Giulio Cesare, 46 Lotto L, Bergamo, in Arch. loc. e cond. 2010.*

Qualora, dopo l'emissione del decreto ingiuntivo ex art. 63 att. c.c., il condòmino paghi la sola somma capitale, è legittima la notifica del decreto per il pagamento degli interessi legali e delle spese del procedimento.

\* *Trib. civ. Bergamo, 27 giugno 2009, n. 9519, N.B. c. Condominio Viale Giulio Cesare, 46 Lotto L, Bergamo, in Arch. loc. e cond. 2010.*

A seguito di opposizione, il decreto ingiuntivo va revocato - laddove sia intervenuto il pagamento della somma capitale - ma devono essere confermate le statuizioni in ordine agli interessi legali ed alle spese del procedimento monitorio e l'opponente, in quanto soccombente, deve essere condannato anche alle spese del giudizio di opposizione.

\* *Trib. civ. Bergamo, 27 giugno 2009, n. 9519, N.B. c. Condominio Viale Giulio Cesare, 46 Lotto L, Bergamo, in Arch. loc. e cond. 2010.*

La rinuncia del condòmino a servirsi della cosa comune (espressa al fine di ottenere l'esonero dall'obbligo di contribuzione alle spese di manutenzione e conservazione) è colpita da invalidità laddove, qualora detta cosa sia necessaria per l'esistenza stessa dell'edificio o sia essenziale al fine di poter accedere ai diversi piani dell'edificio, nonché alle parti comuni dello stesso, di fatto la stessa continuerebbe a servire il condòmino anche dopo, e nonostante la sua rinuncia. (Fattispecie di rinuncia temporanea al diritto di accesso al vano scale).

\* *Trib. civ. Bologna, 3 aprile 2001, n. 1000, Galletti c. Condominio P.zza De Baraccano 4, Bologna, in Arch. loc. e cond. 2002, 620.*

In riferimento ai debiti contratti dal condominio per il godimento di beni e servizi comuni, concernenti prestazioni normalmente non divisibili, rispetto alle quali ciascun condòmino ha interesse per l'intero, si applica il principio di cui all'art. 1294 c.c., dal quale discende una presunzione di solidarietà a carico di tutti i condòmini.

\* *Cass. civ., sez. II, 30 luglio 2004, n. 14593, Credito Emiliano Spa c. Emme Service Srl.*

## **n) Preventivo delle spese**

Nel condominio degli edifici anche le spese di manutenzione ordinaria e quelle fisse relative ai servizi comuni essenziali richiedono la preventiva approvazione dell'assemblea dei condomini essendo questa espressamente richiesta dall'art. 1135, n. 2, c.c. per tutte le spese occorrenti durante l'anno e non solo per le spese di straordinaria manutenzione alle quali si riferisce il citato art. 1135, n. 5. È pertanto annullabile la delibera dell'assemblea che autorizza l'amministratore ad aumentare i contributi previsti dal preventivo di spese approvato.

\* *Cass. civ., sez. II, 18 maggio 1994, n. 4831, Condominio di Via Campania 15 e 17, Taranto c. Masella.*

Il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno (v. art. 1135 n. 2 c.c.) non è assimilabile al bilancio di una società e non deve necessariamente prevedere, accanto alle spese o perdite stimate per l'esercizio, anche i profitti o ricavi.

\* *Trib. civ. Milano, 23 settembre 1989, inedita.*

## **o) Pulizia**

In mancanza di titolo contrario, i canali di gronda (esplicando una funzione che riguarda l'edificio nel suo complesso unitario) devono annoverarsi tra i beni di cui il codice civile presume la proprietà comune. Conseguentemente, nel silenzio del regolamento che non preveda una specifica norma convenzionale, le spese di pulitura periodica delle gronde devono essere ripartite in misura proporzionale al valore delle proprietà esclusive ex art. 1123, comma 1, c.c., non potendo derogarsi a tale criterio legale se non con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio (e non dei soli presenti in assemblea).

\* *Trib. civ. Genova, sez. III, 23 novembre 2005, n. 4766, Magliano ed altra c. Condominio via San Nazaro 6, Genova, Arch. loc. e cond. 2006, 435.*

Adottato il criterio posto per la manutenzione delle scale per le spese relative alla pulizia delle parti comuni dell'edificio condominiale, esse vanno divise per metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo e, per l'altra metà, in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, di guisa che la quota da sopportare dai proprietari degli appartamenti siti sullo stesso piano non può essere divisa in parti eguali, ma in proporzione al valore millesimale di ciascun appartamento dello stesso piano.

\* *Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1970, n. 801.*

È legittima, in difetto di precise e difformi clausole del regolamento condominiale, la delibera che ripartisce le spese per la pulizia dei locali e spazi comuni in proporzione delle quote di proprietà di ciascun condomino, anche nei confronti dei proprietari di locali forniti di accesso esterno all'androne e al vano scala.

\* *Trib. civ. Roma, 7 aprile 1990, n. 5331, in Arch. loc. e cond. 1990, 753.*

## **p) Ripartizione ad opera del giudice**

In tema di riparto di spese condominiali, qualora non si possa fare riferimento a una tabella valida e vincolante per tutti i condomini, spetta al giudice statuire se la pretesa del condominio nei confronti dei singoli partecipanti alla comunione sia conforme ai criteri di ripartizione che, con riguardo al valore delle singole quote di proprietà, sono sanciti dalla legge in subiecta materia, determinando egli stesso il valore dei piani o porzioni di piano espresso in millesimi. Pertanto, non essendo prevista dalla legge la possibilità di adozione dei criteri provvisori di distribuzione delle spese condominiali, deve escludersi che, in mancanza di tabelle millesimali validamente approvate da tutti i condomini, l'assemblea possa adottare a maggioranza e in via temporanea, un criterio di ripartizione delle spese condominiali che consenta il versamento dei contributi a titolo di acconto e salvo conguaglio da operare successivamente alla approvazione delle tabelle millesimali.

\* *Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 1985, n. 1057, Cassano c. Cond. V. Melo.*

In tema di rimborso di spese condominiali, qualora non si possa fare riferimento a una tabella valida e vincolante per tutti i condomini, spetta al giudice di stabilire se la pretesa del condominio nei confronti dei singoli partecipanti sia conforme ai criteri di ripartizione che, con riguardo al valore delle singole quote di proprietà sono sanciti dalla legge, in subiecta materia, determinando egli stesso il valore dei piani o porzioni di piano espresso in millesimi.

\* *Cass. civ., sez. II, 24 ottobre 1974, n. 3097.*

Poiché la consulenza tecnica d'ufficio ha la funzione di fornire all'attività valutativa del giudice l'apporto di cognizioni tecniche che questi non possiede e non quella di esonerare una parte dalla prova anche documentale dei fatti dedotti e della quale è onerata, legittimamente il giudice di merito non ammette la

consulenza contabile (nella specie in materia di spese condominiali) richiesta non per evidenziare le singole poste contabili sulla scorta delle acquisizioni fatte ad iniziativa delle parti bensì per ricercare ed indicare i documenti ad esse astrattamente idonei.

\* *Cass. civ., sez. II, 2 febbraio 2000, n. 1132, Barash c. Condominio via Corti 30, Milano.*

Nelle controversie da decidere secondo equità, ai sensi dell'articolo 113, secondo comma, c.p.c., il Giudice di pace viola l'obbligo di osservare i principi informativi della materia del condominio qualora in materia di azioni per il recupero delle spese condominiali, nell'individuazione del soggetto tenuto al pagamento, assuma quale principio generale dell'ordinamento quello dell'apparenza del diritto.

\* *Cass. civ., sez. II, 22 ottobre 2007, n. 22089, Mongelli c. Condominio via XXIV Maggio, Carosino, in Arch. loc. e cond. 2008, 260.*

#### **q) Riscossione dei contributi**

In caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale, poiché difettano, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, d'altra parte, il collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale.

\* *Cass. civ., sez. II, 12 gennaio 2011, n. 574, M.R.M. ed altri c. Condominio X.*

Nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo questa riservata al giudice davanti al quale dette delibere siano state impugnate.

\* *Cass. civ., sez. un., 18 dicembre 2009, n. 26629, Iannaimi ed altri c. Cond. Largo Parini 18, Palermo.*

A norma degli artt. 1123 c.c. e 63 att. c.c., l'amministratore di un condominio di un edificio può riscuotere pro quota e in base allo stato di ripartizione come approvato dall'assemblea, i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente dai condomini, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari facenti parte del condominio, anche dopo l'entrata in vigore della L. 27 luglio 1978 n. 392, la quale disciplina i rapporti tra locatore e conduttore, senza innovare in ordine alla normativa del codice civile relativa ai soggetti tenuti nei confronti dell'amministrazione di un condominio di un edificio al pagamento dei contributi e delle spese di cui sopra.

\* *Cass. civ., sez. II, 28 ottobre 1993, n. 10719, Gobbi c. Arlandini.*

L'art. 186 lett. b) c.c., nel testo introdotto dalla L. 19 maggio 1975 n. 151, prevedendo una responsabilità patrimoniale dei beni della comunione per i carichi dell'amministrazione e, cioè, per i debiti di qualsiasi natura contratti per la manutenzione ordinaria dei singoli beni (come le spese necessarie per la conservazione ed il godimento della cosa comune, i contributi condominiali, le spese per le innovazioni e per i miglioramenti purché non eccessivamente gravose per il bilancio familiare) non ha escluso che di esse ciascun coniuge debba rispondere per l'intero, spettando l'amministrazione dei beni della comunione e lo stesso potere di rappresentanza in giudizio, a norma dell'art. 180 c.c., disgiuntamente ad entrambi. Ne consegue che il pagamento dei contributi condominiali relativi alla cosa comune ben può essere chiesto ad uno solo dei contitolari del bene.

\* *Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 1995, n. 1038, Mondella c. Cond. di via S. Maria dell'Imperio 40, Vibo Valentia.*

Per «anno» - di cui all'art. 63, secondo comma, att. c.c. - deve intendersi non quello solare (1 gennaio-31 dicembre), ma quello di gestione, comprendente sempre 365 giorni, a partire dalla data scelta dall'assemblea dei condomini o fissata dal regolamento condominiale.

\* *Trib. civ. Milano, 6 giugno 1991, inedita.*

In virtù di quanto stabilisce il secondo comma dell'art. 63 att. c.c., in caso di subentro di un nuovo condomino nei diritti del vecchio, il legislatore, al fine di consentire una rapida e più sicura esazione dei contributi condominiali, ha costituito entrambi i condomini solidalmente responsabili nei confronti del condominio, con la conseguenza che, trattandosi di una solidarietà legale perfetta, ciascun condebitore risponde per il tutto

ed il condominio, a mezzo del suo amministratore, può agire, a sua scelta, o contro tutti contemporaneamente o contro ciascuno di essi, a sua discrezionale scelta.

\* *Trib. civ. Milano, 6 giugno 1991, inedita.*

#### **r) Ritardato o mancato pagamento (morosità)**

In tema di locazione di immobili urbani, qualora il conduttore, convenuto in giudizio per il mancato pagamento di oneri condominiali, contesti che il locatore abbia effettivamente sopportato le spese di cui chiede il rimborso o ne abbia effettuato una corretta ripartizione, incombe al locatore stesso, ai sensi dell'art. 2697 c.c., dare la prova dei fatti costitutivi del proprio diritto, i quali non si esauriscono nell'aver indirizzato la richiesta prevista dall'art. 9 della legge n. 392 del 1978, necessaria per la costituzione in mora del conduttore e per la decorrenza del bimestre ai fini della risoluzione, ma comprendono anche l'esistenza, l'ammontare e i criteri di ripartizione del rimborso richiesto.

\* *Cass. civ., sez. III, 28 settembre 2010, n. 20348, Consortile Centro Commerciale Centro c. Inpdap.*

Integra il delitto di diffamazione, il comunicato, redatto all'esito di un'assemblea condominiale, con cui un condomino venga indicato come moroso nel pagamento delle spese, qualora esso venga affisso in luogo accessibile non già ai soli condomini dell'edificio - per i quali può sussistere un interesse giuridicamente apprezzabile alla conoscenza dei fatti - ma a un numero indeterminato di altri soggetti: in tal caso, invero, il requisito della comunicazione con più persone si può ritenere in re ipsa.

\* *Cass. pen., sez. V, 31 marzo 2008, n. 716 (ud. 13 febbraio 2008), Ric. De Rosa, in Arch. loc. e cond. 2008, 363.*

È configurabile il reato di diffamazione in danno di taluni condomini di un edificio, indicati come morosi nel pagamento delle quote condominiali e pertanto esclusi dalla fruizione di taluni servizi, quando il comunicato contenente tali indicazioni sia affisso in luogo accessibile non ai soli componenti del condominio, per i quali può sussistere un interesse giuridicamente apprezzabile alla conoscenza dei fatti, ma ad un numero indeterminato di altri soggetti.

\* *Cass. pen., sez. V, 26 settembre 2007, n. 35543, Ric. Donato ed altri.*

Il giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti del condomino moroso ex art. 63, comma 1, att. c.c. non può sospendere il giudizio in attesa della definizione del diverso giudizio di impugnazione, ex art. 1137 c.c., della deliberazione posta a base del provvedimento monitorio opposto.

\* *Cass. civ., Sezioni Unite, 22 febbraio 2007, n. 4421, in Arch. loc. e cond. 2007, 265.*

La disposizione di un regolamento condominiale che preveda una indennità di mora in caso di ritardato pagamento dei contributi da parte dei condomini non ha natura di clausola penale e di conseguenza non può essere soggetta a riduzione in sede giudiziale, non competendo al giudice un potere di riduzione che finirebbe per modificare la norma regolamentare secondo le diverse e concrete applicazioni con la conseguente perdita, nei confronti dei condomini, della sua funzione.

\* *Cass. civ., sez. II, 19 maggio 1992, n. 5977.*

Il condomino può esser escusso per l'intero debito del condominio da un terzo, nei cui confronti è un condebitore solidale, indipendentemente dall'adempimento del suo obbligo nei confronti del condominio, ed ha diritto di regresso nei confronti degli altri condomini limitatamente alla quota millesimale dovuta da ciascuno di essi, mentre la morosità di taluno di questi verso il condominio può dar luogo alla domanda di risarcimento per i maggiori, conseguenti esborsi.

\* *Cass. civ., sez. II, 23 febbraio 1999, n. 1510, Bottani c. Mascherpa Spa.*

In mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123 c.c., e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi; invece, nell'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre aliunde somme - come nel caso di aggressione in executivis da parte di creditore del condominio, in danno di parti comuni dell'edificio - può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale tenda a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo-cassa ad hoc, tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva; conseguentemente sorge in capo al condominio e non ai singoli condomini morosi l'obbligazione di restituire ai condomini solventi le somme a tale titolo percepite, dopo aver identificato gli insolventi e recuperato dagli stessi quanto dovuto per le quote insolte e per i maggiori oneri.

\* *Cass. civ., sez. II, 5 novembre 2001, n. 13631, Franchini c. Deriu, in Arch. loc. e cond. 2002, 21.*

Non sussiste né continenza (art. 39, secondo comma, c.p.c.) né pregiudizialità necessaria (art. 295 c.p.c.) tra la causa di opposizione a decreto ingiuntivo, ottenuto ai sensi dell'art. 63 att. c.c., e quella preventivamente instaurata innanzi ad altro giudice impugnando la relativa delibera condominiale; presupposto del provvedimento monitorio è, infatti, l'efficacia esecutiva della delibera condominiale ed oggetto del giudizio innanzi al giudice dell'opposizione è il pagamento delle spese dovute da ciascun condomino sulla base della ripartizione approvata con la medesima, obbligatoria ed esecutiva finché non sospesa dal giudice dell'impugnazione, mentre oggetto del giudizio d'impugnazione è la validità di detta delibera.

\* *Cass. civ., sez. II, 17 maggio 2002, n. 7261, Lavicoli (in proprio) c. Condominio Via Circonvallazione Clodia, 145/A (n.c.), in Arch. loc. e cond. 2002, 398.*

È nulla la delibera con la quale l'assemblea condominiale, in presenza della morosità di uno dei condomini, decida, deliberando a maggioranza, in deroga all'art. 1123 c.c., di ripartire tra gli altri condomini la quota facente carico al condomino moroso, allorché ciò non avvenga a titolo provvisorio e temporaneo e salvo conguaglio, con contestuale attivazione da parte dell'amministratore delle iniziative necessarie per ottenere il pagamento degli oneri insoluti dall'effettivo debitore.

\* *Trib. civ. Prato, 5 aprile 1994, n. 197, Pastacaldi c. Condominio di Via Alberaccio 230, Prato, in Arch. loc. e cond. 1996, 412.*

In caso di mora nel pagamento dei contributi condominiali protratta per oltre un semestre, l'amministratore, laddove il regolamento vigente lo autorizzi espressamente, può sospendere al condomino l'utilizzazione dei servizi comuni (nella fattispecie riscaldamento ed acqua calda) suscettibili di godimento separato, attraverso le necessarie operazioni sugli impianti, anche da eseguirsi all'interno della proprietà esclusiva del condomino moroso, obbligato a tollerare tali attività sia in forza dello stesso accertamento della facoltà ex art. 63 att. c.c. in capo alla collettività, sia in forza della specifica disposizione regolamentare.

\* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 19 ottobre 1998, n. 11384, Condominio di via Venini 14/D, Milano c. De Feo, in Arch. loc. e cond. 1999, 448.*

La clausola regolamentare che prevede il pagamento di una somma a carico del condomino moroso nel versamento della sua quota spese, ha natura di clausola penale e qualora sia manifestamente eccessiva può essere ridotta equamente dal giudice, in base a criteri ispirati alle norme ordinarie in tema di inadempimento, seppur temperati dall'esigenza di dare rimarcevole peso all'esatto adempimento di obblighi di natura condominiale.

\* *Giud. conc. Verona, 19 aprile 1989, n. 170, Giambolini c. Condominio Maria Cristina II, in Arch. loc. e cond. 1989, 577.*

### **s) Separazione dei coniugi**

In tema di separazione personale, qualora il giudice attribuisca ad uno dei coniugi la casa familiare di proprietà dell'altro coniuge, la gratuità di tale assegnazione si riferisce solo all'uso dell'abitazione (per il quale non deve versarsi corrispettivo), ma non si estende alle spese correlate a tale uso, quali quelle condominiali, che riguardano la manutenzione delle cose comuni - poste a servizio anche della casa familiare - e vanno legittimamente poste a carico del coniuge assegnatario.

\* *Cass. civ., sez. I, 3 giugno 1994, n. 5374, Farano c. Cascella.*

La condanna di un coniuge, in sede di regolamento dei rapporti patrimoniali conseguente a separazione personale, a tenere indenne l'altro coniuge delle spese condominiali, che questi deve corrispondere al proprietario dell'appartamento da lui abitato, presuppone l'accertamento della quota di dette spese che fa carico al detentore dell'appartamento, secondo il regime legale o convenzionale del rapporto che questi ha con il proprietario, difettando altrimenti l'indispensabile requisito della determinatezza o determinabilità della prestazione imposta con quella condanna.

\* *Cass. civ., sez. I, 15 aprile 1987, n. 3742, Flaumene c. Solofrano.*

Il coniuge divorziato, assegnatario della casa familiare di proprietà dell'altro ex-coniuge, ha l'obbligo di corrispondere, in mancanza di diverso accordo, gli oneri condominiali di pertinenza dell'appartamento, con esclusione peraltro di quelli relativi alle spese straordinarie.

\* *Trib. civ. Milano, sez. X, 29 dicembre 1994, n. 11828, Dimiddio c. Secchi, in Arch. loc. e cond. 1995, 651.*

### **t) Somma versata in luogo e vece di altro condomino**

Nella controversia promossa da un condomino che agisca nei confronti di altro condomino per recuperare l'importo di quanto in sua vece versato all'amministratore in esecuzione di una delibera condominiale, la contestazione, da parte del convenuto, della legittimità dell'operato dell'assemblea implica un accertamento

che, attenendo al fondamento stesso della pretesa attorea, va compiuto in via non incidentale ma principale. Tuttavia, ove il credito vantato dall'attore rientri nella competenza per valore del pretore adito, la competenza di tale giudice resta ferma, in ordine all'intera controversia, giacché riguardo a detto accertamento non sussiste (ai fini dell'applicabilità dell'art. 34 cod. proc. civ.) una competenza per materia del tribunale, essendo stato abrogato l'art. 26, secondo comma, del r.d.l. 15 gennaio 1934, n. 56 (disciplina dei rapporti di condominio sulle case) dalla disciplina del codice civile, che ha regolato tutta la materia senza riprodurre il contenuto di tale disposizione.

\* *Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 1982, n. 510, Corazzo c. Cota.*

Il condomino, che ha provveduto a versare all'amministratore, in luogo e vece di altro condomino, la somma da questo dovuta in virtù di delibera dell'assemblea condominiale, è legittimato ad agire, nei confronti del medesimo, per la ripetizione della somma erogata.

\* *Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 1982, n. 510, Corazzo c. Cota.*

#### **u) Spese di gestione di un esercizio commerciale**

L'assemblea di un condominio - competente alla gestione delle cose e dei servizi comuni - non può imporre ai condomini assenti o dissenzienti la partecipazione alle spese di gestione di un esercizio commerciale di proprietà di terzi ove non sia dimostrata l'esistenza di un diritto reale del condominio su tale esercizio o comunque l'esistenza, in ordine allo stesso, di un'obbligazione propter rem a carico dei condomini. (Nella specie, con delibera condominiale si pretendeva il concorso dei condomini di un residence alle spese di gestione di alcuni locali, destinati a bar-ristorante, rimasti di proprietà del venditore delle singole unità immobiliari, ma vincolati, con clausola contenuta nel regolamento di condominio predisposto dallo stesso venditore, «per destinazione perpetua ad uso dei condomini». In applicazione del principio di cui alla massima, la S.C. ha cassato la decisione di merito che aveva ritenuto la legittimità delle delibera assembleare, per non essere stata dimostrata la natura reale del vincolo derivante dalla clausola sopra richiamata).

\* *Cass. civ., sez. II, 8 luglio 1981, n. 4477, Lupoi c. Cond. V. Pescococ.*

#### **v) Spese fatte dal condomino**

Con riguardo al rimborso delle spese fatte da un condomino, per le cose comuni, nel caso di un edificio in condominio composto da due soli soggetti, non trova applicazione l'art. 1134 cod. civ., il quale nega il diritto al detto rimborso al condomino in mancanza dell'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea (salvo che per le spese urgenti), bensì la disposizione dell'art. 1110 cod. civ., in tema di comunione onde al comunista che abbia sostenuto delle spese necessarie per la conservazione della cosa comune spetta il rimborso nei confronti degli altri partecipanti alla sola condizione che l'amministratore o gli altri partecipanti trascurino di provvedere, e quindi anche nel caso di opposizione del compartecipante, la quale, implicando la volontà di non provvedere ai lavori, soddisfa pienamente alla condizione richiesta dalla legge.

\* *Cass. civ., sez. II, 18 ottobre 1988, n. 5664, Lepore c. Lepore.*

In tema di comunione di beni il diritto al rimborso pro quota delle spese necessarie per consentire il godimento del bene comune spetta al partecipante alla comunione che le abbia anticipate per gli altri. Tale obbligo non discende dal semplice possesso della cosa comune limitatamente alla quota ceduta, ma deriva dalla qualità di comunista o di condomino.

\* *Cass. civ., sez. II, 26 novembre 1998, n. 11892, Prandi c. Invernizzi.*

Il diritto al rimborso, previsto dal contratto di compravendita, delle spese condominiali che l'alienante abbia sostenuto per conto dell'acquirente è assoggettato non alla prescrizione quinquennale prevista dall'art. 2948 c.c., ma alla prescrizione ordinaria decennale ex art. 2946 c.c.

\* *Cass. civ., sez. II, 29 maggio 1998, n. 5307, Vitalone c. Soc. Nazionale Edile Vittoria ed altro, in Arch. loc. e cond. 1998, 699.*

Qualora, al fine del consolidamento delle strutture di un fabbricato condominiale, si renda indispensabile l'esecuzione di lavori, sia su porzioni comuni, sia in appartamenti di proprietà esclusiva di alcuni condomini, e, a fronte dell'inerzia di costoro, provvedano alle une ed alle altre opere altri condomini, ricorrendo al credito bancario per la disponibilità della somma all'uopo occorrente, a questi ultimi condomini deve riconoscersi, mediante azione generale di arricchimento ai sensi dell'art. 2041 cod. civ. (e stante anche la non invocabilità, nel rapporto fra condomini, delle disposizioni dell'art. 936 cod. civ. in tema di opere sul fondo altrui), il diritto di conseguire dai primi il rimborso delle spese affrontate, per la parte di loro spettanza, ivi compresi gli interessi bancari sopportati per conseguire detto prestito (e non quindi i minori interessi di cui al tasso legale,

trattandosi di una componente dell'obbligazione principale di rimborso delle erogazioni effettuate dai condomini diligenti).

\* *Cass. civ., sez. II, 11 giugno 1986, n. 3860, Culicchia c. Fici.*

Per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune, il condomino deve dimostrarne l'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c. - applicabile anche nel caso di due soli condomini, onde evitare, anche nei cosiddetti condominii minimi, dannose interferenze del singolo condomino, esigenza estranea alla comunione (art. 1110 c.c.) - ossia la necessità - da valutare dal giudice di merito - di eseguirla senza ritardo, e quindi senza poter avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini.

\* *Cass. civ., sez. II, 4 agosto 1997, n. 7181, Trenta c. Marroni.*

L'esperibilità dell'azione generale di arricchimento senza causa ex art. 2041 c.c. postula, per il disposto dell'art. 2042, la non esperibilità di altra azione per conseguire l'indennizzo del pregiudizio subito. Ne consegue che il giudice, in presenza di una pluralità di domande - oltre quella ex art. 2041 c.c. - fondate su titoli diversi, deve preliminarmente decidere sulla fondatezza di queste ultime e solo ove decida di non accoglierle potrà esaminare l'azione sussidiaria di arricchimento, sempreché l'impossibilità di proporre quest'ultima non derivi da un divieto stabilito dalla legge. (Nella specie, un condomino aveva chiesto il rimborso della spesa sostenuta per la manutenzione della cosa comune, in base ad un triplice titolo: l'accordo di tutti i condomini, l'urgenza della spesa ex art. 1134 c.c. e l'arricchimento senza causa. La Suprema Corte nel formulare il principio di cui in massima ha precisato che al condomino non compete l'azione di arricchimento in caso di spesa non urgente, stante il divieto di rimborso stabilito dall'art. 1134 c.c. al di fuori delle ipotesi ivi previste).

\* *Cass. civ., sez. II, 15 novembre 1994, n. 9629, Mellini e altri c. Tapinassi.*

L'inoperatività nei condomini cosiddetti minimi delle norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale (art. 1136 c.c.) e la conseguente applicabilità alla gestione di tali enti delle prescrizioni riguardanti le amministrazioni dei cespiti oggetto di comunione in generale, non comporta per il rimborso di spese fatte da un condomino per le cose comuni, con riferimento a dette collettività condominiali, l'applicazione della disciplina dell'art. 1110 c.c. - la cui operatività resta preclusa a norma dell'art. 1139 c.c. - bensì della disposizione sostanziale di cui all'art. 1134 c.c., diretta ad impedire indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti nella gestione del fabbricato comune riservata agli organi del condominio, essendo previsti dalle norme processuali, applicabili ai condomini minimi, strumenti alternativi (art. 1105, quarto comma, c.c.), al fine di ovviare alla eventualmente ingiustificata opposizione, o all'inazione delle controparti nell'adozione e nell'esecuzione dei provvedimenti non urgenti, e tuttavia necessari per la conservazione ed il godimento dell'edificio in condominio.

\* *Cass. civ., sez. II, 26 maggio 1993, n. 5914, Solaro srl c. Testa.*

Tra la domanda proposta dal condomino, nei confronti degli altri partecipanti al condominio, tendente ad ottenere il rimborso delle spese effettuate per le cose comuni (nella specie, di riparazione del tetto dell'edificio condominiale), in considerazione della loro urgenza, e la medesima domanda, fondata sulla prova dell'esistenza del consenso manifestato dagli altri partecipanti, sussiste diversità di causa petendi, in quanto la prima è diretta a provare un'attività gestoria del condomino, la seconda l'esistenza di un'autorizzazione o di una delega da parte dell'assemblea condominiale. Ne consegue, che, a norma dell'art. 345 c.p.c., nel caso in cui in primo grado sia stata proposta la prima domanda, è inammissibile, in quanto nuova, la seconda domanda proposta in grado d'appello.

\* *Cass. civ., sez. II, 27 ottobre 1995, n. 11197, Serpi c. Bertolucci, in Arch. loc. e cond. 1996, 380.*

In tema di condominio, il divieto per i singoli condomini di eseguire di propria iniziativa opere relative alle cose comuni, cessa - ai sensi dell'art. 1134 cod. civ. - quando si tratti di opere urgenti, intendendosi per tali quelle che, secondo il criterio del *bonus pater familias*, appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa comune.

\* *Cass. civ., sez. II, 6 dicembre 1984, n. 6400, Rosini c. Capomagi.*

L'art. 1134 cod. civ., secondo cui il condomino non ha diritto al rimborso di spese fatte senza autorizzazione dell'amministratore e dell'assemblea, trova applicazione solo nel caso in cui le spese si riferiscono alla riparazione di cose comuni e non pure allorché afferiscono ad opere dallo stesso effettuate nell'ambito della sua proprietà singola al fine di accertare le cause del danno verificatosi (nella specie infiltrazioni d'acqua) e la sua derivazione o meno dalla rottura di un impianto condominiale (nella specie, condotta fognaria).

\* *Cass. civ., sez. II, 5 agosto 1983, n. 5264, Cond. V. Cap GE c. Zappia.*

Il credito del condomino nei confronti degli altri per il recupero delle spese di riparazione della cosa comune da lui legittimamente anticipate ha per oggetto sin dall'origine una somma di denaro ed, essendo soggetto al

regime dei crediti di valuta, non è, quindi, automaticamente rivalutabile ma può dar luogo, in caso di mora, solo ad una pretesa risarcitoria che, ai sensi dell'art. 1224 c.c., si esaurisce nella misura degli interessi legali sulla somma dovuta, salvo la prova del maggior danno.

\* *Cass. civ., sez. II, 26 agosto 1996, n. 7834, De Luce c. De Luce.*

Ai fini dell'applicabilità dell'art. 1134 cod. civ. per il quale il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente, va considerata «urgente» la spesa la cui erogazione non può essere differita, senza danno o pericolo, fino a quando l'amministratore o l'assemblea dei condomini possano utilmente provvedere. La prova dell'indifferibilità della spesa incombe sul condomino che chiede il rimborso, il quale deve dimostrare, a tal fine, la sussistenza delle condizioni che imponevano di provvedere senza ritardo e che impedivano di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini.

\* *Cass. civ., sez. II, 12 settembre 1980, n. 5256, Dosano c. Manfellotto.*

Ai sensi dell'art. 1110 c.c., il divieto opposto dal partecipante ad una comunione, a che vengano eseguite opere indispensabili a conservare alla cosa la sua destinazione comune (nella specie, trasformazione, imposta dalla legge, di un impianto di riscaldamento in comunione fra i proprietari di fabbricati limitrofi), non osta a che gli altri partecipanti possano direttamente provvedere a dette opere, con diritto ad essere rimborsati pro quota della relativa spesa.

\* *Cass. civ., sez. II, 30 maggio 1978, n. 2748.*

Ai sensi dell'art. 1134 c.c., il diritto del singolo condomino ad essere rimborsato dalle spese effettuate per le parti comuni dell'edificio, senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, postula l'urgenza delle spese medesime, e, cioè, la loro indifferibilità, secondo il criterio del *bonus pater familias*, allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento. (Nella specie, premesso il principio di cui sopra, la Suprema Corte ha ritenuto correttamente escluso dai giudici del merito il diritto del condomino al rimborso di spese per riparazioni di danni derivanti da terremoto, tenuto conto che i relativi lavori erano stati intrapresi dopo circa tre anni dal verificarsi dei danni stessi, e, cioè, dopo un periodo di tempo più che sufficiente a richiedere il consenso degli altri condomini).

\* *Cass. civ., sez. II, 10 dicembre 1977, n. 5356.*

Agli effetti previsti dall'art. 1134 c.c. va considerata urgente la spesa, la cui erogazione non può essere differita senza danno o nocumento alle cose comuni (od anche alle cose di proprietà esclusiva di taluno dei proprietari dell'edificio), ad un momento in cui l'amministratore valutandone l'indispensabilità, abbia la possibilità di impartire le necessarie disposizioni per compierla. Peraltro deve escludersi che possa riconoscersi connotazione di urgenza alla spesa erogata dal condomino, senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, in pagamento di un'imposta non dovuta dal condomino, la quale, oltre che non essere urgente, non sarebbe neppure necessaria.

\* *Cass. civ., sez. II, 18 ottobre 1974, n. 2926.*

Per avere diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune, il condomino deve dimostrarne l'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c., ossia la necessità di eseguirla senza ritardo e, quindi, senza potere avvertire tempestivamente l'amministrazione o gli altri condomini. Tale accertamento di fatto compete al giudice di merito e detto giudizio è insindacabile in sede di legittimità, se adeguatamente motivato.

\* *Cass. civ., sez. II, 26 marzo 2001, n. 4364, Gatto Costruzioni Spa c. Del Vecchio.*

Sono opere urgenti ex art. 1134 c.c. quelle che, secondo il criterio della buona fede del padre di famiglia appaiono indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa comune.

\* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 8 giugno 1992, Mantegazza c. Acquaro e Cond. di Via Don Minzoni 38, Bresso, in Arch. loc. e cond. 1993, 570.*

Il condomino che abbia anticipato le spese per opere urgenti riguardanti le parti comuni, stante l'inerzia degli organi condominiali, ed abbia in tale occasione reputato utile disporre esecuzioni migliorative delle parti di sua proprietà esclusiva, ha diritto al rimborso per quella parte di spese che costituiscono il costo delle opere urgenti nell'interesse comune.

\* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 26 settembre 1988, Pasini c. Condominio di Via Rovello 19, Milano, in Arch. loc. e cond. 1989, 733.*

Nei confronti del terzo-creditore del condominio, il neocondomino è tenuto a rispondere con tutto il suo patrimonio (ex art. 2740 c.c.) unicamente in relazione alle prestazioni maturate successivamente all'acquisto



dell'unità immobiliare, non potendosi estendere tale responsabilità esterna alla situazione maturata in epoca antecedente al suo subentro nella comunità condominiale, dovendo piuttosto la stessa far carico al condòmino uscente alienante. (Fattispecie nella quale è stato disconosciuto il diritto di azionare nei confronti del nuovo condòmino la sentenza recante la condanna del condominio al pagamento delle somme anticipate - e non riscosse - dall'ex amministratore nell'espletamento dell'incarico).

\* *Trib. civ. Napoli, sez. V, ord. 11 giugno 2003, Perrillo c. Malice.*

#### **w) Spese prive di dimostrazione o non autorizzate**

L'assemblea condominiale è libera, in sede di esame dei consuntivi di spesa, di approvare l'esecuzione di un'opera eseguita senza la preventiva autorizzazione ed il relativo esborso economico, in quanto ciò si risolve in una ratifica dell'operato dell'amministratore. Questi, infatti, ove non intervenga la ratifica dell'assemblea, è tenuto a sollevare il condominio da ogni esposizione patrimoniale conseguente al lavoro eseguito senza autorizzazione e non approvato in sede di rendiconto, avendo ecceduto rispetto ai limiti del mandato che caratterizza i suoi rapporti con il condominio.

\* *Trib. civ. Bologna, 18 dicembre 1997, n. 2672, Tellier e altra c. Condominio Via Lippo di Dalmasio 7, Bologna.*

Di fronte all'elementare diritto del singolo condòmino a che la quota di spesa condominiale destinata a carico del medesimo corrisponda ad una spesa globale effettiva, quindi sindacabile nei suoi elementi giustificativi, che l'amministrazione condominiale è tenuta ad offrire in esame, non può non configurarsi come illegittima, cioè, lato sensu, in contrasto con la legge, una delibera assembleare che, dissenziente quel condòmino, approvi in sede consuntiva una spesa in tutto o in parte priva di dimostrazione. Donde è da ritenere l'esperibilità del rimedio giudiziario ex art. 1137 cod. civ., pur non vertendosi in tema di violazione di uno specifico, isolato, dettato normativo.

\* *Trib. civ. Genova, sez. III, 5 dicembre 1983, n. 2149, Martino c. Condominio Passo Ruscarolo 128, Genova, in Arch. loc. e cond. 1984, 276.*

La ratifica di una spesa non autorizzata ed effettuata dall'amministratore di un condominio non può essere legittimamente posta in essere con l'approvazione del bilancio preventivo o consuntivo.

\* *Trib. civ. Napoli, sez. X, 1 giugno 1994, Rivetti c. Giardino, in Arch. loc. e cond. 1995, 886.*

#### **x) Spese urgenti**

In mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità - espressione dell'autonomia contrattuale - la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità fissati nell'art. 1123 c.c. e pertanto non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condòmini non morosi il debito delle quote condominiali dei condòmini morosi. Invece, nell'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre aliunde somme - come nel caso di aggressione in executivis da parte di creditore del condominio, in danno di parti comuni dell'edificio - può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale, similmente a quanto avviene in un rapporto di mutuo, tenda a sopperire all'inadempimento del condòmino moroso con la costituzione di un fondo cassa ad hoc, tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condòmini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva, operante ab externo.

\* *Cass. civ., sez. II, 21 ottobre 1975, n. 3463.*

#### **y) Pagamenti provvisori**

In tema di riparto di spese condominiali, ben può l'assemblea, in attesa dell'approvazione del bilancio preventivo, autorizzare l'amministratore a richiedere ai condòmini pagamenti provvisori, con riserva di successivo conguaglio sulla base del bilancio approvato e tenuto conto dei valori millesimali attribuiti a ciascuna proprietà individuale.

\* *Cass. civ., sez. II, 27 marzo 2003, n. 4531, Bredice c. Cond. Via Vicenza 30-32, Roma.*

#### **z) Stangoni dei balconi**

I c.d. «stangoni», in quanto elementi strutturali interni, costituenti la base di calpestio dei balconi e, dunque, parti integranti degli appartamenti corrispondenti, non possono essere oggetto di deliberazioni impositive di

spese (e di relativa ripartizione) da parte dell'assemblea condominiale, le quali se adottate sono da ritenersi affette da nullità, incidendo su diritti individuali sulle cose.

\* Cass. civ., sez. II, 31 ottobre 2005, n. 21199, P.C. c. Cond. via Ermenegildo Fredrani 10, Roma, in Arch. loc. e cond. 2006, 143.

## **RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE**

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [\*\*Banche dati CONFEDILIZIA\*\*](#).