

Oneri condominiali e prescrizione

Il periodo di tempo che occorre perché maturi la prescrizione dei crediti del condominio verso i singoli condòmini è una questione indubbiamente delicata e in relazione alla quale, quindi, è importante ricordare la posizione assunta dalla giurisprudenza.

Del problema, infatti, si è occupata più volte la magistratura e l'orientamento ormai consolidatosi nel tempo è che il termine prescrizione è di cinque anni. In tal senso si veda, da ultimo, la sentenza della Cassazione n. 4489 del 25.2.'14, secondo cui, avendo le spese condominiali "natura periodica", il relativo credito è soggetto al disposto dell'art. 2948, n. 4, cod. civ., in base al quale soggiace a prescrizione quinquennale tutto quello "che deve pagarsi periodicamente ad anno o in termini più brevi".

Ciò su cui non vi è uniformità di vedute è, invece, da quando decorra detto periodo. Secondo un orientamento (espresso peraltro anche nella citata sentenza n. 4489/'14) il termine cui far riferimento è la data della delibera di approvazione della ripartizione del rendiconto.

Diversamente, secondo un altro indirizzo, la data da prendere in considerazione è, più semplicemente, quella in cui è stato approvato il rendiconto. In questi termini si è pronunciata, infatti, la Cassazione, con sentenza n. 15288 del 21.7.'05, secondo cui "l'obbligo dei condòmini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse" e non a seguito dell'approvazione del relativo riparto, se deliberato successivamente. Questo perché – hanno spiegato i giudici nella circostanza – la delibera con cui si approva lo stato di ripartizione è "volta soltanto a rendere liquido un debito preesistente" e può, peraltro, anche mancare ove esistano le tabelle millesimali, le quali – tramite "una semplice operazione aritmetica" – consentono "l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condòmini".

Dubbi non sussistono, invece, sulla connessa questione della prescrizione del diritto del locatore al rimborso delle spese condominiali di spettanza del conduttore. Con l'abrogazione – ad opera dell'art. 24, d.l. n. 112/'08 (come convertito in legge) – dell'art. 6, comma 4, l. n. 841/'73, è caduto, infatti, ogni appiglio alla tesi che riteneva sussistere, in tal caso, un termine prescrizione minore, in particolare biennale (cfr., ex multis, Cass. sent. n. 5795 del 22.5.'93), rispetto a quello generale – che abbiamo visto essere quinquennale – per il recupero delle spese condominiali.

Estratto "TUTTOCONDOMINIO"

Pubblicati sullo stesso numero del Notiziario: *Comproprietari e delibere; Vendita e contributi; Amministratore e formazione; Canna fumaria e ripartizione delle spese; o.d.g. e argomento già bocciato; Infrazioni al regolamento; Prescrizione oneri; Condominio e attività rumorose; Odori e rumori; Spese manutenzione balconi.*

da *Confedilizia notizie*, gennaio '18

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.