

Delibera assembleare - Spese personali - addebito in rendiconto al solo condomino

Condominio - **Delibera assembleare - Spese personali** - addebito in rendiconto al solo condomino – nullità - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 12573 del 10 maggio 2019 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Con sentenza emessa dal Giudice di pace veniva rigettata la domanda di annullamento/nullità di una **delibera assembleare**, che aveva posto a carico di soli due condomini la somma relativa a “**spese personali**” (spese postali e “compensi amministratore” conseguenti a comunicazioni e chiarimenti su questioni ordinarie e straordinarie condominiali).

Il Tribunale, in sede di appello riformava la sentenza dichiarando nulla la delibera sul punto e compensando integralmente le spese del giudizio. La decisione veniva impugnata in Cassazione dai due condomini per violazione dell’art. 91 c.p.c., mentre il condominio proponeva ricorso incidentale sulla base di tre motivi: errata ammissibilità dell’appello, trattandosi di decisione per equità; errata interpretazione dei limiti di cui all’art. 1123 c.c. e violazione e falsa applicazione degli artt. 1123 e 1135 c.c.. La Corte di cassazione rigettava i primi due motivi, accoglieva il terzo, riteneva assorbito l’unico motivo di cui al ricorso principale e rinviava, anche per le spese, ad altro giudice dell’appello.

DECISIONE. Per quanto di stretto interesse e con riferimento al terzo motivo, il condominio aveva sostenuto che le “**spese personali**” dovevano essere considerate alla stregua degli oneri disciplinati dall’art. 1123, co. 2, c.c. (servizio comune destinato ad essere fruito in misura diversa dai condomini) e non – come effettuato dal giudice dell’appello - richiamando l’art. 1123, co. 1 che ha portata generale.

La Corte ha evidenziato, in via preliminare, che le **spese personali** cui fa riferimento l’art. 1123, co. 2 ineriscono alle concrete utilità di cui godono i condomini, ma solo con riferimento all’uso delle cose comuni, ovvero a quei servizi comuni destinati ad essere fruiti in misura diversa.

Malgrado la motivazione non sia chiara nella sua esposizione, l’iter seguito dal giudicante per confermare la nullità della **delibera assembleare** sembra essere stato il seguente: la corte di appello non avrebbe dovuto fare un generico riferimento all’art. 1123 c.c. ma avrebbe dovuto valutare la natura delle maggiori spese e dell’attività resa al singolo condomino, in modo da poter individuare a quali condomini le stesse dovevano essere addebitate. In conseguenza è stato considerato errato – da parte del giudice dell’appello – addebitare all’intera comunità condominiale spese che, a quanto è dato capire, dovevano essere sostenute solo da una parte dei condomini. Peraltro, l’estrema sinteticità del fatto, come esposto dalla Corte di cassazione secondo le nuove direttive, non aiuta alla comprensione dell’effettiva natura delle spese oggetto del giudizio.