

Condominio – spese individuali - Parti comuni – corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 18503 del 04 settembre 2020 - commento

Condominio – spese individuali – solleciti – addebito al condomino – sussistenza - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 18503 del 04 settembre 2020 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. I ricorrenti, tra i vari motivi di censura alla sentenza di secondo grado, hanno lamentato l'erroneità della stessa nel punto in cui erano stati condannati a versare al condominio spese c.d. "personali", quali quelle relative ai solleciti di pagamento agli stessi indirizzati e recuperate non a titolo risarcitorio, ma in quanto oneri riferibili esclusivamente ai destinatari delle richieste di versamenti non effettuati. La doglianza è stata ritenuta infondata dalla Corte di legittimità.

DECISIONE. Premesso che nessuna censura è stata mossa alla sentenza di secondo grado in merito alla qualificazione delle spese oggetto di controversia trattandosi, indubbiamente, di spese vive relative alla corrispondenza inviata ai ricorrenti, la Corte nel dichiarare l'infondatezza del motivo di ricorso si è adeguata al più recente orientamento secondo il quale *"in materia di condominio negli edifici, gli oneri riguardanti le spese effettuate per fini individuali, come quelle postali e i compensi dovuti all'amministratore in dipendenza di comunicazioni e chiarimenti su comunicazioni ordinarie e straordinarie, sono inquadrabili nell'ambito dell'art. 1123, secondo comma, cod. civ., purché sia concretamente valutata la natura dell'attività resa al singolo condomino e la conseguente addebitabilità individuale o meno ad esso dei relativi costi"* (Cass. 10 maggio 2019, n. 12573).

In tale ambito va chiarito che se l'amministratore vuole essere remunerato per l'attività svolta per sollecitare i condomini nel pagamento di quanto dagli stessi dovuto, deve indicare l'entità del compenso come voce di costo nel preventivo che deve presentare all'assemblea secondo lo spirito dell'art. 1129, comma 14, c.c.. Così come l'incarico ad un legale, che inviti formalmente il condomino ad eseguire la propria obbligazione nei confronti dell'ente, deve essere sempre preceduto da un'autorizzazione dell'assemblea, anche al fine di consentire al legale di ottenere il pagamento del proprio onorario. In tal caso le spese saranno poste a carico del condominio in base al disposto dell'art. 1123, comma 1, c.c.