

8.1 Natura e caratteri delle spese comuni

1. Natura e caratteri delle spese comuni - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO OTTAVO - LE SPESE E LE TABELLE MILLESIMALI a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

1. Natura e caratteri delle spese comuni

Tutti i condomini devono partecipare «pro quota» alle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza.

Non è un obbligo di rimborso di spese già effettuate ma di anticipo, sempre «pro quota», di quelle preventivate, il ch  esclude che l'amministratore sia tenuto ad anticipare pagamenti per il condominio.

Si parla anche di obbligo derivante ex lege per spese necessarie, ovvero di dovere legato al consenso della maggioranza quando si tratti di spese utili ma non indispensabili.

Le spese si distinguono in quattro categorie:

a) di manutenzione ordinaria, in quanto finalizzate a mantenere il bene in una situazione di costante efficienza. Rientra in tale ordine tutto ci  che mira a conservare la cosa comune nella sua sostanza materiale e nella sua destinazione originaria, attraverso riparazioni che eliminano gli effetti dell'usura fisiologica del bene nel tempo (es. tinteggiatura esterna, impermeabilizzazione di tetti e terrazze comuni, ripristino intonaci, manutenzione di impianti comuni e cos  via);

b) di manutenzione straordinaria, e che rappresentano una categoria residuale rispetto ai lavori di manutenzione ordinaria. Secondo la giurisprudenza il criterio discrezionale tra atti di ordinaria amministrazione, rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condomini ex art. 1133 c.c., ed atti di amministrazione straordinaria, al contrario bisognosi di autorizzazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'art. 1135, comma 2, c.c., riposa sulla "normalit " dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicch  gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarit  e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale" (Cass. 10865/2016).

c) le innovazioni, ovvero tutti gli interventi previsti nella nuova stesura dell'art. 1120, nonch  le innovazioni disciplinate dall'art. 1121 quando, malgrado il loro carattere gravoso e voluttuario, siano state assentite dall'assemblea e non vi sia stata una dissociazione dalle stesse come previsto dalla norma;

d) per servizi, vale a dire i contributi inerenti alle prestazioni di interesse comune nonch  quelli

8.1 Natura e caratteri delle spese comuni

necessari per il funzionamento degli impianti condominiali (ad esempio illuminazione, portierato, pulizie, riscaldamento, ascensore, ecc.).

Una più intensa utilizzazione di parti o servizi comuni non può incidere sul carico di contribuzione a titolo di spese generali in capo al condomino, il quale non si può vedere attribuita, da una delibera assembleare assunta a maggioranza, una quota maggiore di quella prevista dalla legge (Cass. 1511/1997).

Un regolamento di condominio di carattere contrattuale, invece, può derogare ai criteri generali, ad esempio stabilendo che le spese generali siano ripartite in quote uguali tra i condomini (Cass. 641/2003).