

Prefazione

Costituisce un dato comune che la disciplina delle spese di gestione e di conservazione dei beni condominiali mette a dura prova l'interprete del diritto e l'operatore del settore, in particolar modo, l'amministratore di condominio.

Le cause risiedono, principalmente, in due ordini di ragioni.

In primo luogo, non può non riscontrarsi come le implicazioni giuridiche – relative al dovere di contribuzione agli oneri gravante su ciascun condomino – possiedano caratteristiche con un elevato grado di complessità.

In secondo luogo, deve rilevarsi che la tipologia delle spese condominiali presenta una varietà così eterogenea da consentire, solo con rilevante difficoltà, l'individuazione della specifica regolamentazione del caso particolare.

La conseguenza di un tale ordine di cose è che, non raramente, un senso di incertezza prende l'interprete e l'operatore, specialmente quando più d'una soluzione sembra mostrarsi come quella corretta.

Se a ciò si aggiunge l'estrema sensibilità che i soggetti obbligati al relativo pagamento (vale a dire i condomini) inevitabilmente applicano all'argomento, nettamente si evidenzia come, chi deve occuparsi del tema della ripartizione delle spese condominiali, sia costretto ad attraversare un vero e proprio ginepraio.

In questa prospettiva, ci siamo posti l'obiettivo di mantenere, lungo l'intero svolgimento del testo, un'impostazione improntata non solo alla massima chiarezza, ma anche basata su un costante riferimento sia al dato normativo, sia alla lettura che di esso ne hanno dato i giudici.

La combinazione di tali due elementi, infatti, costituisce, a nostro avviso, la necessaria "mappa" per orientarsi nel misterioso territorio della disciplina condominiale, l'unico strumento utile, in realtà, per trovare il "tesoro" costituito dal corretto referente normativo applicabile al caso concreto.

Il volume è stato, pertanto, strutturato sostanzialmente su tre principali componenti.

Innanzitutto, viene affrontata la disciplina generale relativa alla ripartizione delle spese, illustrando i principi generali regolanti la materia; in seconda battuta, si passa alla trattazione dei casi specifici, nella duplice distinzione delle ipotesi tipiche espressamente regolate dal legislatore e delle fattispecie c.d. "atipiche" più frequentemente verificabili nella prassi; infine, si coglie l'occasione

per esaminare le principali problematiche giuridiche connesse alle spese condominiali.

Più in particolare, il volume si compone di nove capitoli.

Nei primi due, si focalizza il concetto stesso di spesa condominiale partendo dalla terminologia usata nel codice civile, mettendo in luce, poi, i principi generali che sovrintendono ai criteri legali di ripartizione – così come delineati nei tre commi della norma “chiave”, ossia l’art. 1123 c.c. – e soffermandosi sulla possibilità di derogare convenzionalmente agli stessi.

Nei successivi tre capitoli, si analizza la disciplina della ripartizione delle spese di manutenzione per le scale, per il solaio i soffitti e le volte, nonché per il lastrico solare d’uso esclusivo, oggetto, rispettivamente, degli artt. 1124, 1125 e 1126 c.c.

Un capitolo a parte (il sesto) è dedicato alla casistica, argomento assai complesso e dalle mille sfaccettature, che spesso suscita le maggiori incertezze; nell’affrontarlo l’intenzione è stata quella di fornire all’operatore un utile mezzo non solo per superare i vari problemi, sempre particolarissimi, che si pongono nell’amministrazione di un edificio, ma anche di costituire uno spunto di riflessione per la soluzione del “problema nuovo” che quotidianamente (e anche inaspettatamente) sempre impegna chi opera “sul campo”.

A completamento di tali temi, negli ultimi tre capitoli, è apparso opportuno passare in rassegna alcune delle più importanti tematiche correlate, a vario titolo, con l’argomento delle spese condominiali, quali l’individuazione del soggetto obbligato al pagamento, il difficile rapporto tra il condominio e i terzi nelle obbligazioni contrattuali ed extracontrattuali, le modalità per l’effettivo recupero dei contributi condominiali inevasi.

Per agevolare il lettore, la trattazione scritta è stata arricchita – e, per così dire, vivacizzata – da schemi grafici, tabelle e fotografie, spesso indispensabili per comprendere pienamente le peculiarità del caso di specie, mentre le decisioni della giurisprudenza (di legittimità e di merito) sono state talvolta riportate nel testo integrale della motivazione (e non solo nella massima), ripercorrendone così fedelmente l’*iter* argomentativo.

Nel congedare alla stampa la seconda edizione del testo (aggiornata con le modifiche apportate dalla disciplina condominiale dalla c.d. “riforma” di cui alla legge n. 220/2012, in vigore dal 18 giugno 2013), ci è naturale formulare l’augurio di aver contribuito a dissolvere, foss’anche per una sola volta, i dubbi dell’operatore del settore: se ciò sarà avvenuto, i nostri sforzi di conciliare il rigore della legge alla complessa eterogeneità della giurisprudenza avrà avuto un senso.

Roma-Pescara, ottobre 2019

Gli Autori

Parte I

I principi generali

Capitolo 1

Il concetto di spesa condominiale

SOMMARIO: 1.1. L'aumento delle spese e delle cause condominiali. – 1.2. L'insufficienza del regime normativo. – 1.3. La terminologia usata nel codice civile. – 1.4. La conservazione delle parti comuni dell'edificio. – 1.4.1. L'integrità del bene ed il godimento. – 1.4.2. La manutenzione ordinaria e straordinaria. – 1.4.3. Le riparazioni di notevole entità. – 1.5. La prestazione dei servizi nell'interesse comune. – 1.5.1. La presunzione di comunione dell'impianto. – 1.5.2. Le unità immobiliari prive di allaccio. – 1.5.3. L'insufficiente erogazione del calore. – 1.6. Le innovazioni deliberate dalla maggioranza. – 1.6.1. I *quorum* richiesti per l'approvazione. – 1.6.2. La differenza dalle mere modifiche. – 1.6.3. L'opera gravosa e voluttuaria.

1.1. L'aumento delle spese e delle cause condominiali

È sotto gli occhi di tutti che – oltre le consuete spese di gestione del condominio (si pensi ai servizi di portierato e di riscaldamento) – l'inevitabile **degrado del patrimonio immobiliare** esistente ha comportato un sensibile aumento delle spese di manutenzione e riparazione degli edifici; in particolare, la necessità di opere, talvolta radicali, interessanti le parti (sia esterne che interne) dei fabbricati urbani (pittura, rifacimento, sistemazione, restauro, ristrutturazione, ecc.) ha dato luogo ad **interventi dispendiosi per il condominio** nel suo complesso che, nel contempo, hanno inciso in maniera rilevante nel bilancio del singolo partecipante.

Ciò ha comportato **numeroso problematiche sulle relative spese**, che spesso hanno trovato “sfogo” nelle aule giudiziarie, coinvolgendo diversi profili che – tanto per accennarne alcuni, che saranno affrontati analiticamente nel corso della trattazione del presente volume – riguardano:

a) l'individuazione di **chi può statuire lo stanziamento** dei fondi ed erogare le somme (amministratore, assemblea, singolo condomino);

b) la verifica, in caso di competenza assembleare, delle necessarie **mag-**

gioranze richieste dalla legge per la relativa approvazione (semplice, qualificata, agevolata);

c) l'accertamento del **soggetto obbligato alla contribuzione** (condomino, acquirente o alienante, conduttore, usufruttuario o nudo proprietario, titolare apparente specie dopo l'istituzione della c.d. anagrafe condominiale);

d) il riconoscimento del **momento di nascita del debito** (approvazione della spesa, ripartizione della stessa, attuazione dei lavori, rilevante per l'imputazione tra cedente e cessionario in caso di vendita *medio tempore* dell'unità immobiliare, per l'individuazione del *dies a quo* del semestre per la sua obbligatoria riscossione *ex art. 1129, 9° comma, c.c.*, per la decorrenza del termine quinquennale di cui all'art. 2948, n. 4, c.c.);

e) la scelta dei **modi di riscossione coattiva dei relativi contributi** (giudizio ordinario o ricorso per decreto ingiuntivo, con conseguenze in ordine alla competenza del giudice ed alla connessione con la causa di impugnazione della delibera assembleare di approvazione della spesa).

*Problematiche
sulle spese*

- Chi decide la spesa
- Maggioranze assembleari
- Soggetto obbligato al pagamento
- Momento di nascita del debito
- Modi di riscossione coattiva

Tuttavia, tra le questioni più controverse, sicuramente **la disputa più accesa concerne la ripartizione delle spese**, argomento questo che rappresenta, talvolta, solo il riflesso economico di questioni ancora più complesse che stanno, per così dire, a monte, come ad esempio quella circa l'appartenenza (comune o esclusiva) di cose/servizi/impianti siti nell'edificio condominiale; è, infatti, evidente che a nessuno fa piacere in generale mettere mani al portafoglio o pagare qualche euro più del dovuto (le domande classiche sono: “perché devo pagare?” o “perché devo pagare come o più del vicino?”).

Pertanto, la **materia in esame si presenta alquanto complessa**, soprattutto in considerazione dell'articolata configurazione che possono assumere i diversi manufatti e dell'eterogeneità dei servizi forniti, nonché del fatto che la **giurisprudenza** – ammesso che sia concorde su un punto – può offrire una soluzione limitata ad alcune fattispecie concrete; d'altronde, va ricono-

sciuto che la realtà edilizia presenta una molteplicità (quasi infinita) di diversificazioni, rendendo così impossibile applicare una regola univoca per tutte le tipologie ivi esistenti.

Senza contare che la stessa **disciplina codicistica** in tema di ripartizione delle spese – peraltro, non oggetto di rilevanti modifiche da parte della Riforma del 2013 – o detta **criteri estremamente generici**, non specificando la portata delle differenti espressioni usate, o utilizza una terminologia che non si caratterizza per chiarezza ed uniformità, oppure, in alcuni casi, si presenta addirittura **lacunosa**, considerando, ad esempio, che non si occupa tuttora del servizio di riscaldamento, dell'impianto di ascensore, del portiere, elementi tutti che non possono considerarsi più degli *optionals* negli edifici in condominio, ma oramai ... di serie.

1.2. L'insufficienza del regime normativo

Prima, però, di addentrarci nell'analizzare la tematica relativa alle spese condominiali, è opportuna **un'altra breve premessa** per comprendere meglio la problematica che è oggetto di questo volume.

Si è rilevato sopra che sussiste un notevole **marginale di incertezza dell'attuale normativa codicistica in tema di ripartizione delle spese condominiali**, il che è causa di perenni conflittualità, dovute anche ad altri fattori, quali la miopia o l'avarizia dei condomini, la trascuratezza nella redazione dei regolamenti condominiali, la vastità ed imprevedibilità della casistica edilizia, gli orientamenti ondivaghi della stessa giurisprudenza.

Tuttavia, tale incertezza, e conseguente conflittualità, si inserisce, **più in generale**, in un diffuso **giudizio di insufficienza del vigente regime normativo condominiale**.

Invero, l'entrata in vigore del **codice civile del 1942**, che dedicava al "condominio negli edifici" solo 23 articoli, avveniva in un clima ben diverso da quello attuale, e forse soddisfaceva gli auspici e le aspettative dell'epoca: detto codice finì, nella sostanza, per recepire le previsioni del **regio decreto n. 56/1934**, con cui il nostro legislatore, premiando l'iniziativa presa dalla Federazione nazionale della proprietà edilizia, aveva tentato una prima compiuta sistemazione della materia condominiale (è interessante segnalare che, ancor prima, il **codice civile del 1865** dava un'attenzione solo indiretta nei confronti dell'istituto del condominio nell'ambito dei titoli riservati alla comunione e alle servitù, ed in particolare il solo art. 562 si occupava della ripartizione delle spese).

La predetta connotazione storica della disciplina chiarisce il collegamento esistente tra la sistemazione data dal codice civile al condominio e la tutela della proprietà edilizia; la regolamentazione dei rapporti condominiali non si è risolta, però, essenzialmente nei problemi della proprietà individuale, tanto è vero che l'art. 1139 c.c. chiude ancora l'apposito capo II del titolo VII con un generico **rinvio alle norme sulla comunione**: questo richiamo, da un lato, ha coinvolto l'istituto del condominio nell'irrisolta disputa sulla sua natura giuridica – comproprietà necessaria, proprietà plurima, persona giuridica, ente di gestione, e quant'altro – ma, dall'altro, ha impedito un automatico “dissolvimento” della corrispondente complessa situazione di contitolarità nel più semplice diritto proprietario.

Sta di fatto, però, che la **disciplina del condominio risulta sostanzialmente modellata sul valore della porzione di piano e ora dell'unità immobiliare**: del resto, la reale intenzione del legislatore del codice civile è stata quella di predisporre un regime delle parti comuni e proporzionare poteri (di utilizzo) e doveri (di contribuzione) dei singoli partecipanti sulle cose comuni in base al valore della porzione appartenente a ciascuno.

Nel contempo, stante che il fine preminente di questa regolamentazione delle parti comuni risulta sempre il godimento delle porzioni oggetto di proprietà individuale, logica conseguenza è quella di **restringere l'operatività di quella normativa all'ambito dei rapporti tra i proprietari**; in tal modo, si comprende il senso di incompletezza suscitato dall'esame della vigente disciplina condominiale, ogni qual volta gli scarni precetti di quel regime siano adattati (spesso invano) ad affrontare fattispecie esulanti dai rapporti tra i condomini, e piuttosto riguardanti situazioni soggettive spettanti a soggetti estranei alla compagine condominiale (si pensi a tutte le questioni che sorgono allorquando si tratti di obbligazioni o di danni nei confronti di terzi, analizzate nel Cap. 8).

Di tutto questo la **Riforma della normativa condominiale**, entrata in vigore il 18 giugno 2013, non si è preoccupata affatto, se non marginalmente ed in modo non risolutivo, ad esempio, integrando il disposto dell'art. 1124, 1° comma, c.c. (nel senso di contemplare nel regime delle scale anche gli ascensori), ritoccando lievemente l'art. 1134 (intitolato ora “gestione di iniziativa individuale”), ed innovando l'attività di riscossione dei contributi condominiali (con una maggiore attenzione prestata nei confronti dei creditori del condominio).

Tale **latitanza del patrio legislatore** è, però, poco giustificabile, considerando che – come abbiamo visto – le problematiche in materia di riparto delle spese sono forse tra le cause più frequenti della realtà condominiale.

Tuttavia, qualche **piccolo segnale di cambiamento** si può intravedere già nella legge n. 220/2012, e gli interpreti più sensibili lo stanno avvertendo: tocca, quindi, agli operatori del settore fare il punto della situazione, delineando gli orientamenti consolidati ed individuando le prospettive evolutive, senza mai dimenticare i risvolti pratici.

1.3. La terminologia usata nel codice civile

Avevamo accennato prima – v. il precedente par. 1.2 – che la terminologia adoperata dal legislatore codicistico in tema di spese condominiali non si presenta del tutto puntuale, ma occorre partire proprio dal concetto di “spesa condominiale” perché, prima di analizzare i criteri di riparto, va verificato ... cosa si deve ripartire.

Invero, la stessa norma chiave in argomento, ossia **l’art. 1123 c.c., non è un esempio di chiarezza**: la rubrica che reca il titolo “ripartizione delle spese” non rispecchia puntualmente il contenuto, in quanto la prima parte della disposizione disciplina più l’imputazione che la ripartizione, mentre il 1° comma si riferisce alle spese per la conservazione, per il godimento, per la prestazione di servizi e per le innovazioni, laddove il 3° comma parla soltanto delle spese di manutenzione.

Normativa 

1. Le spese necessarie per la **conservazione** e per il **godimento** delle parti comuni dell’edificio, per la prestazione dei servizi nell’interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

2. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell’uso che ciascuno può farne.

3. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell’intero fabbricato, le spese relative alla loro **manutenzione** sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità

(Art. 1123 c.c. – Ripartizione delle spese).

I successivi artt. 1124 e 1125 c.c. disciplinano, poi, le manutenzioni, le sostituzioni (sic!) e le ricostruzioni, rispettivamente, delle scale e degli ascensori, nonché dei soffitti, delle volte e dei solai, mentre **l’art. 1126 c.c.**, occupandosi dei lastrici solari, menziona le riparazioni e le ricostruzioni.

1. Le scale e gli ascensori sono **mantenuti** e **sostituiti** dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

2. Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune

(Art. 1124 c.c. – Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori).

1. Le spese per la **manutenzione** e **ricostruzione** dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto

(Art. 1125 – Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai).

1. Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno

(Art. 1126 – Lastrici solari di uso esclusivo).

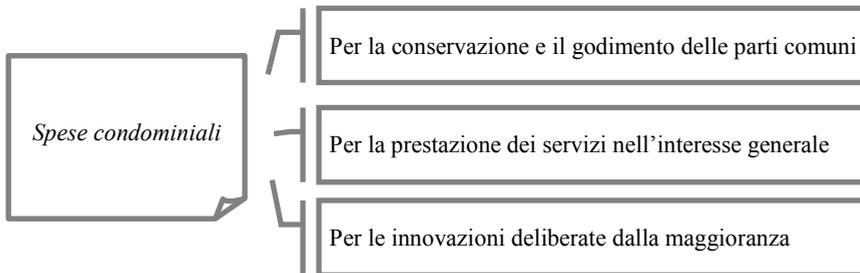
Pertanto, tutte le altre norme contenute nel capo II dedicato al condominio non classificano con precisione le spese per le cose/servizi/impianti di uso comune, e **non** adoperano neppure **espressioni uniformi**: si parla di spese per la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, la conservazione, il godimento, le innovazioni, la prestazione dei servizi, l'esercizio, la ricostruzione, la riparazione, e così via, mentre, per ciò che attiene più da vicino alla ripartizione, si operano connessioni varie all'uso, alla funzione, all'utilità e quant'altro.

È, quindi, evidente che, a fronte della già rilevata eterogeneità delle cose comuni e della molteplicità dei servizi forniti nell'ambito condominiale, la **disciplina** dettata dal codice – purtroppo, non oggetto di aggiornamento da parte del legislatore riformatore – si rivela **estremamente lacunosa**, e, laddove è presente, non si chiarisce la portata della terminologia utilizzata.

Senza dimenticare, infine, che, individuata la norma applicabile ad una fattispecie, quest'ultima presenta una **varietà di sfaccettature** che ne impediscono un'esatta classificazione; si pensi ai **balconi**, che comprendono il parapetto, la ringhiera, il frontalino, il marcapiano, la soletta divisoria, il

piano di calpestio, o si pensi alle **scale**, che sono composte da muri, pianerottoli, gradini, passamani, finestre, ringhiere, alzate, pedate, luci, vetrate, e chi più ne ha più ne metta (ciascuno di tali elementi, peraltro, potrebbe essere soggetto a diverse discipline).

Deve, comunque, trattarsi di **spese condominiali “necessarie”**, ossia erogazioni destinate ad assicurare alle cose comuni la destinazione che devono realizzare e costituenti le finalità del condominio (si pensi ai muri maestri), oppure quelle concernenti opere destinate alle parti comuni dell’edificio elencate nell’art. 1117, nn. 2) e 3), c.c. (si pensi ai locali per la portineria, come anche i locali destinati ai servizi comuni, come lavanderia, stenditoi, serbatoi dell’acqua, sale giochi, sedi di assemblea, uffici di deposito della documentazione condominiale, ecc.) o intese ad assicurare il funzionamento dei relativi servizi (si pensi al riscaldamento), sicché, ad esempio, non dovrebbero comprendersi le utilità derivanti ai condomini dall’**adesione del condominio all’associazione della proprietà edilizia** (fattispecie affrontata *ex professo* da Cass. 17 gennaio 1977, n. 227).



1.4. La conservazione delle parti comuni dell’edificio

1.4.1. L’integrità del bene ed il godimento

Dunque, prima di passare ad esaminare i criteri adottati dal legislatore codicistico per la ripartizione delle spese condominiali – v. l’analitica trattazione contenuta nel Cap. 2 – è opportuno, innanzitutto, chiarire il concetto di spesa condominiale, prendendo le mosse proprio dalla **norma chiave in tema di ripartizione**, ossia l’art. 1123 c.c. (con rilievi che potranno essere “esportati” anche nella trattazione di successivi articoli).

In primo luogo, il 1° comma del predetto disposto definisce **“condominiali” le spese necessarie alla “conservazione” delle parti comuni** dell’edificio.

La norma in oggetto parla anche di “**godimento**” di tali parti comuni, ma è ovvio che, per poterle utilizzare, occorre prima mantenerle in efficienza, anche se, a stretto rigore, le spese per la “conservazione” sono quelle che attingono all’**integrità del bene** (ad esempio, **riparazioni**, ricostruzioni, ecc.), mentre quelle per il “godimento” sono quelle concernenti l’**uso del bene** e la prestazione dei servizi (ad esempio, **energia elettrica**, carburante, pulizia delle scale, ecc.).

La **distinzione**, a prima vista, si rivela **incerta**, poiché in effetti è difficile distinguere il deterioramento della cosa prodotto dall’uso da quello prodotto dalla vetustà, tuttavia la Suprema Corte ha avuto modo di distinguere con dovizia di argomentazioni i due concetti:

Giurisprudenza 

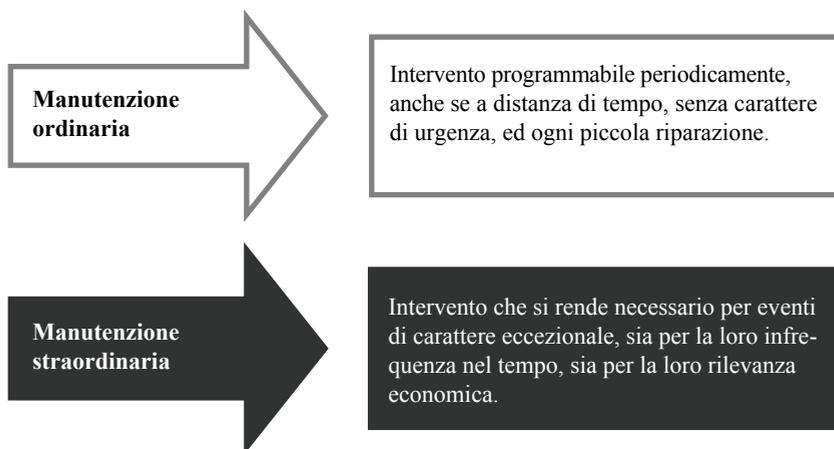
Un’attenta lettura rivela che il codice distingue le spese avuto riguardo al fine, che l’obbligazione di contribuire alle spese persegue, ed al fondamento da cui l’obbligazione medesima ha origine. La **differenza tra il valore capitale di un bene ed il costo del suo uso** è evidente. La funzione ed il fondamento delle spese occorrenti per la conservazione del valore capitale, vale a dire per la tutela o per il ripristino della sua integrità, sono diversi rispetto alla funzione ed al fondamento delle spese necessarie per il godimento. Orbene, la diversità oggettiva della funzione e del fondamento si riverbera sui soggetti, ai quali i contributi vengono imputati, perché alla conservazione sono interessati i proprietari; all’uso, chiunque lo eserciti. Siffatta diversità si rinviene nell’art. 1104 c.c., il quale distingue con chiarezza due specie di spese comprensive di tutte le altre: le spese per la conservazione e quelle per il godimento (ovverosia per l’uso). Da questa disposizione si ricava il principio, che regola il regime dell’imputazione e della suddivisione delle spese tanto in materia di comunione in generale, quanto nella specifica materia del condominio negli edifici. La distinzione delle spese per le cose, gli impianti ed i servizi comuni secondo il criterio della funzione e del fondamento, accolto dall’art. 1104 c.c., riguarda anche il condominio negli edifici, in quanto anche nel condominio dall’art. 1123 c.c. tutte le spese vengono imputate e ripartite avuto riguardo al fondamento ed alla funzione. I contributi per la conservazione si ascrivono sempre in ragione dell’appartenenza e si dividono in proporzione alle quote: vale a dire, della funzione e del fondamento immediati e indipendentemente dal vantaggio soggettivo espresso dalla destinazione delle parti a servire in misura diversa; le spese per l’uso, le quali hanno origine dal godimento soggettivo e personale, tenuto conto appunto della funzione e del fondamento, si suddividono in proporzione all’uso e, quindi, della misura di esso. Per la verità, la funzione ed il fondamento delle due obbligazioni sono diversi. Le spese per la conservazione costituiscono delle obbligazioni *propter rem*, nelle quali il **nesso immediato tra l’obbligo e la res** non è modificato dall’interferenza di nessun elemento soggettivo. Per conseguenza, il *quantum* resta sempre commisurato alla proporzione espressa dalla quota che, per determinazione normativa, esprima la misura dell’appartenenza. Il contributo riflette l’estensione dell’oggetto del diritto, da cui l’obbligazione ha origine

(ed a questa regola si deroga eccezionalmente, in casi determinati in modo tassativo). L'obbligazione di concorrere alle spese per l'uso, invece, scaturisce dall'uso, cioè da un **fatto soggettivo, personale e mutevole** e, ciò che più conta, indipendentemente dalla misura proporzionale dell'appartenenza. Perciò, il contributo è adeguato al godimento che, in ordine alla stessa cosa, può cambiare da un condominio all'altro in modo del tutto autonomo rispetto al valore della quota. Quanto all'imputazione ed alla ripartizione dei due tipi di spese, l'ordinamento attribuisce rilevanza decisiva a due dati non omogenei: esclusivamente al **rapporto di diritto**, nel primo caso; essenzialmente alla **relazione di fatto**, nel secondo. Per le spese per la conservazione, al rapporto di diritto costituito dal condominio; per le spese per l'uso, alla relazione di fatto consistente nel godimento compiuto, peraltro, nell'esercizio di una facoltà inerente al diritto di condominio (Cass. 19 giugno 2000, n. 8292).

1.4.2. La manutenzione ordinaria e straordinaria

Chiarito ciò, va rilevato che, per “conservazione”, secondo il significato più comune del termine, si deve intendere soprattutto la “**manutenzione**”, così da rientrare tutte le spese necessarie per assicurare che i beni comuni conservino la loro funzionalità ed utilità; si parla anche di “**riparazione**”, che però fa pensare all'attività volta a rimediare ad un'alterazione già verificatasi, mentre con la manutenzione si intende piuttosto l'opera che previene la detta alterazione (le due attività si pongono quasi come *ante* e *post*).

L'attività di manutenzione, tradizionalmente, si distingue in ordinaria e straordinaria:



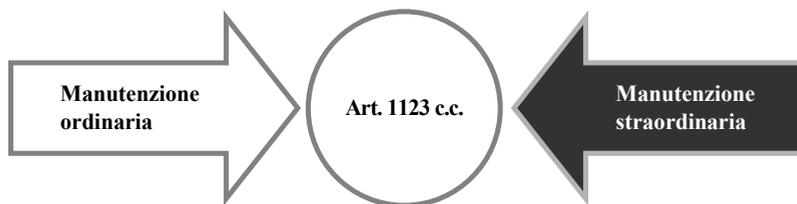
Esempi della prima attività – anche se non esaustivi – potrebbero essere la tinteggiatura delle finestre delle scale, la sostituzione delle lampadine del-

l'androne, la riparazione delle serrature del portone, la sostituzione dei portoncini di accesso alle cantine, la disostruzione di una fognatura, la liberazione di un canale di scarico, la pulizia dei cortili, la sistemazione dei giardini, e in generale le opere destinate a preservare la costruzione dagli agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua (piovana o sotterranea); nell'ambito della seconda, potrebbero rientrare il rifacimento della facciata, il cambio del motore dell'ascensore, il rinforzo delle fondazioni, la rimozione dei cornicioni pericolanti, la sostituzione della caldaia per il riscaldamento, il prosciugamento della cantina, il rifacimento del tetto, la riparazione della fognatura; oppure quegli interventi correlati ad eventi imprevisti e imprevedibili, determinati da caso fortuito o da forza maggiore, quali, ad esempio, i guasti derivanti dalla caduta di un fulmine, da un incendio o da un terremoto (argomento, quest'ultimo, purtroppo di grande attualità).

Più tecnicamente, rientrano nell'ordinaria manutenzione i lavori che, per la naturale deteriorabilità della cosa, si rendono necessari per il perfetto uso e godimento della cosa stessa, lavori periodici che servono a mantenere la cosa in efficienza; rientrano, invece, tra la straordinaria manutenzione quei lavori che si rendono opportuni saltuariamente, per il sopravvenire di un guasto o di un'alterazione o di un danno prodotto occasionalmente da un fattore fisico o naturale che non poteva prevedersi.

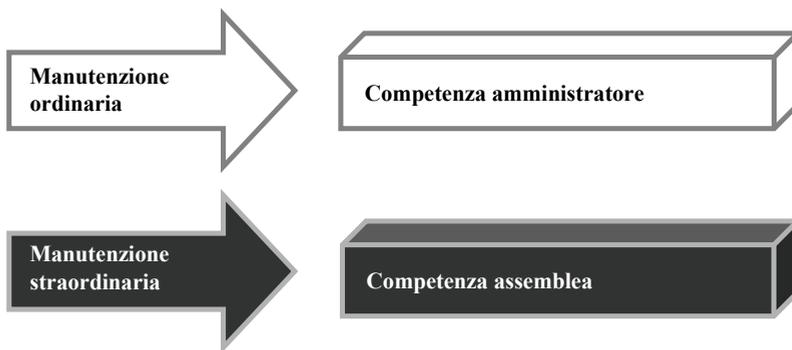
A ben vedere, però, la **definizione** della linea che separa i due concetti si presenta **incerta**, perché tutte le spese sono in qualche modo necessarie e tendono alla conservazione del bene comune, cioè per premunire o reintegrare lo stesso dal lento e quotidiano logorio naturale, anche se ve ne sono alcune che esorbitano per valore o per importanza speciale (tecnica e architettonica).

Comunque, il *discrimen* tra intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria **non ha influenza in ordine alla ripartizione delle relative spese**, in quanto la stessa deve sempre avvenire secondo il criterio della partecipazione proporzionale al valore delle singole proprietà (diverso è il discorso in ordine all'imputazione delle spese in caso di immobile soggetto al regime di usufrutto, v. *infra* Cap. 7, par. 7.3).



Una **rilevanza** della predetta distinzione può, invece, riguardare l'**organo deputato ad intraprendere la relativa iniziativa**, in quanto la Riforma del 2013 ha ribadito che la manutenzione ordinaria può essere disposta direttamente dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri ai sensi dell'art. 1130, n. 3), c.c., mentre solamente l'assemblea può decidere interventi di manutenzione straordinaria *ex art.* 1135, n. 4), c.c. (un riflesso di tale *discrimen* riguarda il momento di insorgenza dell'obbligo contributivo, specie con riferimento alla vendita *medio tempore* dell'unità immobiliare, v., *funditus*, Cap. 7, par. 7.1).

Un utile ausilio ci proviene da una recente precisazione del Supremo Collegio (v. Cass. 25 maggio 2016, n. 10865), secondo il quale 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, 2° comma, c.c., riposa sulla "**normalità**" dell'**atto di gestione** rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicché gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale.



In pratica, l'**amministratore** dovrà curare che i beni comuni siano mantenuti e riparati con le opere necessarie alla loro conservazione, così come dovrà curare che i servizi e gli impianti siano funzionanti, e nell'uno e nell'altro caso potrà spendere le somme opportune anche senza una specifica autorizzazione da parte dell'organo gestorio; così, ad esempio, gli esborsi relativi alla sostituzione di una chiave, al ripristino delle originarie condizio-

ni di illuminazione, ecc. possono essere effettuati di propria iniziativa dall'amministratore, oppure i contributi, le utenze, i premi assicurativi, le spese per riscaldamento, ecc. sono dovuti a scadenze fisse e rispetto ai quali l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non quale esecutore delle delibere assembleari.

L'**assemblea**, dal canto suo, è competente, in via esclusiva e assoluta, per le opere di manutenzione straordinaria, in cui possono ricomprendersi, le riparazioni o le sostituzioni dovute ad avvenimenti imprevisti e che, al tempo stesso, siano di notevole entità; ciò trova conferma nel 2° comma dell'art. 1135 c.c., che ribadisce il divieto di qualsiasi provvedimento dell'amministratore in merito a queste ultime opere, salvo che siano interventi urgenti e con l'obbligo di riferire nella prima assemblea, e nell'art. 1134 c.c., secondo cui il singolo condomino non può effettuare spese, anche migliorative, per la gestione delle cose comuni se non ha avuto l'autorizzazione dell'assemblea o dell'amministratore, potendo chiederne il rimborso solo qualora si tratti di spesa urgente (sulle problematiche connesse alle eventuali anticipazioni, v. appresso Cap. 9, rispettivamente, par. 9.6 e 9.7).

In quest'ordine di concetti, è condivisibile la recente affermazione (v. Cass. 8 marzo 2017, n. 6833), ad avviso della quale il contratto stipulato dall'amministratore, qualora implichi l'obbligo di sostenere le **spese relative ad un bene non rientrante tra le parti comuni dell'edificio condominiale**, assume efficacia vincolante nei confronti dei condomini solo in virtù di uno speciale mandato rilasciato da ciascuno di essi, o della ratifica del pari proveniente da ognuno, atteso che, trattandosi di ipotesi estranea all'ambito di operatività dei poteri rappresentativi di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c., è necessaria la sussistenza, in capo all'amministratore predetto, di un potere di rappresentanza convenzionale (fattispecie relativa ad un contratto avente ad oggetto l'assunzione di oneri di manutenzione di un cancello elettrico utilizzato dai condomini per il transito su di un'area di proprietà esclusiva di un terzo).

Controversa, invece, è la **competenza per** ciò che attiene agli **interventi straordinari c.d. necessitati**, ossia imposti dalla normativa di settore per l'adeguamento degli impianti – la ripartizione delle relative spese sarà affrontata nel Cap. 2, par. 2.2.1 – che, peraltro, espongono l'amministratore, in caso di inosservanza, a responsabilità di vario livello (si pensi alla legislazione speciale in tema di sicurezza, che può interessare gli impianti termici, l'ascensore, il montacarichi, il cancello elettrico, le antenne, l'autoclave, le insegne, il citofono, l'illuminazione, ecc.); trattandosi di interventi straordinari dovrebbero essere di competenza esclusiva dell'assemblea, ma l'ammi-

nistratore è tenuto a sottoporre tempestivamente la relativa decisione all'organo gestorio, salvo, in caso di inerzia di quest'ultimo, o dimettersi (come forma estrema), oppure sottoporre la questione al giudice perché adotti i provvedimenti necessari (ai sensi dell'art. 1105, ultimo comma, c.c.).

1.4.3. Le riparazioni di notevole entità

Da ricordare, infine, che, quanto alla maggioranza assembleare, a norma del 4° comma dell'art. 1136 c.c., “le deliberazioni che concernono ... **riparazioni straordinarie** di notevole entità ... devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma”, ossia quella che rappresenta almeno la **metà del valore dell'edificio** (oltreché la maggioranza degli intervenuti alla riunione), mentre per le opere di manutenzione “straordinaria”, che comportano una spesa di normale entità, è sufficiente un *quorum* che rappresenti un terzo del valore dell'edificio (unitamente al terzo degli intervenuti).

Per una particolare fattispecie in merito al contratto di appalto, v. la decisione che segue:

Giurisprudenza 

La delibera assembleare in ordine a riparazioni straordinarie di edificio in condominio, da assumere con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, 4° comma, c.c., ove non deleghi fiduciariamente a terzi la scelta dell'impresa cui commettere l'esecuzione dei lavori, ha come elemento essenziale ed inscindibile tale scelta, date le rimarchevoli conseguenze, nei riguardi del condominio, ricollegabili alla puntuale esecuzione o meno del contratto di appalto, sicché, una volta designato l'**appaltatore**, ai sensi della norma citata, contestualmente all'approvazione dei lavori, la **sostituzione** del medesimo non può essere deliberata che con la stessa suindicata maggioranza

(Cass. 26 gennaio 1982, n. 517).

In ordine al **requisito della “notevole entità”**, nel silenzio del legislatore al riguardo – a parte il caso della ricostruzione dell'edificio, pure richiamato nel citato 4° comma – stabilire se una spesa sia o meno di notevole entità, comporta una valutazione non agevole; potrebbe essere utile il criterio dell'ammontare oggettivo della somma occorrente, del rapporto tra la stessa ed il costo delle comuni riparazioni straordinarie, dell'incidenza della spesa in relazione al valore economico della proprietà comune, dell'entità dell'esborso ricadente sui singoli condomini (si pensi alle spese per il rifacimento di una facciata dell'edificio condominiale); l'importante è che non si faccia ri-

ferimento al reddito variabile di ciascun condomino, perché, ovviamente, una spesa notevole per uno potrebbe essere irrilevante per un altro, e viceversa.

Al riguardo, i giudici di legittimità hanno chiarito che

Giurisprudenza 

In tema di riparazione di un edificio condominiale, l'individuazione della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie – la cui approvazione esige, ai sensi del 4° comma dell'art. 1136 c.c., la maggioranza qualificata indicata nel capoverso – deve ritenersi affidata, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice del merito. In proposito, i criteri della proporzionalità tra la spesa ed il valore dell'edificio e la ripartizione di tale costo tra i condomini configurano non un vincolo ed un limite della discrezionalità, bensì un ulteriore ed eventuale elemento di giudizio, nel senso della possibilità per il giudice di tener conto, nei casi dubbi, oltre che dei dati di immediato rilievo, cioè dell'ammontare complessivo dell'esborso occorrente per la realizzazione delle opere, anche del rapporto tra quei tre elementi (costo delle opere, valore dell'edificio ed entità della spesa ricadente sui singoli condomini) quando quel dato, per la sua entità, non appaia risolutivo. A questi principi si è all'evidenza adeguato, facendone corretta applicazione, il giudice di merito che, nell'apprezzare la notevole entità delle **opere di ristrutturazione e consolidamento dell'edificio** deliberate dall'assemblea, ha privilegiato il criterio obiettivo dell'ammontare della spesa occorrente, che, per la sua rilevante, in assoluto, entità di L. 173.000.000, ha espressamente ritenuto costituire già di per sé solo un elemento di immediato ed esaustivo rilievo ai fini dell'indagine. Contrariamente a quanto denuncia il ricorrente, dell'accertamento dell'elevato costo delle opere in argomento quel giudice ha reso compiuta ragione indicandone la fonte nelle risultanze del verbale di quell'assemblea e nella "nota" dell'amministratore condominiale con la quale il medesimo, richiamando espressamente il "preventivo di spesa" approvato in detta riunione, ne aveva rammentato l'ingente importo

(Cass. 29 gennaio 1999, n. 810).

Ne consegue la legittimità della maggiore **incidenza riconosciuta all'uno piuttosto che all'altro degli elementi di giudizio**, e della sufficienza, ai fini del corretto adempimento dell'obbligo di motivazione, delle risultanze repute determinanti in ordine alla valutazione della sussistenza della "notevole entità" della spesa deliberata.

In senso conforme, si veda anche la sentenza seguente:

Giurisprudenza 

In tema di riparazioni di edificio condominiale, l'individuazione, agli effetti dell'art. 1136, 4° comma, c.c., della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie deve ritenersi