

Le spese di condominio

Le spese di condominio, come stabilito negli artt. 1101 e 1104 cc, nella Comunione, devono essere ripartite unicamente in proporzione alle quote.

Per il condominio il sistema dettato dall'articolo 1123 c.c. è più articolato, in quanto, al primo comma viene stabilito un criterio analogo a quello della comunione, mentre nel secondo comma si dà rilievo al reale servizio ed uso, in rapporto alle singole quote.

Nell'ambito condominiale la ripartizione delle spese avviene sulla disciplina dettata dagli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c., vengono quindi disciplinate le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni, nonché per la gestione dei servizi comuni. Ovviamente restano escluse le spese che si riferiscono unicamente alle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

Soggetti obbligati

Chi partecipa, a qualsiasi titolo, al rapporto condominiale è obbligato al pagamento. Nel caso in cui vi sia una successione a titolo particolare, chi subentra nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questi, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente. Si sottolinea il fatto che i rapporti tra conduttore e locatore restano un fatto meramente interno, non essendo rilevanti nei confronti del condominio, per il quale, obbligato resta sempre il proprietario.

Formazione delle tabelle

È da sottolineare che qualora la formazione delle tabelle millesimali venga adottata dall'assemblea condominiale a maggioranza, la relativa deliberazione assembleare, che per essere valida deve raggiungere la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio, non impegna gli assenti e i dissenzienti, richiedendosi per la formazione delle tabelle millesimali il consenso di tutti i condomini; gli assenti e i dissenzienti, di conseguenza possono fare valere non solo la nullità assoluta della deliberazione denunciando l'eventuale mancanza sulla deliberazione approvata del numero dei voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti o la mancanza della metà del valore dell'edificio, ma anche la nullità relativa costituita dalla loro mancata adesione. Vi è da notare che il consenso in ordine alla formazione di tabelle millesimali oppure alla loro modifica, non richiedendo la forma scritta ad sub stantiam può bene manifestarsi per facta concludentia, come la concreta applicazione delle stesse tabelle per più anni.

Modifica delle tabelle

Come già detto, ai fini della ripartizione delle spese del condominio e della formazione della volontà dell'organo assembleare vengono utilizzate le tabelle millesimali, le quali hanno la funzione di predeterminare il valore delle singole unità immobiliari rispetto all'intero edificio. In virtù di quanto dispone l'articolo 68 att. c.c. "per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini. I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio". Tali valori possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Momento in cui sorge l'obbligazione

L'obbligo sorge nel momento in cui la ripartizione della spesa viene approvata dall'assemblea. Nel caso di successione nel diritto, tale obbligo nasce nel momento in cui si acquista la qualità di condomino. È sufficiente la redazione di una scrittura privata, non o correndo né l'atto pubblico, né la trascrizione.

Convenzioni in deroga

L'articolo 1123 può essere derogato da quanto stabilito dall'articolo 1138 e dal primo comma dell'articolo 1123 stesso. Tale deroga si riflette sia sul criterio di proporzione tra quote e spese, e sia sul criterio di ripartizione in rapporto all'uso. La deroga consiste in un atto sottoscritto da tutti i condomini interessati, ed è contenuta in una delibera assembleare approvata da tutti i condomini. Sottolineiamo che è inefficace nei confronti del dissenzienti a la delibera assembleare che introducendo deroghe ai criteri di ripartizione delle spese non sia stata approvata all'unanimità. Vi è quindi una nullità radicale deducibile senza limitazioni di tempo in quanto la delibera ha inciso sui diritti individuali del singolo condomino.

Cose destinate a servire i condomini in misura diversa (artt. 1123 c.c. 2 c.)

L'espressione "in misura diversa" non si riferisce alla diversità delle quote di proprietà di ciascun condomino, ma alla possibilità che in base alla struttura del condominio ed alla destinazione di esso, l'uso e il godimento che ciascuno ne ha, siano diversi. In tale caso, il criterio di legge per la ripartizione delle spese è quello di cui al secondo comma dell'articolo 1123. Ciò può determinare non solo la possibilità di una diversa misura di contribuzione, ma anche il totale esonero di uno o più condomini dal contribuire a quelle spese causate da un particolare uso o servizio, quando questi non ne usufruiscano.