

Spese condominiali

Le spese per la conservazione delle parti comuni degli edifici sono considerate obbligazioni propter rem.

Le obbligazioni propter rem derivano da previsioni normative che impongono al proprietario determinati obblighi positivi. Hanno sempre ad oggetto un comportamento del soggetto passivo, hanno titolo nella legge come i diritti reali, sono un numerus clausus, il soggetto è tenuto ad adempiere un'obbligazione in quanto si trova in un determinato rapporto di proprietà o di altro diritto reale con una cosa. L'individuazione del debitore avviene solo in funzione della relazione con intercorre con la cosa

Sono disciplinate dall'art. 1104 c.c. secondo cui ciascun partecipante alla comunione deve contribuire alle spese necessarie per la conservazione e il godimento della cosa comune.

Nel condominio degli edifici sono disciplinate dall'art. 1123 c.c. secondo cui

Art. 1123 c.c

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.

Se si tratta di cose destinate a servire ai condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può fare.

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.

Si riferisce alle spese necessarie per la conservazione dei beni comuni.

E' derogabile da regolamento contrattuale ovvero nelle deliberazioni dell'assemblea quando è approvata da tutti i condomini.

L'uso cui si riferisce è quello potenziale.

Il terzo comma fa riferimento alla comunione parziale: ai fini della validità delle delibere occorre computare la sola maggioranza dei condomini della parte di edificio alla quale è destinato il servizio in separato godimento.

Spese condominiali anticipate dal condomino

Dispone l'art. 1134 c.c. che il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dall'amministratore o dall'assemblea non ha diritto al rimborso salvo che si tratti di spesa urgente.

Per le spese non urgenti il condomino ha l'onere di chiedere l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea e se non l'ottiene può ricorrere all'assemblea o al giudice ex art. 1105 c.c.

Si intendono urgenti quelle non differibili

Spese per la conservazione del bene comune e non per il godimento (si ritengono anche quelle per la piccola manutenzione fra le spese di godimento)

Manutenzione e ricostruzione di soffitti , volte e solai art. 1125 cc

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.

L'art. 1125 c.c. è norma derogabile da accordi fra i comproprietari dei solai.

per la prevalente dottrina, il confine della proprietà passa sulla linea mediana orizzontale del soffitto.

Nelle moderne costruzioni il solaio è costituito da una struttura di cemento o metallo che assume funzione divisoria e portante e considerata comune di tutti.

Scale e ascensori art. 1124 c.c.

- Le scale ed gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari 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.
- Ai fini 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 siano di proprietà comune.

Lastrici solari art. 1126 c.c

- 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

- Lastrici inaccessibili
- Lastrici accessibili
- Risarcimento danni da infiltrazioni del lastrici

Ratifica assembleare delle spese non autorizzate

Nel rendiconto inserita una voce di spesa non preventivamente approvata dall'assemblea => nullità delibera, perché rendiconto è attestazione di verità di esborsi legittimamente approvati

Interessi e sanzioni per mancato ritardato pagamento

Previsti da clausola di regolamento in misura ultralegale. Deve essere accettata da tutti negli atti di acquisto o approvata e sottoscritta con convezione autonoma da tutti i condomini.

La penale eccessiva si ritiene possa essere ridotta dal giudice

Morosità e sospensione dei servizi condominiali

- Art. 63 di sp att. c.c
- In passato era necessario che il regolamento condominiale autorizzasse l'amministratore
- Oggi vi è chi ritiene necessario accertamento giudiziale

Spese personali

- Illegittima la prassi di addebitare al condomino spese causate da inadempienze addebitate al condomino: tali spese devono essere poste a carico della collettività fatta salva l'azione di rivalsa nei confronti del condomino responsabile

Riparto provvisorio delle spese salvo conguaglio

legittimo soltanto in assenza di tabelle

Prescrizione di spese condominiali

Cinque anni ex art. 2948 n. 4 c.c

Imprescrittibili (la perdurante necessità di manutenzione o esercizio dei servizi sospende la prescrizione)