

14 dicembre 2009 9:39

## Condominio e spese illegittime: come contestarle

di [Alessandro Gallucci](#)

Vivere in condominio comporta spesso l'esborso di notevoli somme di denaro per la gestione e manutenzione delle cose comuni. In molte circostanze si ha la sensazione che si stia pagando piu' del dovuto o che, comunque, le spese, rispetto a quanto prospettato in preventivo, siano notevolmente aumentate tanto nella loro consistenza, quanto nel numero. La frenesia del vivere quotidiano e la cronica mancanza di tempo prendono il sopravvento sulla necessita' di accertarsi della normalita' della situazione. **Tale verifica dovrebbe passare attraverso una doverosa analisi della documentazione condominiale dell'amministratore**, che non sempre si mostra disponibile verso queste richieste. Con buona pace del controllo sul suo operato.

Alcune volte, un maggiore interessamento alle faccende condominiali, dovuto al notevole importo della spesa od a "questioni di principio", puo' portare a scoprire che la richiesta e' illegittima.

I motivi possono essere vari: erronea ripartizione delle spese, arbitrarieta' della decisione dell'amministratore in relazione all'effettuazione di alcuni lavori, imputazione di spese non dovute e nei casi piu' gravi l'addebito fraudolento di somme non attinenti la gestione del condominio.

***Che cosa fare quando si ha il fondato sospetto, se non addirittura le certezza, che le somme non possano essere richieste?***

E' necessario distinguere tre casi:

- a) quelli in cui la richiesta e' formulata sulla base di un provvedimento dell'amministratore ex art. 1133 c.c.;
- b) quelli in cui e' inserita nel rendiconto consuntivo o preventivo che di la' a poco dovranno essere approvati dall'assemblea;
- c) quelli in cui le spese sono comunque deliberate dall'assemblea.

### **Partiamo dalle quote richieste autonomamente dall'amministratore.**

L'art. 1133 c.c. recita: "I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore e' ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorita' giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'art. 1137".

Si pensi ad un'improvvisa rottura dell'autoclave condominiale ed alla necessita' di ripararla per garantire la corretta erogazione dell'acqua a tutti i condomini. L'amministratore potra' –nell'ambito dei propri poteri, che gli impongono di assicurare a tutti i condomini il miglior godimento delle cose comuni (art. 1130 c.c.)– ordinare la sistemazione di questo bene chiedendo ai condomini di affrontare la spesa.

Che cosa accade laddove il provvedimento eccede dalle sue attribuzioni?

Ad esempio, e' consolidato quell'indirizzo giurisprudenziale che vieta all'amministratore di sottoscrivere polizze assicurative a garanzia del fabbricato se tale potere non gli sia stato attribuito dall'assemblea o dal regolamento di condominio.

Come si deve comportare, quindi, un condomino di fronte alla richiesta di pagamento della quota per il premio dell'assicurazione stipulata di propria iniziativa dall'amministratore?

In questi casi il comproprietario potra' ricorrere all'assemblea per "fare annullare" quella decisione, oppure rivolgersi alla magistratura per ottenere un provvedimento giurisdizionale che abbia lo stesso contenuto di quello assembleare. La scelta dovra' essere fatta caso per caso, valutando il tipo di provvedimento, la sua incidenza sui diritti dei condomini: in sostanza la gravita' del provvedimento dell'amministratore.

Nulla vieta che l'assemblea possa ratificare l'operato del professionista. In questi casi la contestazione dovra' avere ad oggetto la delibera assembleare e non piu' il provvedimento dell'amministratore.

**Come comportarsi se la spesa illegittima e' contenuta nel rendiconto consuntivo o preventivo da approvare o in una diversa deliberazione assembleare?**

E' necessario, ma non sufficiente, non approvare l'adozione di questi documenti; tale dissenso e' imprescindibile

(nei casi di delibere annullabili) per poter proporre impugnazione davanti all'Autorita' Giudiziaria. Non e' fondamentale specificarne le ragioni non essendo, questa, una cosa richiesta dalla legge. E' essenziale pero', che la contrarieta' sia fondata, comunque, su validi motivi. Che devono essere identificati in violazioni di legge relativamente a maggioranze, criteri di ripartizione ecc.

Si pensi, per esempio, ad una spesa straordinaria di notevole entita'. **Si puo' non essere d'accordo nel merito ma se la stessa e' adottata con i quorum richiesti dalla legge**, in virtu' della obbligatorieta' delle delibere (art. 1137, primo comma, c.c.), **anche il dissenziente sara' tenuto a partecipare alle spese**. Qualora, invece, la deliberazione sia assunta senza il rispetto delle maggioranze richieste, il dissenziente potra' opporvisi impugnando la delibera. Lo stesso discorso vale per argomenti simili, si pensi al caso di contestazione della ripartizione delle spese, della scelta dell'amministratore, ecc..

Per dirla in breve: il giudice adito potra' verificare se gli interventi manutentivi (o la scelta dell'amministratore, o la ripartizione delle spese, ecc.) siano stati deliberati nel rispetto delle procedure e con le maggioranze previste dalla legge. Il compito del giudicante si ferma qui. Egli in sostanza non potra', sostituendosi all'assemblea, valutare se la scelta di Tizio piuttosto che di Caio come esecutore dei lavori e' la migliore.

**Cio' significa che l'assemblea e' sovrana e la sua discrezionalita' e' insindacabile.**