

Il trattamento delle c.d. "spese personali"

di Luigi Salciarini *

Con la locuzione "**spese personali**" ci si riferisce, nell'ambito della gestione dell'edificio condominiale, a quei "costi" che non riguardano l'amministrazione e/o la conservazione e/o l'utilizzazione dei beni e degli impianti comuni ma, esclusivamente, l'effettuazione di "attività" o di "interventi" dai quali trae beneficio (e, quindi, utilità) un singolo condòmino (e non gli altri, né l'edificio nel suo complesso).

Nel caso di tale tipologia di "spese" l'amministratore si trova in una situazione del tutto particolare e di non facile soluzione: da una parte, è spinto ad effettuare l'addebito al singolo in quanto il "costo" è realmente riferibile allo specifico partecipante, dall'altra, le regole contenute nella disciplina condominiale (assai rigide in questo caso) glielo impediscono.

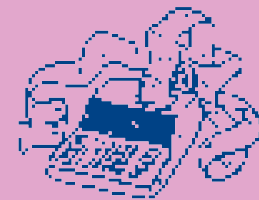
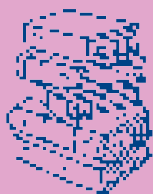
A ciò si aggiunga che, nella prassi operativa dell'amministrazione degli immobili, non vi è assoluta chiarezza sulla giusta dinamica del "trattamento" di siffatte componenti di spesa ma, addirittura, vi sono **circostanze che inducono in errore** (si pensi alla presenza in alcuni **software** "gestionali" della specifica voce di addebito tra le varie possibilità di "ripartizione" del costo, come se tale eventualità possa essere davvero attuata in sede di predisposizione della contabilità da parte dell'amministratore).

La situazione diviene ancor più problematica se poi si considera che gli "altri" condomini (cioè, coloro che non hanno "generato" la spesa personale) spesso pretendono che l'amministratore si comporti secondo una sorta di "**giustizia sostanziale**" che sicuramente motiva l'addebito al singolo, nonostante il primo (cioè lo stesso amministratore) sia tenuto al rispetto delle norme codicistiche (anche contro la volontà dei suoi "mandanti").

In tale panorama solo il riferimento ai corretti principi applicabili (individuati dalla giurisprudenza all'interno delle norme applicabili al condominio) può salvare l'amministratore dall'essere causa di invalidità (quanto meno in quanto "soggetto" che predispose professionalmente la contabilità per sottoporla all'approvazione dei condòmini, non di rado totalmente profani della materia).

In accordo a tale impostazione, è opportuno analizzare, qui di seguito, lo "**stato dell'arte**" delle **regole** applicabili al "trattamento" delle c.d. "spese personali".





In primo luogo, va detto che il codice attribuisce all'assemblea una **competenza** che è notevolmente ampia ma che non è illimitata.

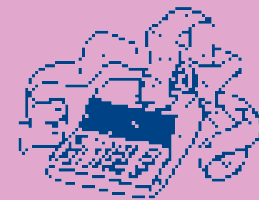
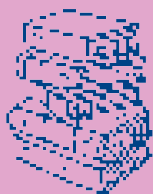
L'usuale affermazione che, nell'ambito della gestione dell'edificio, l'assemblea è "sovrana" non corrisponde affatto a verità, tanto meno in materia di spese, nella quale, invece, l'assemblea dei condòmini è assolutamente obbligata al rispetto e alla puntuale applicazione delle regole previste dagli articoli di riferimento (vale a dire, *in primis* dall'art. 1123 cod. civ. ma anche dai seguenti artt. 1124, 1125 e 1126 cod. civ.).

La circostanza che la potestà decisionale dell'assemblea sia circoscritta in materia di spese dipende dal fatto che le sue decisioni, in base alla disciplina condominiale, sono assunte "a maggioranza" con conseguente vincolo per la minoranza dissenziente. Tuttavia, ciò può avvenire, secondo la "logica" del codice civile, solo a condizione che l'oggetto delle deliberazioni si riferisca alla gestione e/o all'amministrazione delle "parti comuni".

Qualora l'assemblea esorbiti da tale suo ambito di competenza sconfini in quello che viene definito "**eccesso di potere**" e che comporta l'invalidità della decisione assunta (cfr. Cass. 3 settembre 2021, n. 23872 e Trib. Palermo 11 maggio 2023).

La giurisprudenza sul punto è chiaramente convergente e ha avuto modo di affermare, per esempio, che:

- è invalida la deliberazione dell'assemblea che approvi un **compenso eccessivo**, sproporzionato o irragionevole per l'**amministratore** (in quanto, in questo caso, il Giudice non può limitarsi a ricondurre la determinazione adottata nell'ambito della discrezionalità di merito spettate all'organo deliberativo, ma deve valutare, sulla base degli elementi di prova o indicazioni offerti dalle parti (in ordine, ad esempio, ai parametri di mercato in vigore per condomini di analoghe dimensioni) se, nel determinare la misura del compenso, la delibera abbia effettivamente perseguito l'interesse dei partecipanti del condominio ovvero sia stata ispirata dall'intento di recare vantaggi all'amministratore in carica (cfr. Cass. 16 marzo 2023, n. 7615 e anche Pret. Catania 27 ottobre 1997);
- non è legittima la deliberazione che disponga l'effettuazione di **lavori non necessari** e/o non giustificati da motivazioni tecniche (cfr., argomentando *a contrario*, Trib. Catania 15 luglio 2006);
- tuttavia, non configura un'ipotesi di c.d. "eccesso di potere" (e quindi non può essere valutata dall'Autorità Giudiziaria) la scelta dell'assemblea condominiale di affidare un incarico o un lavoro ad una determinata ditta o persona piuttosto che ad un'altra (anche nel caso in cui sia scelto un **preventivo più oneroso**) (cfr., Cass. 26 aprile 1994, n. 3938; Trib. Roma 13 ottobre 2022 e Trib. Busto Arsizio 16 ottobre 2000) il tutto in applicazione del principio per cui le ragioni attinenti all'opportunità e/o alla convenienza della gestione del condominio possono essere valutate soltanto in caso di delibera che arrechi **grave pregiudizio** alla cosa comune (cfr. Cass. 25 febbraio 2020, n. 5061; App. Napoli 25 ottobre 2023; Trib. Roma 23 novembre 2022; Trib. Roma 1 marzo 2021 e Trib. Roma 19 giugno 2012);
- del pari, per fare un esempio concreto, rientra nella discrezionalità dell'assemblea (e, quindi, non comporta "eccesso di potere") la scelta dell'assem-



blea di installare **ponteggi fissi** in luogo di quelli **mobili** (cfr. Trib. Roma 18 maggio 2005);

- in definitiva, il sindacato dell'Autorità Giudiziaria sulle delibere dell'assemblea di condominio può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone tale consesso quando la **causa** della decisione sia **falsamente deviata** dal suo modo d'essere, trattandosi in tal caso di stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea.

(cfr. Cass. 11 ottobre 2022, n. 29619; Cass. 13 maggio 2022, n. 15320; Cass. 22 aprile 2022, n. 12932; Cass. 17 agosto 2017, n. 20135; Cass. 3 dicembre 2005, n. 28734; Cass. 20 aprile 2001, n. 5889; App. Messina 10 settembre 2021; Trib. Roma 24 marzo 2011; Trib. Modena 8 febbraio 2008).

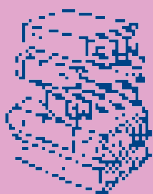
Tornando allo specifico tema delle c.d. "spese personali" l'analisi della giurisprudenza in materia ci consente di desumere – dai principi da essa affermati – alcune importanti "istruzioni" in merito all'amministrazione dell'edificio.

Tutta la materia viene trattata dai Giudici con l'intenzione di individuare se il "costo" approvato dall'assemblea rientri o meno nell'ambito degli "**addebiti personali**" al fine, nel primo caso, di dichiararne l'invalidità per, appunto, eccesso di potere (vale a dire, in ragione dello sconfinamento da parte dell'assemblea oltre il limite massimo della sua competenza).

In tale ottica, va preliminarmente precisato che, secondo pacifici principi, il condòmino che intenda impugnare una delibera dell'assemblea, per assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese, deve allegare e dimostrare di avervi **interesse**, il quale presuppone la derivazione dalla detta deliberazione di un apprezzabile **pregiudizio personale**, in termini di mutamento della sua posizione patrimoniale (cfr., da ultime, Cass. 9 marzo 2017, n. 6128; App. Catanzaro 9 maggio 2023 e Trib. Roma 4 settembre 2019). In altri termini, l'imposizione di un costo al singolo (che non attenga alla gestione delle parti comuni) può essere contestato giudizialmente solo da quest'ultimo e non dagli altri condòmini; vale a dire, il condòmino per impugnare una delibera (sollevando un problema di errata ripartizione di spese), deve avere un **interesse concreto** e rilevante alla sua caducazione, concernente la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronuncia di merito può derivare (cfr. Trib. Latina 19 gennaio 2023; Trib. Roma 10 gennaio 2023; App. L'Aquila 17 marzo 2022 e Trib. Roma 18 novembre 2020) (sembrerebbe un principio quasi scontato se non si dovesse constatare che, non di rado, i partecipanti si avventurano a sollevare contestazioni sull'operato dell'assemblea dal quale non gli deriva alcun pregiudizio).

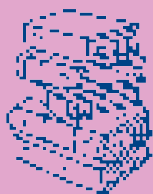
Dal punto di vista della casistica riguardante la fattispecie delle c.d. "spese personali", può essere quindi precisato che:

- dal punto di vista generale, non può assolutamente dimenticarsi il principio in base al quale è affetta da nullità la delibera adottata dall'assemblea condominiale con cui si imputi al singolo condòmino una determinata spesa - che si assuma essere personale - non potendosi ravvisare in capo all'ente collettivo una sorta di **autotutela privilegiata** rispetto alla posizione del normale creditore (cfr. Trib. Milano 23 gennaio 2003); si afferma, in definitiva, che, in



tema di spese, il condominio "non può farsi giustizia da sé" (cfr. Cass. 30 aprile 2013, n. 10196; Cass. 22 luglio 1999, n. 7890, Trib. Milano 11 settembre 2015, n. 10247; Trib. Milano 6 maggio 2004, n. 5717);

- è certamente illegittimo un addebito di **spese giudiziali** che non tenga conto (e, quindi, non rispetti) le posizioni delle parti in una causa; in tale ottica, è stato infatti affermato che è nulla la deliberazione dell'assemblea condominiale che, all'esito di un giudizio che abbia visto contrapposti il condominio ed un singolo condòmino, disponga anche a carico di quest'ultimo, "pro quota", il pagamento delle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore nominato in tale processo (cfr. Cass. 23 gennaio 2018, n. 1629; Trib. Udine 7 luglio 2023 n. 649; App. Catanzaro 30 settembre 2021, n. 1274; App. Bari 30 gennaio 2023 e Trib. Monza 6 ottobre 2022) impostazione che vale anche per il compenso del **consulente tecnico** nominato durante il processo (cfr., sul punto, Trib. Nocera Inferiore 20 gennaio 2021); a ben vedere, nel caso di siffatta tipologia (giudiziale) di spese l'addebito al singolo si giustifica solo se sussiste una **sentenza** che lo disponga, vale a dire in ossequio al principio della c.d. "**soccombenza**" (cfr. Cass. 26 aprile 1994, n. 3946; nonché, negli stessi termini Trib. Milano 11 marzo 2016 n. 3189 e Trib. Milano 9 giugno 2015, n. 7103);
- secondo la medesima impostazione è stata ritenuta nulla anche la delibera assembleare con la quale si addebiti al condòmino il pagamento delle spese personali dovute dallo stesso per il pagamento dei costi legali, laddove la relativa controversia si sia conclusa con una **transazione** tra le parti con la quale il condòmino abbia versato, a saldo e stralcio di ogni pretesa, una somma di denaro concordata ed accettata dal condominio (in quanto, la sottoscrizione dell'atto transattivo da parte del singolo condòmino e dell'amministratore comporta la rinuncia all'esercizio di ogni altra azione nei confronti del condòmino) (cfr. Trib. Vicenza 10 ottobre 2011);
- sempre rimanendo nell'ambito "giudiziale" è opportuno richiamare una pronuncia di legittimità che, in qualche modo, ribalta l'ottica di analisi, affermando che è legittima la deliberazione dell'assemblea condominiale che addebiti integralmente al condòmino moroso le **spese legali liquidate** a suo carico nel **decreto ingiuntivo** emesso in favore del condominio, ex art. 63, comma 1, disp. att. c.c., trattandosi di atto ricognitivo di un provvedimento giudiziale provvisoriamente esecutivo (cfr. Cass. 18 gennaio 2016, n. 751); in altri termini, la Suprema Corte ritiene rilevante il fatto che la "spesa personale" non è addebitata in attuazione di un potere discrezionale, ma esclusivamente con la finalità di riconoscere un "addebito" disposto dall'Autorità Giudiziaria (nel provvedimento monitorio che, si badi, è provvisoriamente esecutivo ai sensi del predetto art. 63);
- allo stesso modo deve stimarsi invalido l'addebito al singolo di una "spesa personale" inerente un preteso **risarcimento**, che può essere imputata al condòmino in sede di approvazione della delibera assembleare solo nel caso in cui vi sia stato il riconoscimento da parte dell'interessato ovvero l'accertamento giudiziale (cioè, una sentenza di condanna), non potendo in caso contrario l'assemblea derogare ai criteri ordinari di ripartizione delle spese sanciti dall'art. 1123 c.c. (cfr. Trib. Milano 26 settembre 2012); stessa regolamenta-



zione (ed identica illegittimità) nel caso di addebito al singolo con causale **"rimborso assicurativo"** (cfr. Trib. Milano 28 dicembre 2016); in estrema sintesi, non è possibile addebitare alcuna spesa di carattere risarcitorio a carico dei condòmini "presunti responsabili" ed è conseguentemente invalida la deliberazione che approvi una simile ripartizione (cfr. Cass. 22 luglio 1999, n. 7890, nello stesso senso, più recentemente, Trib. Milano 3 aprile 2019, n. 3332);

- si allinea ai principi da ultimi citati (e pertinenti ad un'ipotesi di risarcimento) la pronuncia per cui l'assemblea non può ritenere un singolo responsabile della causa dell'intervento di **riparazione delle parti comuni** in quanto, perché ciò accada, è sempre necessario che detto condòmino riconosca autonomamente il suo debito (risarcitorio) oppure che detta sua **responsabilità** sia accertata in sede giudiziale (cioè, con sentenza); in difetto di tali due ultimi presupposti, la spesa non potrà che essere ripartita tra tutti i condòmini in ragione della loro quota millesimale (cfr. Cass. 7 novembre 2017, n. 26360); in un altro arresto sul punto, la Suprema Corte, nel confermare che senza riconoscimento o sentenza non può esservi alcun addebito, ha però avuto modo di precisare (opportunamente) che resta fermo il **diritto** dei condòmini di agire, individualmente o mediante l'amministratore, per ottenere dal responsabile il **rimborso** di quanto anticipato (Cass. 24 aprile 2013, n. 10053)
- per quanto riguarda le spese di **funzionamento dell'assemblea** (che comprendono, *lato sensu*, tutti quei costi che si rendono necessari per effettuare le "comunicazioni" ai condòmini) la giurisprudenza di merito si era attestata sul rigido principio che si trattava di "spese generali"; nello specifico, era stato affermato che le c.d. **"spese postali"** devono essere considerate spese di amministrazione e di conseguenza devono essere ripartite tra tutti i condòmini in base ai millesimi di proprietà (cfr. Trib. Napoli 29 novembre 2003, n. 12015) e che tale impostazione doveva ritenersi valida nel caso dell'invio di **corrispondenza** al singolo condòmino (Trib. Milano 9 giugno 2015 n. 7103) oppure anche nell'ipotesi di spese per la convocazione e la tenuta dell'assemblea chiamata a deliberare in merito alla posizione individuale di un singolo condòmino (nella specie, approvazione di alcune modifiche del testo di una transazione richieste da quest'ultimo) (cfr. Trib. Busto Arsizio 25 novembre 2020, n. 1420), la Suprema Corte ha, però, in qualche modo ammesso un diverso trattamento di tali costi sulla scorta della circostanza per cui sarebbero inquadabili nell'ambito dell'art. 1123, comma 2, c.c. (c.d. "diverso uso"), purché sia concretamente valutata la natura dell'attività resa al singolo condòmino e la conseguente addebitabilità individuale o meno ad esso (Cass. 10 maggio 2019, n. 12573).

In ogni caso, può dirsi innegabile che la materia delle "spese personali" lascia un limitatissimo spazio di manovra (per l'addebito al singolo) ed anzi consiglia di attuare un'attenta cautela finalizzata ad evitare che tramite la redazione della contabilità (che non consideri tali limite) si giunga ad una deliberazione invalida. ■

* Avvocato del Foro di Chieti