

15 novembre 2008 0:00

Le quote di spesa nel condominio: funzione, ripartizione, documentazione ed obbligatorietà

di [Alessandro Gallucci](#)

Nell'ambito della vita condominiale, le quote di spesa sono croce e delizia di ogni assemblea ma anche del vivere quotidiano: a volte troppo alte, a volte poco chiare... sempre indesiderate!!!

In diverse occasioni, di fronte ad una situazione condominiale mal gestita ed in mancanza di segnali di cambiamento, molte persone pensano che per tutelarsi si possa sospendere il pagamento della propria quota. E' importante evidenziare come un fatto del genere non sia possibile e che, una volta attuato, esponga il condomino "ribelle" al rischio di vedersi notificare, con buona possibilita' di ritrovarsi una spesa piu' esosa, un decreto ingiuntivo volto ad ottenere il pagamento degli arretrati.

In questo contesto, analizziamo le principali caratteristiche delle spese condominiali. Affronteremo solo quelle ordinarie, che solitamente sono in preventivo e rendicontazione (annuale) del condominio.

La funzione delle quote condominiali e' evidente ed intuitiva. Come ogni ente o soggetto di diritto, anche il condominio nel corso dell'anno necessita del conferimento di denaro per fare fronte alle spese necessarie alla sua manutenzione ed ai consumi effettuati. Per mantenere pulite le scale del palazzo, pagare le bollette per l'illuminazione delle parti comuni ed ancora per far fronte al premio per l'assicurazione, per saldare le competenze dell'amministratore e' evidente che siano necessari dei conferimenti da parte dei condomini. Diversamente, in breve tempo, il condominio finirebbe in stato di dissesto con disagi chiaramente percepibili e conseguente ed altrettanto chiara perdita di valore delle singole unita' immobiliari.

In linea di principio, eccetto che per diversa convenzione prevista da una deliberazione unanime o nel regolamento, ogni condomino vede determinata la propria quota di spesa in proporzione al valore della proprieta' di ciascuno o dell'uso che ciascuno puo' fare del bene comune (art. 1123 c.c.). Parliamo delle c.d. tabelle millesimali, delle quali abbiamo in precedenza affrontato alcuni aspetti (1).

Il documento in cui vengono elencate le spese necessarie per la gestione del condominio prende il nome di **rendiconto**. Non si tratta di un bilancio vero e proprio, tant'e' che il codice civile sul punto non prevede principi (o richiami a principi contabili) cui lo stesso deve rifarsi. E' indubitabile, pero', che debba essere redatto in modo chiaro ed intellegibile e naturalmente secondo verita'. L'amministratore, per legge, ha l'obbligo di presentare il conto della propria gestione ogni anno (inteso come anno di gestione). Il rendiconto prende il nome di **rendiconto preventivo** o di **rendiconto consuntivo**, a seconda che riguardi le spese da sostenersi nell'anno successivo o quelle gia' sostenute nell'anno passato. Ogni condomino ha diritto di poter consultare i documenti giustificativi delle spese sostenute dall'amministratore durante la propria gestione. Nella rendicontazione preventiva (c.d. **preventivo**) l'amministratore inserisce le spese che prevedibilmente si affronteranno nell'anno successivo (pulizia scale, bollette varie, spese compenso amministratore, ecc.), suddividendo l'importo totale tra i singoli condomini in base ai criteri di ripartizione legali o convenzionali. Stesso discorso per la rendicontazione consuntiva (c.d. **consuntivo**), con la variante che in questo caso il prospetto riguarda spese sostenute nell'anno trascorso. La differenza tra quanto versato sulla base del preventivo e quanto richiesto definitivamente con il consuntivo, da' luogo al c.d. **conguaglio spese** (che puo' essere tanto negativo quanto positivo). Si pensi ad esempio ad un aumento del costo del gas o della corrente elettrica (ipotesi piu' che frequenti) che possono dare un saldo negativo per il condomino; viceversa, l'incasso di un risarcimento dell'assicurazione che puo' portare ad un saldo positivo per il condomino.

Il rendiconto, nella sua doppia versione, deve essere posto all'esame dell'assemblea condominiale, ogni anno, da parte dell'amministratore. Se quest'ultimo non presenta il conto della propria gestione per due anni di seguito, e' passibile di revoca, su ricorso presentato all'Autorita' Giudiziaria anche da un solo condomino. Una volta approvato, il rendiconto costituisce titolo idoneo ad ottenere decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo (in sostanza, se non si pagano le quote condominiali, nel giro di poco tempo c'e' il rischio di vedersi effettuato un pignoramento). Per questo ogni condomino che si ritenga insoddisfatto dell'operato del proprio amministratore, non puo' non pagare le proprie quote in quanto, davanti ad un rendiconto regolarmente approvato e di fronte ad una situazione di morosita', qualunque Giudice provvedera' ad emettere un'ingiunzione di pagamento che produrra' gli effetti di cui sopra.

Un'ultima annotazione, con riferimento alle imputazioni di pagamento. In base alla legge e' il debitore che, pagando, stabilisce quale debito estinguere, eccetto che per le eccezioni previste dalla legge. In mancanza di tale scelta il pagamento sara' imputato al debito piu' vecchio. In materia condominiale e nell'ambito di uno stesso periodo di gestione, il condomino non puo' imputare il pagamento ad una mensilita' (o rata bimestrale, ecc.) piuttosto che ad un'altra. La giurisprudenza, infatti, considera il debito relativo ad una gestione come debito unico

ad esecuzione frazionata, come tale non soggetto alle disposizioni relative all'imputazione di pagamento.

(1) clicca qui (http://avvertenze.aduc.it/condominio/ripartizione+spese+nel+condominio+tabelle_13962.php)