

# Imputazioni dei costi in capo al singolo condomino: nuove sentenze e vecchi errori

FRANCESCA PIZZAGALLI - NICOLA A. MAGGIO\*

**L**a recente sentenza del Tribunale di Milano (Trib. Mi., sez. XIII civ., 3 giugno 2024, n. 5653, dott.ssa Zuffada) rappresenta una pronuncia su una questione frequentissima nella gestione dei contributi condominiali.

Il Tribunale di Milano, infatti, ha affrontato un caso in cui un condomino ha impugnato una delibera assembleare che approvava il consuntivo di gestione e autorizzava l'amministratore a imputare i costi per «*avvalersi dell'assistenza di un legale di fiducia nell'interazione con il condomino*». La sentenza ha dichiarato nulla questa delibera, richiamando principi giuridici consolidati che limitano i poteri dell'assemblea.

In particolare, il Tribunale ha precisato che l'assemblea non può attribuire unilateralmente a un singolo condomino spese individuali, come ad esempio il compenso professionale di un avvocato, senza un esplicito riconoscimento di debito o senza una decisione unanime dell'assemblea. Il Tribunale ha precisato che «*le attribuzioni dell'assemblea sono circoscritte alla verifica ed applicazione in concreto dei criteri legali o convenzionali di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni*» e che «*esula quindi dalle attribuzioni dell'assemblea il potere di imputare, con l'efficacia vincolante propria della deliberazione assembleare, al singolo condomino una determinata spesa pretesamente individuale*».

La sentenza del Tribunale di Milano si inserisce in conformità agli orientamenti della Corte di Cassazione. In particolare la sentenza n. 10929 del 2011 ha chiarito che l'assemblea condominiale non può stabilire interessi di mora o penali a carico dei condomini morosi senza un regolamento contrattuale approvato all'unanimità. La Corte, in tal sede, aveva affermato che «*non rientra nei poteri dell'assemblea, deliberando a maggioranza, stabilire interessi moratori a carico dei condomini nel ritardo dei pagamenti delle quote condominiali, potendo tale previsione essere inserita soltanto in un regolamento contrattuale, approvato all'unanimità*».

Anche la sentenza della Corte di Cassazione n. 10196 del 2013 ha confermato questo principio, stabilendo che una delibera che impone interessi moratori senza il consenso unanime è nulla e non può essere sanata. La Corte, con tale ultima sentenza, ha ribadito che «*tale nullità inficia e travolge le successive delibere nella parte in cui, nel ripartire gli oneri di gestione tra i consorziati in relazione ad ogni singolo anno, applicano il medesimo tasso di mora del 20%*».

Un errore frequente degli amministratori di condominio è l'addebito al singolo condomino delle spese per solleciti legali senza alcun supporto giuridico. Questo problema è già stato evidenziato in vari articoli su questa rivista (vedi il numero di novembre 2019), che sottolineano come tali pratiche

portino alla nullità delle delibere.

Ad esempio, una sentenza del Tribunale di Milano del 2020 ha dichiarato nulla una delibera che addebitava al condomino spese stragiudiziali non documentate. Il giudice ha ribadito che tali addebiti non possono essere imposti unilateralmente senza un riconoscimento di debito o una decisione unanime dell'assemblea, affermando che «*l'assemblea è carente di potere*» per tali imputazioni e che la delibera è «*affetta da nullità*».

Le recenti sentenze, compresa quella del Tribunale di Milano del 2024, ribadiscono l'importanza di rispettare i limiti dei poteri assembleari nella gestione condominiale. Gli amministratori devono evitare di imporre spese legali o interessi di mora senza il consenso unanime dei condomini. Questo principio non solo garantisce la legittimità delle delibere, ma protegge anche i diritti dei singoli condomini.

La sentenza del Tribunale di Milano del 2024 rappresenta un importante ed ulteriore monito per gli amministratori di condominio e i proprietari di immobili. La gestione dei contributi condominiali e degli interessi di mora deve avvenire nel rispetto delle norme giuridiche e dei diritti individuali dei condomini. Le delibere assembleari che tentano di imporre sanzioni economiche senza unanimità sono nulle e possono portare a contenziosi legali.

\*Avvocati, Federproprietà Milano