

Amministratore non manda i bollettini: il condominio va pagato?

21 Gennaio 2021



Che valore hanno le bollette condominiali e cosa succede se non c'è un'assemblea che approva il bilancio.

Hai ricevuto un sollecito di pagamento da parte dell'amministratore di condominio il quale, però, in tutti questi mesi, non ti ha mai inviato i bollettini. Ti chiedi, a questo punto, se possa solo oggi esigere da te il versamento delle quote condominiali, tenuto anche conto del fatto che non si sono tenute le riunioni dell'assemblea per l'approvazione del bilancio. Cosa succede in questi casi? Se l'amministratore non manda i bollettini, il condominio va pagato?

La questione ha già trovato una soluzione in giurisprudenza e di tanto parleremo qui di seguito. A riguardo, per stabilire che succede se l'amministratore non invia le spese, bisogna distinguere a seconda che si tratti delle quote ordinarie, quelle cioè per l'attività di manutenzione e gestione del condominio, o di quelle straordinarie, relative invece a lavori eccezionali o di ristrutturazione. Ma procediamo con ordine.

Indice

- [1 L'amministratore è tenuto a inviare le bollette per il pagamento?](#)
- [2 L'amministratore può chiedere il pagamento delle spese condominiali se non c'è stata un'assemblea?](#)
- [3 Cosa succede con le spese straordinarie](#)

[L'amministratore è tenuto a inviare le bollette per il pagamento?](#)

L'obbligo di pagare le spese condominiali non deriva dalla richiesta formalizzata dall'amministratore con l'invio dei cosiddetti "bollettini", ma dalla proprietà dell'appartamento. È nel momento in cui si diventa titolari del bene che si acquisisce un debito con il condominio per la gestione dei servizi e delle parti comuni. Solo per una questione di praticità, questo debito viene mensilmente richiesto dall'amministratore con l'invio delle bollette nelle relative cassette delle lettere o per email.

Dunque, anche se l'amministratore dimentica di inviare il conto al singolo condomino, questo resta pur sempre obbligato a pagare la sua quota mensile al condominio. Quota quantificata appunto dall'amministratore sulla base delle spese di gestione, ripartite secondo le tabelle millesimali allegata al regolamento di condominio.

[L'amministratore può chiedere il pagamento delle spese condominiali se non c'è stata un'assemblea?](#)

Altro problema è quello del valore dell'assemblea condominiale che approva il bilancio consuntivo redatto dall'amministratore e il piano di riparto con cui questi divide il debito tra i vari condomini in base alle rispettive quote millesimali.

Secondo la giurisprudenza [1], l'obbligo di contribuire dipende dalla concreta attività di manutenzione e gestione e non dalla previa approvazione e ripartizione della spesa.

Esso, in effetti, sorge con la gestione e non con l'ok alla gestione che l'assemblea annualmente effettua.

Quindi, l'amministratore potrebbe agire con un decreto ingiuntivo nei confronti dei morosi anche nel caso in cui non vi sia mai stata una delibera assembleare di approvazione del bilancio. Con l'unica differenza che, in questo caso, il decreto ingiuntivo che il tribunale emetterà nei confronti dei morosi non sarà "provvisoriamente esecutivo". Il che vuol dire che il debitore avrà, dalla notifica del decreto, quaranta giorni di tempo per pagare (qualora si fosse trattato invece di un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, tale termine non è previsto e il condomino è tenuto a versare le somme immediatamente).

[Cosa succede con le spese straordinarie](#)

Per le bollette straordinarie non è, invece, sufficiente l'esecuzione della spesa ma occorre anche la deliberazione di approvazione dei lavori.

Dunque, per i contributi dovuti per le spese straordinarie, intanto l'amministratore può esigere i pagamenti dai condomini in quanto vi sia stata una delibera assembleare che ne determini quantità, qualità e costi d'intervento [2]. Non basta, quindi, per l'insorgenza del debito, la delibera programmatica e preparatoria. Ecco che, essendo inutilizzabili i carteggi di approvazione dei lavori, l'allegazione delle sole bollette non può essere, in questo caso, prova idonea del credito e, quindi, non giustificherà l'emissione di un decreto ingiuntivo.

[1] Trib. Salerno sent. n. 2371/20 del 2.10.2020: «L'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio o per l'esercizio dei servizi comuni deriva dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione e gestione, e non già dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa, e sorge, quindi, per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta, e non per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministratore per il compimento di una determinata attività di gestione, mentre la delibera assembleare che abbia approvato e ripartito tali spese ha valore non costitutivo, ma meramente dichiarativo. Con riferimento invece, alle spese attinenti a lavori condominiali di manutenzione straordinaria o che consistano in un'innovazione, la deliberazione dell'assemblea, chiamata a determinare quantità, qualità e costi dell'intervento, assume valore costitutivo della relativa obbligazione di contribuzione in capo a ciascun condomino. (Sulla base di quanto sopra, nel caso di specie, il Tribunale, con riferimento alla richiesta di pagamento di oneri ordinari e straordinari, ha ritenuto inutilizzabile, perché tardiva, la documentazione attestante l'approvazione assembleare dei lavori, del loro costo e della ripartizione e la stipula del contratto di appalto, e, posto che le sole bollette che riferiscono ai lavori non sono prova idonea, ha accolto l'appello, limitatamente al credito per oneri straordinari relativi ai lavori allo stabile, e non anche al credito per oneri ordinari)».

[2] Cass. sent. n. 25839/2019.

(da www.laleggepertutti.it)