

In tal senso è stato detto che “ *le obbligazioni dei condòmini di concorrere nelle spese per la conservazione delle parti comuni si considerano obbligazioni propter rem, perché nascono come conseguenza della contitolarità del diritto sulle cose, sugli impianti e sui servizi comuni. Alle spese per la conservazione per le parti comuni i condòmini sono obbligati in virtù del diritto di comproprietà sulle parti comuni accessori ai piani o alle porzioni di piano in proprietà esclusiva. Pertanto, queste obbligazioni seguono il diritto e si trasferiscono per effetto della sua trasmissione*”. (Cass. 18 aprile 2003 n. 6323)

L'art. 1123 specifica che ogni condòmino è tenuto a contribuire in misura proporzionale al valore millesimale della sua proprietà, e che tale criterio di suddivisione dei costi può essere derogato solamente da un accordo tra tutti gli interessati (art. 1123, primo comma, c.c.).

Chiarite le questioni di carattere generale è utile trattare di una casistica che, soprattutto nei condomini di recente costruzione è molto usuale. Che cosa accade se il costruttore, proprietario di diverse unità immobiliari, le quali per scelta o per fattori contingenti sono rimaste nella sua disponibilità, non paga le spese inerenti la gestione delle cose comuni?

La risposta cambia a seconda della ragione addotta dall'imprenditore per non partecipare ai costi di conservazione.

-Inadempimento per scelta personale

Qualora il costruttore decidesse di non partecipare alle spese sulla base di un proprio personale convincimento di non essere tenuto a farlo, non si pongono problemi: l'amministratore, sulla base dell'ultimo rendiconto approvato, può agire giudizialmente per ottenere il versamento del giusto dovuto.

-Esonero dalla spesa contenuto nel regolamento contrattuale dallo stesso costruttore predisposto

In casi di previsione regolamentare di esonero dalle spese condominiali; senza ombra di dubbio (per il caso di redazione del regolamento da parte dello stesso imprenditore), è una clausola così detta vessatoria. Ciò vuol dire che il condominio, in persona dell'amministratore, può agire in giudizio per ottenere dal giudice, la dichiarazione d'inefficacia della clausola stessa. Fino ad allora, comunque, il costruttore potrebbe effettivamente non pagare alcunché.

-Decisione d'esonero presa dall'assemblea o dai condòmini

Qualora, infine, i condòmini all'unisono (è indifferente se in sede assembleare o meno) decidessero di esonerare l'imprenditore dalle spese condominiali la decisione dovrebbe essere considerata legittima in virtù di quanto s'è detto in linea generale con riferimento al primo comma dell'art. 1123 c.c.