

Anche chi ha la Pec deve pagare le spese postali

di Paola Pontanari

Le spese postali in condominio rientrano tra le spese di gestione. La naturale conseguenza è che tali esborsi non possono essere addebitati ai singoli condòmini, ma devono essere ripartiti tra tutti, secondo il criterio dei millesimi di proprietà, in base all'articolo 1123 del codice civile. Così sarà per le comunicazioni relative alla convocazione dell'assemblea, per l'invio del relativo verbale, per i solleciti di pagamento delle spese condominiali e per tutte le altre comunicazioni provenienti dall'amministratore condominiale.

Questo dicono i giudici e, in particolare, la Cassazione con sentenza 24696/2008 che riprende la 3946/94, e il Tribunale di Milano con la sentenza n.7103 del 9 giugno 2015 che segue le orme del Tribunale di Napoli con la sentenza n.12015 del 29 novembre 2003. Quindi, anche le spese per il sollecito di pagamento al singolo condomino andranno ripartite tra tutti i condòmini e non al solo moroso. La conseguenza della errata imputazione è la nullità della relativa delibera.

Sulla scia di questo orientamento, anche chi ha la Pec dovrà pagare le spese postali: anche se l'amministratore invia via Pec le comunicazioni al condòmino quest'ultimo non potrà essere esonerato dal pagamento delle spese postali ripartite tra tutti i condòmini.

Va, peraltro, precisato che l'assemblea può sempre decidere un criterio di ripartizione diverso. Criterio che andrà deliberato all'unanimità dei consensi, non a maggioranza semplice e neppure a maggioranza qualificata, perché si tratta di modifica-

re un criterio di ripartizione previsto per legge dall'articolo 1123 del codice civile. Proprio in relazione a questo, la Cassazione con la sentenza 21965/2017 ha dichiarato nulla la delibera che ha approvato a maggioranza un criterio di ripartizione delle spese postali diverso da quello legale. Unica eccezione è quando c'è una dichiarazione giudiziale di condanna al pagamento in tal senso (Cassazione, sentenza 14696/2008).

L'esempio più ricorrente è quello relativo alle spese legali: l'amministratore agisce nei con-

IL CRITERIO

Trattandosi di oneri di gestione sono da ripartire tra tutti ed eventuali modifiche vanno decise all'unanimità

fronti del condomino moroso rivolgendosi ad un avvocato, e successivamente addebita al condòmino le spese legali. Un altro esempio è quello in cui il condominio addebita al singolo le spese di riparazione di un bene condominiale che si presume danneggiato da quest'ultimo

Ebbene, la giurisprudenza ha più volte chiarito che l'assemblea condominiale non può approvare le spese personali, di natura individuale, imputandole al singolo condomino. L'assemblea ha infatti esclusivamente il potere di deliberare le spese condominiali, riguardanti il condominio e da ripartire tra i singoli secondo le tabelle millesimali e i criteri dettati dal regolamento e/o dalla legge.