



Il condòmino non può rifiutare il pagamento delle spese di manutenzione eccettuando vizi delle opere

La Suprema Corte di Cassazione con l'ordinanza in rassegna (**Cass. n. 5110 del 17.02.2023**) conferma le conclusioni del Tribunale di Cagliari, in cui rigettava l'opposizione di un condòmino al decreto ingiuntivo intimatogli dal condominio per la riscossione di spese relative a lavori di manutenzione straordinaria della facciata del fabbricato, approvate in assemblea, lamentando che la quota non fosse dovuta in ragione del mancato completamento dei lavori al piano terreno.

Il rigetto è stato confermato perché l'opposizione era fondata unicamente sull'eccezione di inadempimento contrattuale ex art. 1460 c.c. sollevata verso il condominio, nei cui confronti il condòmino non ha alcun rapporto sinallagmatico.

In primo luogo, la delibera assembleare che approva la spesa intimata è titolo idoneo e sufficiente a provare l'obbligo contributivo del condòmino; Nella fattispecie, tuttavia, il condòmino non sollevava l'eccezione di invalidità della delibera che approvava la spesa, quanto l'inadempimento dell'appaltatore, lamentando di non essere tenuto a pagare la sua quota in ragione del mancato completamento del lavoro.

Il condòmino deve invece adempiere all'obbligazione verso il Condominio e, qualora dalla gestione condominiale residuino avanzi di cassa, vuoi per mancate spese, vuoi per la risoluzione di contratti in precedenza stipulati e conseguenti restituzioni, sorgerà eventualmente un credito nei confronti del condominio, tenuto a restituire, con il bilancio consuntivo di fine anno, l'esubero di cassa spettante secondo i rendiconti e le provenienze dei vari fondi residui." (Cass. n.2049 del 29.01.2013).

L'obbligo del condòmino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione ed al godimento delle parti comuni trova la sua fonte nella comproprietà dei beni comuni ex art. 1118 c.c. e quindi nell'art. 1123. c.c., ovvero nella disciplina del condominio, e non in un contratto a prestazioni corrispettive che consentirebbe il rimedio in autotutela dell'eccezione di inadempimento (art. 1460 c.c.: *"nei contratti a prestazioni corrispettive, ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie"*).

In continuità con i precedenti, l'Ordinanza in rassegna conclude che *"il singolo condòmino non è titolare nei confronti del condominio di un diritto di natura sinallagmatica relativo alla corretta esecuzione dei lavori di manutenzione del fabbricato che il condominio abbia affidato ad un appaltatore, eventualmente esercitabile mediante eccezione di inadempimento rispetto alla domanda di pagamento delle spese condominiali (arg. da Cass. sez. 6 -2 05.07.2017 n. 16608)"* (**Cass.5110 del 17.02.2023**).