

La ripartizione delle spese condominiali fra ex coniugi conviventi

di Stefano Cera

Nell'ultimo periodo si stanno riproponendo, nel corso di alcuni recenti procedimenti, questioni giuridiche relative a temi che sembravano oramai stati oggetto di orientamenti consolidati ma che, a volte, vengono rimessi in discussione da tesi difensive piuttosto "azzardate"

Una di queste questioni riguarda la ripartizione degli oneri condominiali in caso di assegnazione dell'abitazione ad uno dei due coniugi, soprattutto quando l'assegnatario non è proprietario del cespite.

Si consideri che, in caso di assegnazione dell'abitazione familiare ad uno dei coniugi (o degli ex conviventi) da parte del Tribunale, in capo all'assegnatario si costituisce, per mezzo della sentenza, un diritto qualificabile come diritto personale di godimento del bene, che gli consente di usufruire *uti dominus* dell'abitazione, pur in assenza di un diritto di proprietà piena.

Da tale fatto ne consegue che l'assegnazione dell'abitazione familiare esonera l'assegnatario dal pagamento di un canone per l'utilizzo del bene. L'assegnatario dovrà, invece, continuare a pagare le spese condominiali, nonché quelle connesse all'utilizzo dell'abitazione stessa (ad es: bollette, oneri connessi alla manutenzione di elettrodomestici, arredi, ecc..).

Tale principio è stato stabilito dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione che, ha specificato, come la gratuità dell'assegnazione *"si riferisce solo all'uso dell'abitazione medesima (per la quale non deve versarsi corrispettivo) ma non si estende alle spese correlate a detto uso (ivi comprese quelle, del genere delle spese condominiali, che riguardano la manutenzione delle cose comuni poste al servizio anche dell'abitazione familiare) onde simili spese vanno legittimamente poste a carico dell'assegnatario"* (Cass. Civ., sez. I, 19 settembre 2005 n. 18476; Cass. Civ. Sez. I, 13 febbraio 2006 n. 3030).

Le sentenze citate riportano un orientamento della Corte di legittimità oramai consolidato, tanto che non si rinvengono sentenze contrarie a quanto enunciato; sono invece presenti in giurisprudenza moltissime sentenze di merito che, prendendo spunto dal dettame della Cassazione, hanno confermato il principio espresso dalla Suprema Corte, applicandolo uniformemente (Trib. Mantova 229/2007; Trib. Parma 1150/2017), come avvenuto anche recentemente nella pronuncia Trib Bologna 20046/2020.

Pubblicato il 7 febbraio 2020