

Vorrei eccepire sulle "spese individuali", riguardanti sia il consuntivo 16-17, sia quello 17-18.

Sembra esse derivino principalmente, almeno per quanto mi riguarda, in minima parte dalle spese postali per l'invio degli avvisi di pagamento e in massima parte per l'invio di solleciti di pagamento.

Premesso che riguardo a questi due consuntivi non farò opposizione e pagherò quanto previsto anche per le spese individuali e premesso che tale mia accettazione non dovrà costituire precedente, ritengo sia il caso di esaminare e regolamentare, per il futuro e già dal prossimi consuntivo, il capitolo delle "spese individuali", per le quali il Regolamento di Condominio nulla dice.

Per quanto riguarda gli avvisi di pagamento e le relative spese faccio presente che i tabulati di preventivo e consuntivo approvati fanno testo riguardo a entità, tempi e modalità di pagamento, che l'invio degli avvisi non è obbligatorio da parte dell'Amministrazione, che essi possono essere inviati anche via email e che, in ogni caso, le relative spese di spedizione, come da giurisprudenza e prassi consolidata (*Ex multis*: Art. 1123 cod. civ.; Cass. 21965/2017; Cass. 24696/2008; Trib. Napoli 12015/03; Trib. Milano 7103/15), vanno ricomprese fra le spese generali amministrative e ripartite fra tutti i condòmini in base ai millesimi di proprietà. Quindi, nell'impossibilità e difficoltà di modificare il Regolamento condominiale, propongo che tali avvisi siano inviati per posta solo a chi ne faccia esplicita richiesta e se ne accoli le spese; per gli altri o, ove possibile, vengano inviati via email senza aggravio di spese o non vengano inviati affatto.

Per quanto riguarda, invece, le spese per i solleciti di pagamento e per il loro invio, sempre nel silenzio del Regolamento, occorre preliminarmente prendere visione dell'offerta di prestazioni amministrative presentata nel lontano 2004-2005 dallo Studio XY e sempre rinnovata in assenza di modifiche, per leggere se sia stato previsto un extracompenso per i solleciti, quale fosse eventualmente l'entità di tale compenso e, infine, quale fosse il criterio secondo cui tali solleciti fossero da inviare, anche per evitare un guadagno illecito per il condominio e/o per l'Amministrazione. Sempre per consolidata giurisprudenza e prassi (vedi sopra), in assenza di apposita previsione, l'Amministrazione non ha diritto ad alcun compenso extra; mentre, qualora ci fosse, tale compenso extra non potrà essere messo in carico al singolo condòmino, ma dovrà anch'esso essere ricompreso nelle spese generali amministrative. Tale normativa, addirittura, vale anche qualora del sollecito e della messa in mora venga incaricato un legale, la cui parcella non potrà essere addebitata al singolo condòmino, salvo che non sia stabilito da una apposita sentenza del giudice. Qualunque deliberazione che si discosti dalla normativa è considerata non annullabile, ma nulla.

Ritengo, però, i solleciti utili per evitare, spesso, azioni più seccanti, indisponenti o costose, e necessari per la messa in mora del moroso; quindi, anche in questo caso, sempre nell'impossibilità di modificare il Regolamento condominiale, propongo che essi siano inviati solo in caso di morosità superiore ai 1.200,00 euro, che il compenso extra per l'Amministrazione sia fissato in euro 10,00 cadauno e che tale spesa e quella di invio, per evitare la nullità della delibera, siano poste a carico del condominio e ripartite in base ai millesimi di proprietà ex art. 1123 cc.