

# Riparazioni straordinarie in condominio: come si valuta l'entità delle spese

*L'individuazione della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie in condominio è importante perché in caso queste vanno approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Manca però un criterio fissato dalla legge...*

di **Giuseppe Bordolli** - 9 marzo 2023

Le norme sul condominio negli edifici **non classificano con precisione le spese** per le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune dell'edificio e non adoperano neppure una terminologia uniforme.

L' **articolo 1123 c.c.**, 1 comma e 2 comma (che si riferisce alle sole spese necessarie e che ha, peraltro, natura dispositiva, facendo salva ogni diversa convenzione) enumera le spese per la conservazione, per il godimento, per la prestazione dei servizi e per la innovazioni (disciplinate dall'art. 1120 e 1121 c.c.) e, al 3 comma, cita genericamente le **spese di manutenzione**; l'articolo **1125 c.c.** menziona le **spese di ricostruzione**, mentre l'articolo **1126 c.c.** elenca quelle per le **riparazioni** e per le ricostruzioni.

L'art. **1136 c.c.**, 4 comma, prende poi in considerazione le **riparazioni straordinarie di notevole entità** che devono essere sempre prese **approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti** e almeno la **metà del valore dell'edificio**.

Merita di essere chiarito che la parola "intervenuti" va intesa come "**presenti**" alla riunione, a patto che i condomini approvanti (innanzitutto, costituenti maggioranza dei presenti all'assemblea) non siano mai inferiori ad un terzo del totale dei partecipanti al condominio.

L'individuazione della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie, costituisce, però, un problema per la **manca di un criterio fissato dalla legge**. In caso di contestazione, quindi, nell'assenza di uno specifico criterio normativo, bisogna affidarsi alla **valutazione discrezionale del giudice**. Ma di che cosa tiene conto il giudice per stabilire se la spesa è di notevole entità?

Individuazione spese di notevole entità: i criteri

In tema di riparazione di un edificio condominiale, l'individuazione della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie, la cui approvazione esige, ai sensi del comma 4 dell'art. 1136 c.c., la maggioranza qualificata indicata dal capoverso, è affidata, nell'assenza di uno specifico criterio normativo, alla **valutazione discrezionale del giudice** del merito.

Nei **casi dubbi**, il giudice tiene conto, oltre che dei dati di immediato rilievo, cioè dell'**ammontare oggettivo** della spesa occorrente per la realizzazione di dette opere, anche del **rapporto fra costo delle opere, valore dell'edificio, entità della spesa ricadente sui singoli condomini**. Ne consegue la legittimità della maggiore incidenza riconosciuta all'uno o agli altri criteri di apprezzamento e della sufficienza, ai fini dell'obbligo della motivazione, delle risultanze reputate determinanti in ordine alla "notevole entità" della spesa deliberata.

Non è lecito però il comportamento del giudice che esclude l'esistenza di riparazioni straordinarie di notevole entità senza fornire in merito la **minima indispensabile motivazione** con riferimento all'ammontare della spesa al suo rapporto col valore dell'edificio ed alla ricaduta economica sui singoli condomini.

Spese di notevole entità: casi risolti

Non vi è dubbio che la **definizione** di "notevole entità" non sia statica, certa e determinabile. È sicuramente invece **elastica**, variando di volta in volta a seconda della fattispecie concreta. Come detto il giudice tiene conto dell'ammontare della spesa, del suo rapporto col valore dell'edificio e la ricaduta economica sui singoli condomini. Così il giudice ha ritenuto di notevole entità la spesa per delle opere di ristrutturazione e consolidamento dell'edificio che, per la sua rilevante in assoluto **entità di L. 173.000.000**, ha espressamente

ritenuto costituire già di per sé solo un elemento di immediato ed esaustivo rilievo ai fini dell'indagine" (Cass. civ., Sez. II, 29/01/1999, n. 810).

Al contrario è stato escluso che costituisca riparazione di notevole entità l'opera di bonifica della cisterna del gasolio con spesa di euro 3.350,00 oltre Iva, per la **modesta ricaduta della spesa in capo ai condomini** e tenendo conto della dimensione del condominio (Trib. Piacenza 4 maggio 2021 n. 224).

#### Un caso recente

Un condomino impugnava la delibera che aveva approvato un capitolato lavori e la costituzione di un fondo di accantonamento della somma di **euro 100.000,00** in aggiunta a quanto già accantonato. Secondo l'attore per tali decisioni, relative ad opere di manutenzione straordinaria, non era stata applicata la tabella relativa alla proprietà dell'edificio e non si era raggiunta la maggioranza prevista ex art. 1136 c.c., quarto comma.

Dalla documentazione in atti, e in particolare dal capitolato lavori (prodotto in giudizio), emergeva che lo stesso aveva ad oggetto una serie di opere provvisoriale, di demolizione, di ricostruzione e di copertura per un **ammontare complessivo superiore alla somma di euro 500.000,00**. Il Tribunale ha dato ragione all'attore. In particolare il giudice romano ha ricordato che, nell'assenza di un specifico criterio normativo, **bisogna affidarsi alla valutazione discrezionale del giudice** il quale deve tenere conto, nei casi dubbi, oltre che dei dati di immediato rilievo, cioè **dell'ammontare oggettivo** della spesa occorrente per la realizzazione di dette opere, anche **del rapporto fra costo delle opere, valore dell'edificio, entità della spesa ricadente sui singoli condomini**.

Di conseguenza, avuto proprio riguardo all'**esborso previsto**, il Tribunale ha ritenuto che le riparazioni previste nel capitolato si devono considerare spese straordinarie e di notevole entità, con conseguente applicazione della maggioranza prevista ex art. 1136 c.c., secondo comma, per come richiamata ex art. 1136 c.c., quarto comma (**Trib. Roma 1 febbraio 2022 n. 1573**).

Leggi anche [Modifica parti comuni in condominio, quando è necessario il consenso dell'assemblea](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*