

Gestione delle parti comuni ad iniziativa del singolo condomino

Il rimborso delle spese è riconosciuto solo se sia provata l'urgenza. Cass. sez. II, ordinanza n. 29336 del 23/10/2023 – Commento a cura di Adriana Nicoletti, Avvocato del Foro di Roma

“Nell’ambito di un condominio edilizio, si applica l’art. 1134 c.c., il quale, a differenza dell’art. 1110 c.c., che opera in materia di comunione ordinaria, regola il rimborso delle spese di gestione delle parti comuni sostenute dal partecipante non alla mera trascuranza o tolleranza degli altri comunisti, quanto al diverso e più stringente presupposto dell’urgenza, intendendo la legge trattare nel condominio con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nell’amministrazione dei beni in comproprietà. Ne discende che, istaurandosi il condominio sul fondamento della relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile soltanto nel caso in cui abbia i requisiti dell’urgenza, ai sensi dell’art. 1134 c.c.” (Conf. Cass. Sez. Un., 31 gennaio 2006, n. 2046; Cass. sez. II, 6 ottobre 2021, n. 27106)

In sintesi i fatti di causa.

Un condomino (comproprietario per circa il 90% dell'edificio) aveva ottenuto, nei confronti dell'attuale ricorrente (a sua volta proprietaria di una quota millesimale di entità molto ridotta), un decreto ingiuntivo per le spese di riparazione urgenti ed indifferibili (consolidamento statico e copertura delle facciate) che il medesimo aveva eseguito senza convocare l'assemblea di condominio e senza avvertire gli altri partecipanti.

Respinta l'opposizione promossa dall'ingiunta, la stessa ricorreva in Cassazione che accoglieva il ricorso, aderendo al consolidato orientamento giurisprudenziale in merito al fondamento dell'art. 1134 c.c.

La questione che ha connotato il giudizio ha riguardato la qualificazione da dare ai lavori *de quibus*, passaggio necessario per accertare se applicare ad essi la norma richiamata, che è stata modificata con la legge n. 220/2012.

Come affermato dalla Corte Suprema, sussiste una sostanziale differenza tra il quadro normativo che disciplina il rimborso delle spese effettuate dal partecipante alla comunione, il cui diritto può essere fatto valere a fronte di incuria o negligenza degli altri soggetti, e quello delineato in ambito condominiale.

Deve, tuttavia, evidenziarsi anche una differenza di sostanza tra il vecchio e nuovo regime del condominio, avendo assunto l'oggetto dell'art. 1134 c.c., rispetto al passato, un notevole ampliamento, che ora va a ricomprendere qualsiasi iniziativa unilaterale che il condomino abbia assunto con riferimento a problematiche di gestione dell'intero ambito condominiale.

Sul punto, inoltre, è stato rilevato come il principio della indifferibilità interessi anche il condominio minimo, dal momento che il singolo condomino, ai sensi dell'art. 1134 c.c., ha diritto al rimborso delle spese effettuate in tale contesto e nell'interesse degli altri proprietari,

Gestione delle parti comuni ad iniziativa del singolo condomino

ove abbia agito senza autorizzazione degli organi condominiali, *“solo qualora dette spese siano urgenti, secondo quella nozione che distingue l’urgenza dalla mera necessità, poiché ricorre quando, secondo un comune metro di valutazione, gli interventi appaiono indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa”* (Cass. sez. II, 16 aprile 2018, n. 9280). Con ciò ribadendo che nulla è dovuto in caso di mera trascuranza degli altri comproprietari.

Da ultimo appare utile ricordare come i giudici di legittimità abbiano paralizzato anche le aspettative del condomino che pensi di recuperare dal condominio per altra via. Al condomino, infatti, *“non spetta neppure il rimedio sussidiario dell’azione di arricchimento ex art. 2041 c.c. in quanto, per un verso, essa non può essere esperita in presenza di un divieto legale di esercitare azioni tipiche in assenza dei relativi presupposti e, per altro verso ed avuto riguardo al suo carattere sussidiario, esso difetta giacché, se la spesa non è urgente ma è necessaria, il condomino interessato può comunque agire perché sia sostenuta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1133 c.c. (con ricorso all’assemblea) e 1137 e 1105 c.c. (con ricorso all’autorità giudiziaria)”* (Cass. sez. II, 30 agosto 2017, n. 20528).