

Condominio – oneri condominiali – corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 9177 del 10 aprile 2017 commento

Rimborso oneri condominiali – anticipazioni del condomino – non sussiste - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 9177 del 10 aprile 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Quando il condomino si sostituisce al condominio nell'anticipazione spontanea di spese per le cose comuni dell'Ente, se vuole ottenere la restituzione di quanto anticipato deve dimostrare che il suo intervento è stato effettuato in costanza di urgenza.

Questo principio, più volte affermato dalla costante giurisprudenza (da ultimo Cass. n. 18759/2016), è stato ribadito nella sentenza oggetto di commento ove la Corte Suprema ha precisato che il disposto dell'art. 1134 c.c. (nella nuova formulazione rubricato "Gestione di iniziativa individuale") è strettamente collegato all'art. 1105, ultimo comma, c.c. secondo il quale "se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune, non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore".

Da ciò consegue che – sempre ad avviso della Corte – quando "il condominio versi in una situazione di stasi patologica, cioè in una inerzia operativa stabilizzata, non è consentito al singolo condomino sostituirsi, salvo i casi urgenti di cui si è detto, agli organi condominiali in via generalizzata".