

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici - contributi e spese condominiali - obbligazioni del condominio e del singolo condomino - rimborso delle spese anticipate - dal condomino – Cass. n. 21015/2011

Art. 1134 cod. civ. - Spese sostenute per la conservazione della cosa comune - Diritto al rimborso - Presupposto dell'urgenza - Necessità - Diversità di regime rispetto alla comunione - Fondamento - Condominio minimo - Applicabilità - Sussistenza - Fattispecie.

La diversa disciplina dettata dagli artt. 1110 e 1134 cod. civ. in materia di rimborso delle spese sostenute dal partecipante per la conservazione della cosa comune, rispettivamente, nella comunione e nel condominio di edifici, che condiziona il relativo diritto, in un caso, a mera trascuranza degli altri partecipanti e, nell'altro caso, al diverso e più stringente presupposto dell'urgenza, trova fondamento nella considerazione che, nella comunione, i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione, mentre nel condominio i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicché la legge regola con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione. Ne discende che anche nel caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 cod. civ. (In base al suddetto principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto applicabile la disposizione di cui all'art. 1134 cod. civ. pur se, nella specie, il condominio non risultava formalmente costituito, con nomina dell'amministratore).

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 21015 del 12/10/2011

Spese condominiali

Corte

Cassazione

21015

2011