

03.10. Gestione di iniziativa individuale

03 LA DISCIPLINA DELLE PARTI COMUNI

03.10. Gestione di iniziativa individuale Rif.: art. 1134 c.c.

L'art. 1134 c.c. , nel testo previgente alla riforma del 2012 e rubricato "Spese fatte dal condomino", prevedeva l'ipotesi in cui un condomino avesse affrontato, di propria iniziativa, delle spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, precisando che in tal caso il condomino stesso non avrebbe avuto diritto al rimborso di quanto sborsato, a meno che non si fosse trattato di spese urgenti.

Il nuovo testo della norma in esame, rubricato "Gestione di iniziativa individuale" dispone che il condomino, che abbia assunto la gestione delle cose comuni senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, non ha diritto al rimborso delle spese sostenute, salvo che si tratti di spesa urgente. Questo significa che il condomino per ottenere la restituzione di quanto anticipato deve dimostrare la necessità di eseguire l'intervento senza ritardo e, quindi, senza potere avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini. Tale accertamento è di competenza del giudice del merito ed è insindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato (*Cass., n. 4330/2012*).

Con la modifica introdotta nel 2012 il legislatore ha sostanzialmente configurato gli esborsi effettuati unilateralmente dal condomino, in difetto del carattere dell'urgenza, come manifestazione di volontà di ingerirsi nell'attività di gestione dell'ente condominio. La *ratio* della norma è, quindi, quella di impedire un'indebita intromissione dei singoli condomini nelle sfere di competenza dell'assemblea e dell'amministratore.

Infatti, secondo prassi consolidata, il condomino che ritenga necessario effettuare degli interventi - di manutenzione ordinaria o straordinaria - per la conservazione o il godimento di beni comuni deve interpellare l'amministratore, chiedendogli formalmente di provvedere in merito (se l'intervento rientri nell'ambito dei suoi poteri). Ove questi non provveda a quanto di sua competenza, ovvero non convochi l'assemblea, il condomino potrà avvalersi della facoltà di convocare direttamente l'organo assembleare.

Ricorrendone i presupposti, infine, il condomino a fronte dell'inerzia dell'amministratore potrà ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere un provvedimento di condanna all'esecuzione di quegli interventi oggetto di inerzia prolungata.

Pari tutela giudiziaria è riconosciuta al condomino quando vi sia stato un rifiuto del condominio di rimborsare le spese anticipate per interventi urgenti sui beni comuni ma, in tal caso, sarà necessario dimostrare l'esistenza delle condizioni che hanno spinto il richiedente ad agire al di fuori delle norme.

Peraltro (*Cass. n. 20528/2017*) la carenza dei requisiti di cui all'art. 1134 c.c. «*esclude il rimedio sussidiario dell'azione di arricchimento ex art. 2041 c.c. in quanto, per un verso, essa*

03.10. Gestione di iniziativa individuale

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)».

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello

© Foroeuropeo. - All Rights Reserved.