

3.10 Gestione di iniziativa individuale

10. Gestione di iniziativa individuale - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO TERZO - LA DISCIPLINA DELLE PARTI COMUNI a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

10. Gestione di iniziativa individuale

Rif: artt. 1129 e ss. c.c..

La nuova rubrica ed il testo dell'articolo si riferiscono alla 'gestione di iniziativa individuale' anziché alle 'spese fatte dal condomino', ma la modifica è solo formale.

Prima della riforma, l'articolo 1134 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 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.

La ratio della norma è, ovviamente, quella di impedire indebite ingerenze dei singoli condomini nelle sfere di competenza dell'assemblea e dell'amministratore.

Infatti, secondo la regola generale, il condomino che ritenga necessario effettuare degli interventi - di manutenzione ordinaria o straordinaria - per la conservazione o il godimento di beni comuni è tenuto ad interpellare l'amministratore, chiedendogli formalmente di provvedere in merito (se l'intervento rientri nell'ambito dei suoi poteri).

Ove, poi, l'amministratore 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.

Secondo l'orientamento prevalente della giurisprudenza, l'accertamento della sussistenza delle condizioni di urgenza compete al giudice di merito, le cui valutazioni, se adeguatamente motivate, non saranno censurabili con il ricorso per Cassazione. (Cassazione 4364/2001).

La Suprema Corte ha, tuttavia, fornito un criterio di valutazione, chiarendo che si considerano urgenti, e pertanto rimborsabili, le spese che debbano essere necessariamente affrontate senza ritardo, ovvero senza poter avvertire tempestivamente l'amministratore e gli altri condomini

3.10 Gestione di iniziativa individuale

(Cass. 4330/2012).

Qualora gli altri condomini rifiutino di rimborsare ad un condomino le spese sostenute per realizzare opere urgenti su cose di proprietà comune, questi si dovrà rivolgere al giudice, dimostrando l'esistenza delle condizioni che hanno imposto l'intervento d'urgenza e l'impossibilità di avvisare l'amministratore o di convocare regolarmente l'assemblea.