

Articolo 1134

Gestione di iniziativa individuale

“Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente”.

SENTENZE

- 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, sicchè la legge regolamenta con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione. Ne discende che, instaurandosi il condominio sul fondamento della relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali, poichè tale situazione si riscontra 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.. (Cass., Sezione II, 8 febbraio 2011, n. 3079).
- Per avere diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune, il condomino deve dimostrarne l'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c., ossia la necessità di eseguirla senza ritardo e, quindi, senza potere avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini, specificandosi che tale accertamento di fatto compete al giudice di merito e detto giudizio è insindacabile in sede di legittimità, se adeguatamente motivato (cfr. Cass. n. 10738 del 2001 e, da ultimo, Cass. n. 9743 del 2010).
- L'approvazione di una spesa in sede di bilancio preventivo e la validità della relativa deliberazione non costituiscono condizioni di validità e di efficacia della deliberazione di approvazione della spesa stessa in sede di consuntivo. La deliberazione di approvazione del preventivo può anche mancare o essere invalida, e l'invalidità può anche essere giudizialmente dichiarata ma ciò non preclude all'assemblea dei condomini la possibilità di deliberare l'approvazione del consuntivo relativo alle spese preventive ed effettivamente sostenute, costituendo quest'ultima deliberazione un atto del tutto autonomo e non una convalida, inammissibile, dalla precedente deliberazione (Cass. civ. sent. 3735/97).
- In base all'art. 1139 c.c., la disciplina del Capo II del Titolo VII del Libro III del codice civile (artt. 1117–1138) è applicabile – e solo per quanto in tali norme non espressamente previsto possono osservarsi le disposizioni sulla comunione in generale (artt. 1100–1116 c.c.) – ad ogni tipo di condominio e, quindi, anche, in quanto per essi né esplicitamente né implicitamente derogato, ai cosiddetti «condomini minimi», e cioè a quelle collettività condominiali composte da due soli partecipanti, in relazione alle quali sono da ritenersi inapplicabili le sole norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale, che resta regolato, dunque, dagli artt. 1104, 1105, 1106 (Cass. civ. sent. 5914/93).
- L'inoperatività nei condomini cosiddetti «minimi» delle norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale (art. 1136 c.c.) e la conseguente applicabilità alla gestione di tali enti delle prescrizioni riguardanti le amministrazioni dei cespiti oggetto di comunione in generale, non comporta per il rimborso di spese fatte da un condomino per le cose comuni, con riferimento a dette collettività condominiali, l'applicazione della

disciplina dell'art. 1110 c.c. – la cui operatività resta preclusa a norma dell'art. 1139 c.c. – bensì della disposizione sostanziale di cui all'art. 1134 c.c., diretta ad impedire indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti nella gestione del fabbricato comune riservata agli organi del condominio, essendo previsti dalle norme processuali, applicabili ai condomini minimi, strumenti alternativi (art. 1105, quarto comma, c.c.), al fine di ovviare alla eventualmente ingiustificata opposizione, o all'inazione delle controparti nella adozione e nell'esecuzione dei provvedimenti non urgenti, e tuttavia necessari per la conservazione ed il godimento dell'edificio in condominio (Cass. civ. sent. 5914/93).

- In tema di condominio, il divieto per i singoli condomini di eseguire di propria iniziativa opere relative alle cose comuni, cessa – ai sensi dell'art. 1134 c.c. – quando si tratti di opere urgenti, intendendosi per tali quelle che, secondo il criterio del *bonus pater familias*, appaiono indifferibili (Cass. civ. sent. 6400/84).
- L'art. 1134 c.c., secondo cui il condomino non ha diritto al rimborso di spese fatte senza autorizzazione dell'amministratore e dell'assemblea, trova applicazione solo nel caso in cui le spese si riferiscono alla riparazione di cose comuni e non pure allorché afferiscono ad opere dallo stesso effettuate nell'ambito della sua proprietà singola al fine di accertare le cause del danno verificatosi e la sua derivazione o meno dalla rottura di un impianto condominiale (Cass. civ. sent. 5264/83).
- In tema di condominio, il concetto di spese urgenti cui si riferisce l'art. 1134 c.c., deve interpretarsi nel senso di comprendervi tutte quelle spese che comunque appaiono, secondo il criterio di un *bonus pater familias*, indifferibili allo scopo di evitare un possibile anche se non certo nocumento (Cass. civ. sent. 475/72).
- Nel condominio di edifici, l'iniziativa del condomino è limitata, essendogli consentito il diritto al rimborso per le spese fatte in ordine alle cose comuni solo quando oltre alle necessità di esse ne dimostri l'urgenza (Cass. civ. sent. 473/69).
- L'obbligazione che attiene al rimborso delle spese fatte da un condomino sulla cosa comune ha originariamente carattere pecuniario e tale carattere conserva fino alla soluzione del debito che grava sugli altri condomini in relazione alla rispettiva quota, per cui tale debito resta soggetto al regime nominalistico (Cass. civ. sent. 705/63).