

# Il condomino che ha sostenuto delle spese per lavori urgenti deve essere rimborsato dagli altri partecipanti al condominio anche se la fatturazione dei lavori sia stata eseguita a notevole distanza di tempo

**Autore:** Giuseppe Bordolli

**In:** Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art 1134 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass. civ., Sez. II, Sentenza del 30/10/2017, n. 25729

## La vicenda

Un condomino richiedeva **il rimborso delle spese sostenute per lavori urgenti** al tetto ed al lastrico degli edifici condominiali, inclusi quelli volti alla rimozione di alcune lastre di amianto. Il condominio rifiutava il rimborso, chiesto ai sensi dell'articolo 1134 c.c., poiché sosteneva che **i due condomini avevano effettuato rilevanti modifiche, nel loro esclusivo interesse**, al caseggiato, consistenti nella sostituzione delle coperture e delle guaine, nell'edificazione di un piano ulteriore, nella piastrellatura della copertura e delle fioriere, le quali avevano causato delle infiltrazioni.

**Il Tribunale accoglieva la domanda dei condomini**, ritenendo generiche le obiezioni del condominio che non era stato in grado di dimostrare per quali ragioni le cattive condizioni di manutenzione delle coperture dell'edificio fossero imputabili agli attori. Successivamente l'appello del condominio veniva dichiarato inammissibile. **I giudici di secondo grado escludevano che il tribunale avesse violato il criterio di riparto dell'onere della prova**, sostenendo che doveva essere il condominio a provare il nesso causale tra i danni e le modifiche realizzate dai condomini. Del resto, secondo gli stessi giudici, dal verbale di sopralluogo e dalla C.t.u., risultava che le condizioni di degrado del lastrico e le infiltrazioni dal tetto erano visibili già da tempo e, comunque, note alla collettività condominiale.

Il condominio ricorreva in cassazione, facendo presente, tra l'altro, che **la fatturazione dei lavori era stata eseguita a notevole distanza di tempo** dall'esecuzione delle opere di cui si richiedeva il rimborso.

## Volume consigliato

## La questione

Il condomino che ha sostenuto delle spese per lavori urgenti ha diritto ad essere rimborsato dagli altri partecipanti al condominio anche se la fatturazione dei lavori sia stata eseguita a notevole distanza di tempo?

## La soluzione

### La Cassazione dava torto al condominio.

I giudici supremi hanno ricordato che il singolo condomino ha diritto al rimborso delle spese sostenute per la gestione della cosa comune nell'interesse degli altri proprietari senza autorizzazione degli organi condominiali, **solo qualora, ai sensi dell'art. 1134 c.c., dette spese siano urgenti**. Di conseguenza per gli stessi giudici i condomini avevano diritto al rimborso in quanto **i lavori eseguiti, in relazione all'avvenuto aggravamento dei danni, erano indifferibili**. A conferma di quanto sopra vi erano le condizioni di manutenzione delle parti comuni, i pericoli per la conservazione dell'edificio e per l'incolumità dei terzi, le sollecitazioni e istanze rivolte al condominio e le riunioni che non avevano deciso alcun intervento. In ogni caso, per la Cassazione le conclusioni dei giudici di merito si sono basate sulla valutazione del complessivo materiale istruttorio acquisito al processo, **senza che potesse rilevare la fatturazione differita dei lavori**.

## Le riflessioni conclusive

Secondo l'articolo 1134, c.c., nella versione modificata dall'articolo 13 della legge 11 dicembre 2012, n. 220, 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.

L'urgenza deve essere commisurata alla necessità di evitare che una parte condominiale arrechi ai condomini o a terzi **un danno ragionevolmente imminente**, ovvero alla necessità di restituire alla cosa comune **la sua piena ed effettiva funzionalità** (Cass. civ., sez. II, 23/09/2016, n. 18759).

Tale intervento è giustificato solo ove, per impedire un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune, **le opere debbano essere eseguite senza ritardo**.

In ogni caso, va considerata urgente non la spesa che pur sia giustificata dalle condizioni di degrado o di scarsa manutenzione, o di incuria, quanto **la spesa la cui erogazione non possa essere differita, senza danno o pericolo** (Cass. civ., sez. II, 30/10/2017, n. 25729); di conseguenza, ad esempio, il

proprietario dell'ultimo piano e del sottotetto non può procedere in via autonoma al completo rifacimento della struttura di copertura del palazzo e poi chiederne pro quota il pagamento agli altri condomini, qualificando i lavori come indifferibili ed urgenti (Cass. civ., sez. II, 30/08/2017, n. 20528). Al contrario, il condomino che, **per l'inadeguatezza del sistema fognario condominiale, acquisti un'elettropompa ed altri componenti per evitare continui allagamenti** del locale seminterrato adibito ad autorimessa deve essere rimborsato dalla collettività, **ricorrendo certamente l'urgenza richiesta dall'art.1134 c.c.** (Cass. civ., sez. II, 21/03/2016, n. 5548).

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/il-condomino-che-ha-sostenuto-delle-spese-per-lavori-urgenti-deve-essere-rimborsato-dagli-altri-partecipanti-al-condominio-anche-se-la-fatturazione-dei-lavori-sia-stata-eseguita-a-notevole-distanza-di/>