

## Il rimborso delle spese nel condominio minimo.

**Autore:** Ayroldi Giuseppe

**In:** Diritto civile e commerciale

Il condominio negli edifici la cui disciplina e contenuta negli artt. 1117 e ss c.c. è una complessa figura che si caratterizza per la coesistenza tra parti di proprietà comune e parti di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Le parti di proprietà comune sono legate alle parti dell'edificio di proprietà esclusiva dei singoli condomini da un rapporto necessario e perpetuo di accessorietà.

Il condominio si costituisce ex lege non appena i piani o le porzioni di piani vengono ad appartenere a soggetti differenti.

Pertanto, se nell'edificio due piani o porzioni di piano appartengono in proprietà a persone diverse, sussiste il c.d. condominio minimo, o piccolo condominio, sulla base della relazione di accessorietà tra cose proprie e comuni.

Tuttavia, al condominio, quale particolare forma di comunione forzosa, si applicano, in quanto non derogate, le norme sulla comunione ordinaria ex art. 1110 e ss c.c. che regolano il fenomeno della contitolarità della proprietà o di altro diritto reale su di un bene.

Le due discipline dettano presupposti diversi per quanto concerne il rimborso delle spese.

Mentre per quanto riguarda la comunione in generale l'art. 1110 c.c. prevede la regola che il comunista ha diritto al rimborso delle spese che ha anticipato e che se non effettuate avrebbero potuto arrecare grave pregiudizio alla cosa comune (quindi necessarie a causa di negligenza, trascuranza, omessa cura come si dovrebbe), l'art. 1134 c.c. stabilisce una regola diversa, in quanto, in assenza di una apposita autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, le spese effettuate dal singolo condomino per il singolo condominio non vengono restituite, anche se necessarie.

Tali spese, infatti, vengono rimborsate solo nel caso in cui, oltre ad essere necessarie, siano anche urgenti, vi sia cioè una necessità immediata ed impellente.

Il problema che si pone è quindi quello di stabilire in che modo, nell'ambito di un condominio composto da due soli partecipanti, debba avvenire il rimborso delle spese sostenute e anticipate da un comunista in assenza di specifico consenso dell'altro o autorizzazione dell'assemblea o amministratore.

Un primo orientamento sostiene l'inapplicabilità nel caso di due soli condomini del metodo collegiale (quale impossibilità di costituirsi e deliberare)

e del principio maggioritario (si potrebbe avere solo la maggioranza per valore, ma mai quella dei partecipanti) , con la conseguenza di ricorrere in tal caso alle norme sulla comunione in generale.

In proposito la giurisprudenza ha osservato che " Ai cosiddetti condomini minimi, cioè composti da due soli partecipanti- non sono applicabili le norme previste in materia di condominio per la costituzione dell'assemblea condominiale e l'approvazione delle relative delibere" (Cass. 4721/01)

Un secondo orientamento ritiene invece che l'impossibilità di impiegare il principio maggioritario ai condomini minimi e le norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea , non determina automaticamente l'applicazione della disciplina della comunione in generale, atteso che nella disciplina condominiale non è dato rinvenire alcun divieto che impedisce all'assemblea

di assumere decisioni con un criterio diverso da quello maggioritario( nessuna norma impedisce infatti che l'assemblea, nel caso appunto del condominio minimo, si costituisca validamente con la presenza di tutti e due i condomini e all'unanimità decida validamente.

Le sole norme in materia di condominio concernenti il numero dei condomini riguardano la nomina dell'amministratore e la formazione del regolamento.

A fortiori non sussistono ostacoli all'applicazione anche al condominio minimo delle norme concernenti la situazione soggettiva. Quindi nulla osta che nel caso di spese anticipate da un condomino trovi applicazione l'art. 1134 c.c.

Tale ultimo orientamento è stato di recente fatto proprio dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite che nel risolvere il contrasto sorto sul tema ha osservato che " La diversa disciplina dettata dagli artt. 1110 e 1134 c.c. 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 vogliono, chiedere lo scioglimento, possono decidere di personalmente alla loro conservazione, mentre nel condominio 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, instaurandosi il condominio sulla relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali, poiché 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 c.c." (Cass. ss.uu. 2046/2006)

<https://www.diritto.it/il-rimborso-delle-spese-nel-condominio-minimo/>