

La spesa urgente è quella necessaria a prevenire un possibile danno o pericolo

Autore: Redazione

Ai sensi dell'art. 1134 Cc, il condomino non ha diritto al rimborso delle somme anticipate per la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, salvo che si tratti di spesa urgente.

L'attuale - ma anche la precedente - formulazione della norma, con riferimento alle somme anticipate dal condomino per conto della collettività, ne prevede il rimborso solo in presenza dell'urgenza della spesa, fatta salva l'eventuale autorizzazione dell'amministratore ovvero dell'assemblea.

La giurisprudenza si è interrogata sul concetto d'«urgenza» giungendo alla conclusione che tali sono le opere necessarie ad evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune e che, pertanto, devono essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (Cass. n. 18759/2016).

Il nocumento, tuttavia, non deve essere ritenuto sicuro, ma occorre interpretarlo «con una certa larghezza ed elasticità», ricomprendendo tutte le spese che comunque appaiono, secondo il criterio del «buon padre di famiglia», indifferibili allo scopo di evitare il possibile, anche se non certo, nocumento (Cass. n. 13418/2014).

Di recente la Corte di Cassazione, relatore dott. Antonio Scarpa, con l'ordinanza n. 14326, pubblicata in data 8 giugno 2017, ha confermato gli anzidetti principi, ritenendo come anche l'acclarata situazione di degrado o di scarsa manutenzione della cosa comune, qualora non comporti un possibile danno o pericolo, non legittimi l'intervento personale del singolo condomino in vece dell'amministratore o dell'assemblea, ai quali la gestione del bene comune è istituzionalmente demandata.

Nel caso concreto il Tribunale non riconosceva il diritto al rimborso delle spese sostenute dal condomino per le opere di riparazione «della scaletta condominiale e di rifacimento della pavimentazione della stessa», tuttavia, a seguito del gravame interposto dal condomino soccombente, la Corte d'Appello di Genova accoglieva la domanda e, in riforma della sentenza di primo grado, condannava il condominio a rimborsare le spese anticipate dall'appellante.

Riteneva la Corte territoriale come le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio espletata in primo grado, che aveva riscontrato «alzate non complanari con la pedata ed una decina di piastrelle lesionate», comportassero «pericolo per gli utenti» e, pertanto, dichiarava il diritto al rimborso delle

spese sostenute da parte del condomino.

Propone ricorso per cassazione il condomino, il quale eccepisce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1134 Cc (nella formulazione ante riforma: <<Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente>>).

La Corte di Cassazione con l'ordinanza predetta ricorda come <<per consolidato orientamento di questa Corte, del quale la Corte d'Appello di Genova non ha tenuto conto, il condomino che, in mancanza di autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, abbia anticipato le spese di conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso solo se ne dimostri, ex art. 1134 c.c. (testo previgente alla modifica operata con la legge n. 220/2012), l'urgenza, ossia se dimostri che le opere, per evitare un possibile nocimento a sé, a terzi od alla cosa comune, dovevano essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (Cass. Sez. 2, 23/09/2016, n. 18759; Cass. Sez. 2, 19/12/2011, n. 27519; Cass. Sez. 2, 23/04/2010, n. 9743)>>.

Nello specifico, conclude la Corte, <<ai fini dell'applicabilità dell'art 1134 c.c., va allora 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, fino a quando l'amministratore o l'assemblea dei condomini possano utilmente provvedere. La ragione sottintesa all'art. 1134 c.c. viene ravvisata, del resto, proprio nell'esigenza di evitare dannose interferenze del singolo condomino nell'amministrazione, dovendosi esprimere il concorso dei distinti proprietari alla gestione delle cose comuni essenzialmente in forma assembleare>>.

Pertanto il ricorso deve essere accolto e la sentenza cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Genova, affinché applichi il su esposto principio.

Fermo restando che, da un punto di vista probatorio, l'onere della prova in merito all'indifferibilità e urgenza della spesa incombe sul condomino anticipatario (Cass. n. 4364/2001; Cass. n. 7181/1997; Cass. n. 5256/1980).

<https://www.diritto.it/la-spesa-urgente-quella-necessaria-prevenire-un-possibile-danno-pericolo/>