

## La gestione di iniziativa individuale nel condominio

**Autore:** Walter Giacardi

**In:** Diritto civile e commerciale

Nell'**ambito del condominio**, può capitare che un singolo condòmino assuma la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea: si verifica in tal caso il problema di definire se egli abbia diritto al rimborso delle spese sostenute.

**Sul punto:"Il rimborso delle spese nel condominio minimo"**

### La gestione dell'iniziativa individuale

Nel codice civile l'art. 1134 si occupa specificatamente di tale eventualità, disponendo testualmente: "**Gestione di iniziativa individuale**. Il condòmino 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".

Ai fini dell'applicabilità dell'art. 1134, ed in deroga al disposto dell'art. 1110, cod. civ.[2] il condòmino che ha sostenuto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso a meno che non provi che si trattava di interventi urgenti e improrogabili[3], non essendo sufficiente la trascuranza degli altri partecipanti e dell'amministratore[4].

Va considerata urgente la spesa che[5]:

- non può essere differita, senza danno o pericolo, fino a quando l'amministratore o l'assemblea dei condomini possano utilmente provvedere[6];
- secondo il criterio della buona fede del padre di famiglia, appaia indifferibile allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento a sé, a terzi o alla cosa comune[7];
- riguarda una oggettiva convenienza economica di effettuare tutti i lavori necessari in un unico contesto temporale[8];
- consegue ad eventi improvvisi, imprevedibili e gravemente dannosi della cosa comune[9].

La **giurisprudenza ha ritenuto indifferibili**, a titolo di esempio, le **spese anticipate da un condòmino** per il rifacimento del tetto[10], o l'opera di consolidamento del fabbricato condominiale in virtù dell'esistenza di un'ordinanza comunale che aveva imposto l'esecuzione di tali lavori[11].

Al contrario, non sono state ritenute urgenti l'opera di tinteggiatura e di rifacimento degli intonaci del fabbricato condominiale[12]; l'intervento su impianti tecnologici volti ad un miglioramento dell'immagine "commerciale" del condominio[13] o le spese sostenute da una struttura alberghiera, ubicata in un edificio in condominio, per rendere più appetibile la vendita di pacchetti di soggiorno[14].

L'art. 1134, cod. civ. (che non riconosce l'obbligo, ma solo la facoltà di provvedere alle riparazioni urgenti anticipandone le spese[15]) è applicabile anche se il condominio non risulta formalmente costituito[16], ed anche alle riparazioni e **ricostruzioni del lastrico in uso esclusivo del condòmino**, trattandosi di spese comunque destinate ad essere ripartite tra tutta la collettività (secondo i criteri dell'art. 1126, cod. civ.) in funzione della comune utilità del bene quale copertura dell'edificio[17].

E' controverso se le spese urgenti anticipate dal condòmino possano essere poste a carico della collettività se l'intervento urgente abbia riguardato non una parte comune dell'edificio, bensì la proprietà esclusiva del condòmino (in funzione dell'utilità comune)[18].

## Volume consigliato

## La prova incombe sul condominio

La **prova dell'indifferibilità della spesa incombe sul condòmino** che chiede il rimborso, il quale deve dimostrare la sussistenza delle condizioni che imponevano di provvedere senza ritardo e che impedivano di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini[19]. Ne deriva che, qualora un condòmino esegua lavori sulle parti comuni senza l'approvazione dell'assemblea o la richiesta dell'amministratore, in assenza del requisito dell'urgenza non avrà diritto alla ripetizione delle spese anticipate[20].

Non spetta altresì al **condòmino** alcun rimborso ove l'esigenza di manutenzione e riparazione abbia trovato la sua causa in una specifica condotta illecita a lui attribuibile, e le opere fatte eseguire dal singolo abbiano perciò dato luogo ad una forma di risarcimento del danno in forma specifica[21].

Al condòmino cui non sia riconosciuto il diritto al rimborso delle spese non spetta neppure il rimedio sussidiario dell'azione di arricchimento ex art. 2041, cod. civ. in quanto, per un verso, essa non può essere esperita in presenza di un divieto legale di esercitare azioni tipiche in assenza dei relativi presupposti e, per altro verso ed avuto riguardo al suo carattere sussidiario, esso difetta giacché, se la spesa non è urgente ma è necessaria, il condòmino interessato può comunque agire ai sensi del combinato disposto

degli artt. 1133 (con ricorso all'assemblea), 1137 e 1105, cod. civ. (con ricorso all'autorità giudiziaria)[22].

Nel caso in cui un condòmino, a fronte della notifica nei suoi confronti di un decreto ingiuntivo ottenuto per il pagamento di oneri condominiali eccepisca in compensazione una maggior somma per la manutenzione dell'edificio condominiale, egli deve provare, ai sensi dell'art. 2697, cod. civ. i presupposti del proprio controcredito. L'onere è assolto quando il condòmino dimostri che il bene cui la spesa si riferisce sia di proprietà comune, nonché la sussistenza del presupposto dell'urgenza necessario ex art. 1134, cod. civ.[23].

A differenza di quanto previsto dall'**art. 1134 cod. civ.**, l'**art. 1135 cod. civ.** non contiene analogo divieto di rimborso delle spese ordinarie o straordinarie non urgenti sostenute dall'amministratore nell'interesse comune: l'assemblea di condominio può ratificare le spese ordinarie e straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, purché non voluttuarie o gravose, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva delibera di esecuzione[24].

La disciplina dell'**art. 1134, cod. civ.** si applica anche nel caso di edificio in condominio composto da due soli condomini (il cosiddetto "condominio minimo"): le spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da uno dei condomini sono parimenti riconosciuti soltanto per le spese urgenti[25].

Il **credito del condòmino** che abbia anticipato spese di carattere urgente per l'edificio ha carattere pecuniario e non di valore, onde non è suscettibile di rivalutazione monetaria, ma soltanto oggetto di interessi legali, salvo la prova del maggior danno[26].

## Volume consigliato

## Note

[1] Articolo redatto nel mese di aprile 2019.

[2] Gli artt. 1110 e 1134 cod. civ. condizionano il relativo diritto, in un caso, a mera trascuranza degli altri partecipanti e, nell'altro, al diverso e più stringente presupposto dell'urgenza. (cfr. Cassazione civile sez. II, 09/01/2017, n. 199).

La diversa disciplina dettata dagli artt. 1110 e 1134 cod. civ. trova il suo fondamento nella considerazione che, nella comunione, i beni che ne costituiscono l'oggetto rappresentano l'utilità finale del diritto dei partecipanti - i quali, non volendo addivenire allo scioglimento, possono legittimamente determinarsi a provvedere personalmente alla relativa conservazione -, mentre, nel condominio, detti beni si configurano

come utilità strumentali al godimento delle proprietà esclusive - sicché la legge regolamento con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione -. Ne consegue che, strutturandosi il condominio secondo relazioni di accessorietà tra beni comuni e proprietà individuali, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile solo nel caso in cui rivesta il carattere dell'urgenza (cfr. Cassazione civile, SS.UU., 31/01/2006, n. 2046).

[3] Cfr. Cassazione civile sez. II, 28/02/2018, n. 4684; Cassazione civile sez. VI, 16/11/2017, n. 27235; Cassazione civile sez. II, 30/10/2017, n. 25729; Cassazione civile sez. II, 05/10/2017, n. 23244; Cassazione civile sez. VI, 08/06/2017, n. 14326; Cassazione civile sez. II, 23/09/2016, n. 18759; Cassazione civile sez. II, 21/09/2012, n. 16128; Cassazione civile sez. II, 19/12/2011, n. 27519; Cassazione civile sez. II, 12/10/2011, n. 21015; Cassazione civile sez. II, 23/04/2010, n. 9743; Cassazione civile sez. II, 26/03/2001, n. 4364; Cassazione civile sez. II, 04/08/1997, n. 7181; Cassazione civile sez. II, 12/09/1980, n. 5256; Tribunale Monza, 24/05/2006.

[4] Cfr. Cassazione civile sez. II, 23/09/2016, n. 18759; Cassazione civile sez. II, 27/09/2016, n. 19022; Cassazione civile sez. II, 03/09/2013, n. 20151.

[5] In materia di condominio di edifici, il concetto di urgenza, impiegato nell'art. 1134, cod. civ. viene ricavato dal significato proprio della parola, che designa la stretta necessità, immediata ed impellente. (Cassazione civile SS.UU., 31/01/2006, n. 2046).

[6] Cfr. Cassazione civile sez. VI, 16/11/2017, n. 27235; Cassazione civile sez. VI, 08/06/2017, n. 14326; Cassazione civile sez. II, 23/09/2016, n. 18759; Cassazione civile sez. VI, 19/03/2012, n. 4330; Cassazione civile sez. II, 12/09/1980, n. 5256; Tribunale sez. I, Salerno, 22/10/2015, n. 4352; Cassazione civile sez. II, 03/09/2013, n. 20151; Tribunale sez. II, Bologna, 11/03/2010, n. 670.

[7] Cfr. Cassazione civile sez. II, 10/04/2017, n. 9177; Cassazione civile sez. II, 03/09/2013, n. 20151; Cassazione civile sez. II, 06/12/1984, n. 6400; Tribunale di Milano, 08/06/1992.

[8] Cfr. Cassazione civile sez. II, 13/07/2017, n. 17393.

[9] Cfr. Corte appello sez. II, Palermo, 16/02/2017, n. 275.

[10] Cfr. Tribunale, Spoleto, 30/06/1997.

[11] Cfr. Cassazione civile sez. II, 23/04/2010, n. 9743; Cassazione civile sez. II, 26/03/2001, n. 4364; Cassazione civile sez. II, 04/08/1997, n. 7181; Tribunale, Monza, 24/05/2006.

[12] Cfr. Cassazione civile sez. II, 19/12/2011, n. 27519.

[13] Cfr. Cassazione civile sez. VI, 16/11/2017, n. 27235; Cassazione civile sez. VI, 08/06/2017, n. 14326;

Cassazione civile sez. II, 23/09/2016, n. 18759.

[14] Cfr. Cassazione civile sez. II, 03/09/2013, n. 20151.

[15] Cfr. Tribunale sez. I, Salerno, 02/11/2017, n. 4970.

[16] Cfr. Cassazione civile sez. II, 12/10/2011, n. 21015; Cassazione civile sez. VI, 02/09/2013, n. 20099; Cassazione civile SS.UU., 31/01/2006, n. 2046;.

[17] Cfr. Tribunale, Milano, 27/05/1993.

[18] A favore della ripetibilità delle spese sostenute sulle parti di proprietà esclusiva, cfr. Cassazione civile sez. II, 28/02/2018, n. 4684; Cassazione civile sez. II, 12/02/2014, n. 3221.

Contra, cfr. Cassazione civile sez. II, 05/08/1983, n. 5264 (secondo la quale l'art. 1134, cod. civ. trova applicazione solo nel caso in cui le spese si riferiscono alla riparazione di cose comuni e non se per opere effettuate nell'ambito della proprietà singola al fine di accertare le cause del danno verificatosi - nella specie, infiltrazioni d'acqua - e la sua derivazione o meno dalla rottura di un impianto condominiale); Tribunale, Milano, 26/09/1988.

[19] Cfr. Cassazione civile sez. II, 28/02/2018, n. 4684; Cassazione civile sez. II, 12/09/1980, n. 5256.

[20] Cfr. Cassazione civile sez. III, 28/06/2018, n. 17027.

[21] Cfr. Cassazione civile sez. VI, 28/05/2018, n. 13293.

[22] Cfr. Cassazione civile sez. II, 30/08/2017, n. 20528; Cassazione civile sez. II, 15/11/1994, n. 9629; Tribunale sez. I, Lecce, 08/03/2017, n. 1017.

[23] Cfr. Tribunale, Grosseto, 26/10/2018, n. 898.

[24] Cfr. Cassazione civile sez. II, 25/05/2016, n. 10865 (secondo la quale all'assemblea, in sede di ratifica, è altresì consentito - in presenza di spese di manutenzione derivanti da un incarico conferito dall'amministratore a un professionista - l'adozione di una delibera in cui si chieda conto dell'operato del tecnico e si richieda una riduzione del compenso da questo stesso preteso); Cassazione civile sez. II, 10/08/2009, n. 18192.

[25] Cfr. Cassazione civile sez. II, 16/04/2018, n. 9280; Cassazione civile sez. VI, 10/10/2017, n. 23740; Cassazione civile sez. II, 13/07/2017, n. 17393; Cassazione civile sez. II, 14/04/2015, n. 7457; Cassazione civile sez. VI, 02/09/2013, n. 20099; Cassazione civile sez. II, 12/10/2011, n. 21015; Cassazione civile sez. II, 30/10/2007, n. 22898; Cassazione civile sez. II, 19/07/2007, n. 16075; Cassazione civile SS.UU.,

31/01/2006, n. 2046; Cassazione civile sez. II, 22/06/2005, n. 13371; Cassazione civile sez. II, 26/05/1993, n. 5914; Cassazione civile sez. II, 21/09/2012, n. 16128; Tribunale Latina, 09/01/2007, n. 79; Tribunale Napoli, 22/01/2002; Tribunale Perugia, 12/04/1996; Giudice di Pace Ariano Irpino, 17/01/2000.

Contra, cfr. Cassazione civile sez. II, 18/10/1988, n. 5664 (secondo la quale, in caso di condominio di cui facciano parte due soli condomini non è applicabile, per le spese sostenute dal condòmino, l'art. 1134 cod. civ., dovendosi fare rinvio, ex art. 1139 cod. civ. alle norme che regolano la comunione e precisamente all'art. 1110 cod. civ.).

[26] Cfr. Cassazione civile sez. II, 26/08/1996, n. 7834; Pretura Catania, 29/05/1990.

<https://www.diritto.it/la-gestione-di-iniziativa-individuale-nel-condominio/>