Condominio minimo: per il rimborso delle spese di manutenzione delle parti comuni è necessaria l’urg

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



CATANZARO, 21 GENNAIO -Anche per il caso del Condominio c.d. minimo, il condomino che, intraprendendo a proprie spese dei lavori di manutenzione e riparazione delle parti comuni, voglia chiedere il rimborsoall’altro condomino ex art. 1110 c.c., deve dimostrare che i lavori intrapresi presentino i requisiti dell’urgenza ex art. 1134 c.c.. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile, sentenza n. 620/2019, depositata il 14 gennaio.

Il caso.In un Condominio, costituito da due abitazioni: una a pian terreno e una al primo piano, i condomini residenti nell’alloggio sito a piano terra, eseguivano, a proprie spese, e anticipando la quota dell’altro condomino, dei lavori di manutenzione e riparazione urgenti del cortile e di un viale d’accesso comuni ad entrambi gli appartamenti e gravanti, altresì, da servitù di passaggio in favore dell’appartamento del primo piano. I condomini che avevano sostenuto le spese di manutenzione si rivolgevano al Tribunale competente chiedendo il pagamento della somma di Euro 250.000,00 "a titolo di risarcimento danni patrimoniali subiti a seguito del mancato pagamento di quota dovuta sulla somma a pagarsi anticipata dagli istanti". Il Giudice di primo grado, non rilevando il carattere dell’urgenza ex art. 1134 c.c., rigettava la domanda attorea.

Avverso tale sentenza, gli attori proponevano appello. La Corte d’Appello territoriale qualificava tale

domanda come riconducibile all'art. 1134 c.c. e, confermando la decisione del Tribunale, non rilevando anch'essa il carattere dell'urgenza, rigettava la domanda di risarcimento.

Avverso la sentenza di secondo grado, i condomini del piano terreno proponevano ricorso per Cassazione lamentando, in particolare, la violazione degli artt. 1110 e 1134 c.c.. Il Supremo Collegio affermava che «Anche nel caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile soltanto nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c. (testo previgente alla modifica operata con la L. n. 220 del 2012). Ai fini dell'applicabilità dell'art. 1134 c.c., va dunque considerata "urgente" non solo la spesa che sia giustificata dall'esigenza di manutenzione, 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. Spetta al singolo condomino, che agisca per il rimborso, dare dimostrazione che le spese anticipate fossero indispensabili per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune, e dovessero essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini, sulla base di accertamento di fatto spettante al giudice del merito (Cass. Sez. 6 -2, 08/06/2017, n. 14326). Nulla è invece dovuto in caso di mera trascuranza degli altri comproprietari, non trovando applicazione le norme in materia di comunione (art. 1110 c.c.). Ciò vale anche per i condomini composti da due soli partecipanti, la cui assemblea si costituisce validamente con la presenza di tutti e due i condomini e all'unanimità decide validamente. Se non si raggiunge l'unanimità e non si decide, poiché la maggioranza non può formarsi in concreto, diventa necessario ricorrere all'autorità giudiziaria, come previsto dagli artt. 1139 e 1105 c.c. ».

Per tali motivi, la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava i ricorrenti in solido a rimborsare le spese sostenute nel giudizio di legittimità.

***Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/condominio-minimo-il-rimborso-delle-spese-di-manutenzione-delle-parti-comuni-e-necessaria-lurgenza-dellintervento/111262