Sì al rimborso delle spese per le parti comuni effettuate senza consenso solo se davvero urgenti

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



CROTONE, 30 OTTOBRE - In tema di rimborso delle spesePer la conservazione e manutenzione delle parti comuni, effettuate da un solo condomino, si deve applicare la disciplina prevista all'art. 1134 c.c.. che prevede che tale diritto sia riconosciuto solo ove le spese abbiano carattere urgente, non potendosi presumere sussistente, un diritto al rimborso, nel caso in cui vi sia solo trascuratezza da parte degli altri condomini. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 23244/2017, depositata il 5 ottobre. [MORE]

Il caso.Una società, esercitante un'attività alberghiera, otteneva, nei confronti del convenuto, un decreto di ingiunzione a pagare una somma di denaro a titolo di pagamento, pro quota, di spese che la stessa asseriva di aver sostenuto per la manutenzione ordinaria e straordinaria di parti e impianti comuni compresi nel Condominio . Il convenuto istaurava giudizio di opposizione chiedendo la revoca del decreto e, in via riconvenzionale, domanda di indennizzo dell'utilizzo esclusivo dei beni comuni. Il giudice di pace adito rigettava le domande del convenuto.

Contro tale decisione il soccombente proponeva appello e il Tribunale competente respingeva l'impugnazione.

Avverso tale sentenza l'opponente proponeva ricorso per Cassazione, articolato in sei motivi.
Con il primo motivo, assorbente degli altri cinque, il ricorrente lamentava la violazione dell'art. 1134 c.c. nonché motivazione omessa/insufficiente/ contraddittoria circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio; secondo il ricorrente, infatti, il giudice di seconde cure aveva errato nel ritenere richiedibili al ricorrente spese sostenute dalla società per il suo esclusivo godimento di parti comuni e, comunque, nel ritenere sussistente il requisito dell'urgenza ex art. 1134.

La Suprema Corte riteneva fondato il motivo secondo quanto già sostenuto dalla Stessa in altre cause ed affermava che il giudice di secondo grado aveva sì ritenuto che, trattandosi di un Condominio, il rimborso delle spese per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni, anticipate da uno dei condomini, trovava la sua disciplina nell'art. 1134 c.c., in base al quale il diritto era riconosciuto soltanto per le spese urgenti e non in base al mero dato della trascuratezza degli altri comunisti, ma aveva poi - con falsa applicazione di legge che si rifletteva nella contraddittorietà della motivazione - ravvisato l'urgenza in una situazione di fatto in cui tale urgenza delle spese (intesa, secondo lo stesso Tribunale che si richiama alla pronuncia delle sezioni unite n. 2046/2006, come l'erogazione che non poteva essere differita senza danno o pericolo) non era ravvisabile (il Tribunale richiamava, infatti, la diffusa inerzia degli altri titolari di immobili compressi nel complesso e la "difficoltà di procurarsi tempestivamente il consenso e la necessaria cooperazione degli altri condomini", in relazione all'"adeguamento di tutti gli impianti e servizi comuni alle normative di igiene e sicurezza pubblica disciplinanti l'attività alberghiera" e, comunque, al mantenimento degli spazi comuni).

Per tale motivo Corte di Cassazione accoglieva il primo motivo di ricorso, dichiarava assorbiti gli altri, cassava la sentenza impugnata e rinviava la causa, anche per le spese, al Tribunale competente, in persona di diverso giudice.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/si-al-rimborso-delle-spese-per-le-parti-comuni-effettuate-senza-consenso-solo-se-davvero-urgenti/102390