



ANACI  
Bologna

## **Opere manutentive di iniziativa dei singoli condomini sulle parti comuni dell'edificio: vi è sempre il diritto al rimborso?**

### **1. Inquadramento generale**

Prima della cd Riforma del Condominio (L 220/12), l'art. 1134 CC (rubricato "*Spese fatte dal condomino*") disponeva che "*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 riforma del 2012 ha portato ad una precisazione contenutistica e letterale: già dalla rubrica "*Gestione di iniziativa individuale*" si manifesta l'intenzione del legislatore, volta a precisare che "*il condomino 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*".

Confrontando le due formulazioni emerge che nel testo vigente il riferimento si amplia ad un più esteso concetto di gestione di parti comuni da parte del condominio, lasciando intendere un insieme di attività svolte unilateralmente dallo stesso in sostituzione di chi di competenza.

Tale aspetto induce a ritenere che venga precluso "*nel condominio negli edifici, dannose interferenze del singolo condomino nell'amministrazione riservata agli organi del condominio*" (Trib. Ivrea, Sent., 06-05-2011), non assumendo rilevanza "*la trascuranza degli altri partecipanti e dell'amministratore*" (Cass. Civ. 19022/16).

Ciò rappresenta l'elemento che differenzia l'art. 1134 CC dall'art. 1110 CC, inerente il rimborso delle spese sostenute in caso di comunione ordinaria: qui infatti il rimborso delle spese sostenute dal partecipante per la conservazione della cosa comune è dovuto anche per una mera trascuranza degli altri compartecipanti alla conservazione e gestione della stessa mentre nel caso del condominio tale diritto è subordinato al diverso - e più stringente - presupposto dell'urgenza<sup>1</sup>.

### **2. Il presupposto dell'urgenza**

L'urgenza è "*nozione distinta dalla mera necessità di eseguirli, poichè ricorre quando, secondo un comune metro di valutazione, detti interventi appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa comune o ove siano connessi alla necessità di evitare che la cosa comune arrechi a terzi o alla stabilità dell'edificio un danno ragionevolmente imminente, o in presenza per la necessità di restituire alla cosa comune la sua piena ed effettiva funzionalità*" (Cass. Civ. 9280/18).

Integra altresì il presupposto dell'urgenza una "*oggettiva convenienza economica di effettuare tutti i lavori necessari nell'unico contesto temporale, nella prospettiva dell'analisi economica del diritto*" (Cass. Civ. 17393/2017).

A titolo esemplificativo è negato il diritto del condomino al rimborso della spesa sostenuta per lavori di rifacimento, demolizione, impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo costituente copertura delle porzioni sottostanti, escludendosi che la prova dell'urgenza potesse ricavarci dal fatto che in precedenza fosse stata rinvenuta una macchia nel soffitto sottostante la terrazza e che il condomino che aveva poi sostenuto la spesa avesse inviato all'altro condomino comunicazioni in argomento (Cass. Civ. 7457/15).

Di contro sono stati ritenuti urgenti gli interventi volti:

all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni prodotte dal deterioramento del pozzetto condominiale di raccolta delle acque piovane (Trib. Milano 20/11/2012);

alla riparazione e ricostruzione del lastrico in uso esclusivo del condomino, trattandosi "*di spese*

<sup>1</sup> Tale diversità "*trova fondamento nella considerazione che, nella comunione, i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione, mentre nel condominio i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicché la legge regolamenta con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione*" (Cass. Civ. 21015/2011).



ANACI  
Bologna

*comunque destinate a essere ripartite tra tutta la collettività condominiale secondo i criteri dell'art. 1126 cc in funzione della comune utilità del bene quale copertura dell'edificio” (Corte d'Appello Roma 21/07/2004).*

### 3. Aspetti di interesse

Qualificazione del credito	Il credito del condomino verso gli altri condomini per il rimborso delle spese di riparazione delle cose comuni - qualora si verifichi il presupposto dell'urgenza - ha per oggetto una somma di denaro ed è, perciò, credito di valuta e non di valore (Cass. Civ. 7834/1996).
Azione di arricchimento ex art. 2041 cc	Al condomino cui non sia riconosciuto il diritto al rimborso delle spese per carenza del presupposto dell'urgenza ex art. 1134 CC, non spetta neppure il rimedio sussidiario dell'azione generale di arricchimento ex art. 2041 CC (Cass. Civ. 33158/19).

Articolo realizzato da

