

DISSENSO DEI CONDOMINI RISPETTO ALLE LITI – ART. 1132 C.C

1. Liti, quando un condomino dissente.
2. Inderogabilità dell'art. 1132 c.c.

PROVVEDIMENTI PRESI DALL'AMMINISTRATORE - ART. 1133 C.C.

GESTIONE DI INIZIATIVA INDIVIDUALE - ART. 1134 C.C.

Dissenso dei condomini rispetto alle liti – Art. 1132 c.c.

1. Liti, quando un condomino dissente.

A norma dell'articolo 1132 c.c., quando l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda giudiziale, il condomino dissenziente può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, per il caso di soccombenza. Se l'esito della lite è stato però favorevole al condominio, il condomino dissenziente - che ne abbia tratto vantaggio - deve concorrere nelle spese del giudizio, che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente. L'atto di dissenso deve essere notificato entro 30 giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della delibera. In caso di soccombenza, il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Come risulta anche da una semplice lettura della norma, la previsione legislativa è assai articolata, sicché si rende necessario – prima ancora di esaminarne gli effetti – di individuarne i presupposti. Anzitutto, per esprimere il proprio dissenso, il condomino deve essere in presenza di una vera e propria delibera assembleare e non di un semplice provvedimento dell'amministratore (art. 1133 c.c.). Il che significa che, se la decisione di promuovere o di resistere a una lite é atto proprio dell'amministratore, il condomino deve prima rivolgersi all'assemblea - che deciderà in merito - e solo rispetto alla delibera di quest'ultima, può manifestare il proprio dissenso.

Si tenga presente che l'amministratore può promuovere ex se – senza delibera assembleare – le liti rientranti nelle proprie attribuzioni, definite dall'art. 1130 c.c. (osservanza del regolamento condominiale, esecuzione delle delibere assembleari, disciplina delle parti comuni, riscossione delle quote condominiali, pagamento delle spese, adozione degli atti conservativi).

Sempre quanto ai presupposti, è opinione dominante che il dissenso possa essere espresso solo relativamente alle liti tra condominio e terzi e non anche relativamente alle liti tra condominio e condomino. In questo senso, la giurisprudenza - che solo incidentalmente si è occupata della questione – ha puntualizzato che, nell'ipotesi di lite tra condominio e condomino, “non è applicabile neppure in via analogica l'art. 1132 c.c. che disciplina l'ipotesi di lite tra un condominio e un terzo estraneo e neppure l'art. 1101, richiamato dall'art. 1139 stesso codice” (Cassazione, 25/03/1970, n. 801). Nello stesso senso, si veda tra le altre Cassazione 15/5/2006, n. 11126, per la quale “nell'ipotesi di controversie tra condomini, infatti, l'unità condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite per dar vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra di loro, con la conseguenza che il giudice nel dirimere la contesa provvede anche definitivamente sulle spese del giudizio, sicché la parte soccombente non può essere tenuta a pagare alla parte vittoriosa, per le spese di giudizio, una somma maggiore per quella per cui ha riportato condanna”.

La disposizione di cui all'art. 1132 c.c. deve peraltro applicarsi laddove sia certo che l'interesse del condominio vincitore non abbia comportato alcun vantaggio per il condomino dissenziente. E, dunque, agli effetti del dissenso del condomino rispetto alle liti, occorre tener ben distinta l'ipotesi in cui il condominio risulti soccombente rispetto alla lite, dall'ipotesi in cui il condominio risulti vittorioso e il condomino dissenziente ne tragga vantaggio. Nel primo caso, il condomino dissenziente è esonerato dalle spese di soccombenza e ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa, in forza della solidarietà passiva. Nel secondo caso, invece, il condomino dissenziente - che abbia tratto vantaggio dalla lite risultata favorevole al condominio - è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile recuperare dalla parte soccombente.

In sostanza, l'esonero del condomino dissenziente dalle spese è limitato all'ipotesi di soccombenza del condominio nella lite, relativamente alle spese derivanti dalla soccombenza e cioè, alle spese del giudizio poste dal giudice a carico del condominio, oltretutto alle spese di difesa (l'esonero non si estende ovviamente a quanto ha formato oggetto del merito sostanziale della vertenza).

Se invece la lite ha esito favorevole per il condominio e il condomino dissenziente abbia tratto vantaggio, la separazione di responsabilità - che riguarda solo le spese di soccombenza - non produce gli stessi effetti ed il condomino dissenziente è tenuto a partecipare alle spese di lite quali, ad esempio l'eccedenza degli onorari del legale del condominio rispetto a quanto disposto dal giudice (cosiddette spese legali non ripetibili).

In ogni caso, l'esonero del condomino dissenziente dalle spese, a seguito della separazione della propria responsabilità, non si applica alle spese del processo penale e la decisione di autorizzare l'amministratore - imputato per comportamenti relativi al suo incarico - a nominarsi un difensore in un procedimento penale, non può formare legittimo oggetto di delibera assembleare (Cassazione, 10/6/1997, n. 5163).

In ogni caso, la notifica del dissenso non inibisce, al condomino dissenziente, la partecipazione alle successive delibere assembleari concernenti il prosieguo della controversia, non potendosi disconoscere il diritto di manifestare la propria volontà nell'assemblea e di concorrere quindi, al pari degli altri condomini, alla formazione della volontà condominiale sullo specifico argomento (per esempio, dell'abbandono della lite).

Ne può dedursi al riguardo un'astratta ipotesi di conflitto di interessi, che deve essere dedotto e provato in concreto e può essere riconosciuto soltanto ove risulti dimostrata una specifica divergenza tra ragioni personali del condomino dissenziente - il cui voto abbia concorso a

determinare la maggioranza assembleare - ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio (Cassazione, 5/12/2001, n. 15360).

La procedura per manifestare il dissenso dalla lite è definita dall'art. 1132, primo comma, c.c., per il quale il condomino assente deve notificare entro 30 giorni, da quello in cui ha avuto notizia della deliberazione, il proprio dissenso. E, dunque - ai fini dell'esonero da eventuali spese di soccombenza - non basta che il condomino manifesti il suo dissenso in ordine alla lite durante l'assemblea, né è necessario che egli sia stato presente e dissenziente in assemblea, posto che la separazione di responsabilità è ammessa anche per gli assenti. Occorre invece che egli notifichi all'amministratore - o a tutti i condomini se manchi l'amministratore - la sua separazione da responsabilità, entro il termine di 30 giorni dalla data dell'assemblea, se era presente, o dalla data della comunicazione del verbale, se era assente. Scaduto tale termine di decadenza, egli non potrà più esercitare il proprio diritto di dissenso (Cassazione, 15/3/1994, n. 2453).

Circa l'obbligo della notifica, di cui parla l'art. 1132, primo comma, c.c., si è molto discusso se il termine "notificato" debba essere inteso nel senso proprio di una formale notifica, ai sensi del Codice di procedura civile, ovvero di una pura e semplice comunicazione.

La giurisprudenza prevalente ha però da tempo puntualizzato che la manifestazione di dissenso del condomino, rispetto alla promozione di una lite deliberata dall'assemblea, può essere notificata all'amministratore, senza bisogno di forme solenni, comprese tra queste quelle previste dal Codice di procedura civile. E, dunque, per la comunicazione del dissenso, basta anche una semplice raccomandata, di cui si provi l'avvenuto ricevimento, da parte del condominio (in senso contrario, si veda però Cassazione, 15/6/1978, n. 2967).

2. Inderogabilità dell'art. 1132 c.c.

L'art. 1138, ultimo comma, c.c., dispone espressamente che le norme del regolamento condominiale non possono in alcun modo derogare ad alcune disposizioni condominiali, tra cui quella di cui all'art. 1132 c.c.

La inderogabilità della norma implica che la sua violazione, da parte dell'assemblea, comporta la nullità della delibera assembleare che ponga le spese di lite, in proporzione della sua quota, anche a carico del condomino, che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite. In tal caso, infatti, l'art. 1132, primo comma, c.c., contemperando l'interesse del gruppo con quello del titolare di interessi contrastanti, riconosce al condomino dissenziente il diritto di sottrarsi agli obblighi derivanti dalle deliberazioni assunte sul punto (Cassazione, 15/5/2006, n. 11126). Sostanzialmente nello stesso senso, si vedano anche Cassazione, 8/6/1996, n. 5334 e Cassazione, 29/7/2005, n. 16092, per le quali é affetta da nullità e non da [...]mera annullabilità ed

è quindi impugnabile in ogni tempo e da chiunque ne abbia interesse, la delibera dell'assemblea condominiale che ponga le spese di lite, in proporzione della sua quota, a carico del condomino che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite medesima deliberata dall'assemblea, giacché solo l'unanimità dei condomini può modificare il criterio legale di ripartizione delle spese stabilito dall'art. 1132, primo comma, c.c..

Il principio vale, dunque, anche dopo gli insegnamenti giurisprudenziali più recenti, secondo cui devono qualificarsi come nulle – e non semplicemente annullabili - solo le delibere assembleari prive degli elementi essenziali, quelle con oggetto impossibile o illecito o che non rientra nella competenza dell'assemblea, quelle che incidono sui diritti individuali, sulle cose e servizi comuni, sulle proprietà esclusive di ognuno dei condomini nonché le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto (Cassazione, 7/3/2005, n. 4806).

RIFERIMENTI NORMATIVI E GIURISPRUDENZA:

Codice civile artt. 1130-1132-1133-1138

Cassazione, 25/3/1970, n. 801

Cassazione, 15/6/1978, n. 2967

Cassazione, 10/6/1997, n. 5163

Cassazione, 15/3/1994, n. 2453

Cassazione, 8/6/1996, n. 5334

Cassazione, 5/12/2001, n. 15360

Cassazione, 7/3/2005, n. 4806

Cassazione, 29/7/2005, n. 16092

Cassazione, 15/5/2006, n. 11126

Il condomino dissenziente deve essere esonerato dalle spese qualora abbia separato la propria responsabilità per ciò che concerne le conseguenze della lite, ovviamente la lite deve riguardare le parti comuni dell'edificio e la proposizione della controversia deve essere stata deliberata dall'assemblea. L'operatività dell'art. 1132 c.c. non va oltre l'esonero del condomino dissenziente dall'onere di partecipare alla rifusione delle spese di giudizio in favore della controparte, nell'ipotesi di esito della lite sfavorevole per il condominio, lasciando la norma, tuttavia, immutato l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa (Trib. Bologna, Sez. 3 civile, 12 ottobre 2007, n.2618). Il condomino dissenziente non può dissociarsi dall'obbligo di sostenere le spese propedeutiche alla causa poiché tale potere è previsto dall'art. 1132 c.c. solo con riferimento alle conseguenze della soccombenza (Trib. Firenze, 4 dicembre 2006, n.4149).

Una recente pronuncia di merito, in linea con il consolidato orientamento della Suprema Corte, ha ribadito il principio secondo cui è affetta da nullità e non da mera annullabilità la delibera dell'assemblea condominiale che ponga le spese di lite, a carico del condomino, in proporzione della sua quota, pur avendo il medesimo ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite deliberata dall'assemblea (Trib. Bologna 8.3.2011, n. 668; Cass. Civ. 8 giugno 1996, n. 5334). La separazione della responsabilità del condomino dissenziente da quella degli altri ha effetto solo all'interno del condominio e non riguarda il terzo che è in lite con lo stesso e verso il quale è impegnato tutto il condominio compresi i dissenzienti. Pertanto, nell'ipotesi di soccombenza del condominio nella lite anche i dissenzienti possono essere costretti a pagare il terzo e dopo rivalersi contro il condominio di ciò che abbiano dovuto pagare alla parte vittoriosa. La rivalsa deve essere limitata alle spese e ai danni che si sarebbero evitati se non si fosse fatta causa. In relazione, poi, al caso in cui la lite abbia esito favorevole al condominio ma non è possibile recuperare le spese anche il dissenziente è tenuto a tutti gli oneri se la lite riguarda la conservazione di cose comuni o cose da cui il medesimo trae utilità.

L'art. 1132 c.c. opera limitatamente all'esonero del dissenziente dalla rifusione delle **spese di giudizio** della parte avversa (nell'ipotesi di soccombenza del Condominio); rimane pertanto immutato l'obbligo di partecipare alle spese sostenute dal Condominio per la propria difesa..

Cass. civ., sez. II, sentenza 18 giugno 2014, n. 13885

Il quesito:

☐ Su chi gravano le spese legali necessarie per sostenere un giudizio intrapreso dal Condominio contro un condomino o per resistere alla causa intentata da un comproprietario contro la compagine condominiale?

Il fatto

Tizio e Caio, proprietari di un'unità immobiliare sita nel fabbricato condominiale di Via delle Rose 3, citano in giudizio il Condominio lamentando che l'assemblea condominiale avesse approvato il bilancio consuntivo senza che le parti attrici avessero potuto prendere visione della documentazione attestante i relativi costi e che erano state loro addebitati importi dovuti per le spese legali maturate per una controversia promossa da loro stessi contro la compagine condominiale. Chiedevano, quindi, l'annullamento della delibera previo accertamento che le parti attrici non erano tenute alla contribuzione relativa alle competenze professionali del legale patrocinante il Condominio. Il Tribunale di Prime Cure accoglieva la domanda

Il Condominio proponeva appello. La Corte d'Appello accoglieva il gravame rilevando che le spese in questione erano afferenti all'azione proposta dal Condominio contro la compagnia assicuratrice che aveva negato la copertura in relazione al crollo del muro condominiale (parte comune) che aveva danneggiato le vetture delle parti attrici, vicenda dalla quale era nato l'originario contenzioso. Tizio e Caio propongono ricorso dinanzi alla Suprema Corte.

La normativa

Codice civile

Art. 1132. Dissenso dei condomini rispetto alle liti

Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese di giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

Art. 1139. Rinvio alle norme sulla comunione

Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.

Art. 1101. Quote dei partecipanti

Le quote dei partecipanti alla comunione si presumono eguali.

Il concorso dei partecipanti, tanto nei vantaggi quanto nei pesi della comunione, è in proporzione delle rispettive quote.

Codice di procedura civile

Art. 100. Interesse ad agire

Per proporre una domanda o per contraddire alla stessa è necessario avervi interesse.

Inquadramento della problematica

La sentenza in commento spiega come debbono essere ripartiti gli oneri condominiali afferenti alle spese legali allorché tali spese siano relative a cause intercorse tra il Condominio ed uno o più singoli condomini

La Corte esclude, *in primis*, la pertinenza o la possibilità di applicazione analogica dell'art. 1132 c.c., che disciplina la diversa ipotesi in cui il condomino non voglia partecipare ad una causa promossa dal Condominio, o nella quale il Condominio debba costituirsi in giudizio rispetto ad un terzo estraneo, e manifesti ritualmente tale dissenso.

Nemmeno gli artt. 1101 e 1139 c.c. possono ritenersi idonei a regolamentare la materia, ciò in quanto la questione va risolta in base alle norme processuali che regolano la soccombenza nella lite, a nulla rilevando che le parti processuali siano identificabili, da un lato, da singoli condomini e, dall'altro, dalla maggioranza di essi rappresentata in causa dall'amministratore.

In tale ipotesi, infatti, si crea una scissione della compagine condominiale, scissione che vede il singolo condomino divenire controparte dell'ente di gestione.

Per l'effetto, debbono essere applicate le norme procedurali che regolano i rapporti di rifusione propri di qualsiasi altro giudizio e le spese legali vanno imputate alla sola parte soccombente secondo la liquidazione giudiziale resa.

Risulta, quindi, illegittima la delibera condominiale che adotti criteri diversi, imputando al condomino vincitore nei confronti del Condominio le spese legali gravanti su quest'ultimo.

La sentenza

- La Seconda Sezione Civile, aderendo ad un orientamento giurisprudenziale piuttosto risalente, ritiene di dare continuità alle poche pronunce già rese sull'argomento statuendo che in caso di lite giudiziaria tra Condominio e condomino non trova applicazione, nemmeno in via analogica, la disposizione dell'art. 1132 c.c., che disciplina la materia delle spese processuali del condomino che abbia ritualmente dissentito dalla deliberazione di promuovere una lite o di resistere ad una domanda rispetto ad un terzo estraneo e neppure l'art. 1101 c.c., richiamato dall'art. 1139 c.c.

- Già nel 1970, la Corte aveva osservato come *“nell'ipotesi di controversia tra condomini, l'unità condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite, per dare vita a due gruppi di partecipanti al Condominio in contrasto tra loro, con la conseguenza che il giudice, nel dirimere la controversia provvedere anche definitivamente sulle spese del giudizio, determinando, secondo i principi di diritto processuale, quale delle due parti in contrasto debba sopportare, nulla significando che nel giudizio il gruppo dei condomini, costituenti la maggioranza, sia stato rappresentato dall'amministratore”*. (1)

Precisato, inoltre, che *“va riaffermato il principio secondo il quale tra le spese che devono esser regolate in seguito alla definizione del processo sono ricomprese quelle che la parte abbia sostenuto anteriormente all’inizio del medesimo e ad esso collegate da un nesso di pertinenza e rilevanza, tra cui quelle, di ufficio e di parte, sostenute nella fase di accertamento tecnico preventivo, acquisito al processo di merito (cfr Cass. n. 1690 del 2000)”*, la Corte prescrive che gli stessi criteri debbano essere adottati quando le spese gravino sul Condominio per aver instaurato un procedimento per accertamento tecnico preventivo finalizzato ad un giudizio nei confronti di un condomino (in quanto trattasi di procedura prodromica e pertinente rispetto al successivo giudizio) e per le spese liquidate in favore del terzo chiamato in causa dal Condominio nel giudizio contro il singolo condomino.

- Risolta la questione relativa alle spese legali, la Corte, esaminando l’ultimo motivo di ricorso, si occupa dell’istituto della cessazione della materia del contendere, precisando che *“la cessazione della materia del contendere presuppone che le parti si diano reciprocamente atto del sopravvenuto mutamento della situazione sostanziale dedotta in giudizio e sottopongono conclusioni conformi in tal senso al giudice (Cass. SS.UU. n. 13969 del 2004), potendo al più residuare un contrasto solo sulla spesa di lite, che il giudice con la pronuncia deve risolvere secondo il criterio della cosiddetta soccombenza virtuale (Cass. n. 14775 del 2004)”*.

- Nel caso in cui non vi sia accordo tra le parti, sarà il Giudice a dover decidere quale rilevanza attribuire al fatto dedotto da una di esse come asseritamente suscettibile di cagionare una declaratoria di cessazione della materia del contendere.

Nel rendere tale giudizio, il Giudicante dovrà attenersi ai criteri che regolano l’interesse ad agire.

- Dovrà, dunque, valutare l’eventuale soddisfacimento del diritto azionato con la domanda dall’attore, emettendo, se del caso, pronuncia dichiarativa dell’esistenza del diritto azionato (e, quindi, per tale aspetto di accoglimento della domanda) o, eventualmente, di sopravvenuto difetto di interesse ad agire dell’attore.

- La valutazione relativa alla liquidazione delle spese legali dovrà, però, tenere conto del fatto che l’attore è stato costretto ad agire in giudizio a causa del disconoscimento del suo diritto da parte del convenuto, e, quindi, della soccombenza di quest’ultimo in merito all’accertamento della sussistenza della situazione giuridica soggettiva fatta valere.

- Allo stesso modo, quando risulti un’infondatezza del diritto azionato dalla parte attrice, il Giudice pronuncerà una declaratoria in tal senso, applicando il principio generale della soccombenza in favore del convenuto.

(1) Cass. Civ., sentenza 25 marzo 1970, n. 801.

Art. 1133 c.c. Provvedimenti presi dall'Amministratore

L'art. 1133 c.c. dispone l'obbligatorietà per tutti i condomini dei provvedimenti adottati dall'amministratore nell'esercizio dei suoi poteri. La norma fa esplicito richiamo agli artt. 1130 e 1131 c.c. che disciplinano rispettivamente le attribuzioni proprie dell'amministratore e la rappresentanza dello stesso. E' quindi evidente che i provvedimenti cui fa riferimento la norma debbono sempre rientrare nell'alveo delle attività elencate dalla prima delle due norme citate e debbono essere espressione dell'interesse comune che l'amministratore è tenuto a rappresentare, quando agisce, sia verso il singolo condomino che verso i terzi. Eventuali provvedimenti adottati dall'amministratore fuori da questo "spazio" dovrebbero ritenersi del tutto arbitrari e, come tali, radicalmente nulli, quindi sempre impugnabili dinanzi all'Autorità Giudiziaria senza alcun termine decadenziale a carico del condomino¹. Tornando alla norma in esame, la stessa prevede che gli anzidetti provvedimenti possono essere impugnati dinanzi all'assemblea. La norma tuttavia fa sempre salvo il ricorso all'Autorità Giudiziaria avverso tali atti. Ne consegue che la possibilità di rivolgersi all'Autorità ordinaria non è in alcun modo subordinata al preventivo esperimento del ricorso all'Assemblea dei condomini cui pure la norma fa riferimento².

Si ritiene in giurisprudenza che l'uno o l'altro rimedio siano esperibili ogni qualvolta i provvedimenti presi dall'Amministratore del condominio rivestano i caratteri della illiceità e quindi sono contrari alla legge, all'ordine pubblico o al buon costume³.

Bibliografia e Autori

L. SALIS, *Sulla proponibilità dell'azione possessoria nei confronti dell'amministratore del condominio*, in *Riv. giur. edilizia*, 1974, I, p. 220

Indice della normativa di riferimento e delle sentenze

L. 220/2012

Art. 1130 c.c.

Art. 1131 c.c.

Art. 1133 c.c.

Cass. Civ., Sez. II^a, 22 giugno 2011 n. 13689

CdA Milano 14 Dicembre 2011 n. 3495

¹ L. SALIS, *Sulla proponibilità dell'azione possessoria nei confronti dell'amministratore del condominio*, in *Riv. giur. edilizia*, 1974, I, p. 220

² Cass. Civ. Sez. II^a 22 giugno 2011 n. 13689 "In tema di condominio degli edifici, l'art 1133 c.c. prevede la facoltà del ricorso all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ma "senza pregiudizio" del ricorso all'autorità giudiziaria, e, pertanto, non subordina il diritto alla tutela giurisdizionale al preventivo ricorso all'assemblea".

³ CdA Milano 14 dicembre 2011 n. 3495 *I provvedimenti adottati dall'amministratore vincolano tutti i condomini, ma possono essere impugnati dinanzi all'assemblea quando essi siano illeciti (ovvero contrari alla legge, all'ordine pubblico o al buon costume) o inopportuni, e dinanzi all'autorità giudiziaria ordinaria (civile o penale) nel caso in cui il provvedimento sia illecito.*"

Art. 1134 c.c. Gestione di iniziativa individuale del singolo condomino: questione del rimborso delle spese anticipate

La norma in esame è stata modificata con la legge di riforma 220 del 2012 che ha in sostanza modificato il riferimento contenuto nella stessa al condomino che "ha fatto spese per le cose comuni" sostituendolo con il "condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni".

In generale la norma disciplina l'ipotesi in cui il condomino di propria iniziativa e quindi in assenza di autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea sostenga spese per la cura delle parti comuni.

La scelta operata dal Legislatore in materia di condominio, con riferimento alla questione del diritto o meno al rimborso delle spese per colui che assume sua sponte una iniziativa di questo genere, si atteggia diversamente rispetto disciplina dettata in materia di norme sulla comunione ordinaria. L'art. 1110 c.c. in particolare, intitolato "Rimborso spese", prevede infatti il diritto al rimborso della spesa sostenuta dal partecipante alla comunione che nella trascuranza degli altri comunisti o dell'amministratore della comunione medesima abbia sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune.

La disciplina dettata dall'art. 1134 c.c. invece esclude l'"automatico" diritto al rimborso delle spese anticipate dal condominio per la conservazione delle parti comuni facendo salva, quale unica eccezione nella quale questo automatismo invece c'è l'ipotesi delle c.d. spese urgenti.

La ratio legis è quella di evitare che l'attività di gestione delle cose comuni da parte del singolo condomino possa dare adito a speculazioni o abusi da parte dei singoli condomini.

Ulteriore elemento di diversificazione fra le due diverse discipline è che nella norma in esame rispetto a quella relativa alla comunione ordinaria si prescinde del tutto dall'elemento della trascuratezza da parte degli altri condomini e/o dell'Amministratore.

Per spesa urgente si intende quella non procrastinabile e la cui mancata adozione in tempi rapidi (e quindi senza possibilità di attendere le relative autorizzazioni) potrebbe comportare un pericolo e/o un danno per il condominio (si pensi ad esempio alla rottura di una tubatura).

Come ha precisato anche la Corte di Cassazione, in linea con il dettato della norma in esame, solo per tale tipo di spese vi è per il condomino che ha adottato l'iniziativa individuale il diritto al rimborso della relativa spesa da parte del Condominio⁴.

Sul punto, anche prima della riforma l'orientamento prevalente in dottrina era nel senso di ritenere che l'unica spesa rimborsabile nei confronti del condomino che l'avesse anticipata era appunto quella che rivestiva il carattere dell'urgenza⁵

⁴ Cass. Civ. 5 ottobre 2017 n. 23244 e Cass. Civ. 10 aprile 2017 n. 9177

⁵ Terzago, Il Condominio, Trattato teorico-pratico, Milano 20016,512

In caso di contestazione da parte del Condominio, in ordine alla pretesa del singolo condomino di ottenere la restituzione della spesa affrontata, l'onere della prova circa l'urgenza della spesa è ovviamente a carico di quest'ultimo.

Successivamente alla riforma del testo introdotta nel 2012 si è discusso sia in dottrina che in giurisprudenza se la terminologia prescelta dal Legislatore già nel titolo dell'art. 1134 c.c, ovvero "Gestione di iniziativa individuale" ed in particolare il termine "gestione" potesse in qualche modo ricollegare detta disciplina all'istituto della Gestione di affari altrui regolamentato dagli artt. 2028-2032 c.c. nell'ambito del quale anche in capo al gestore che affronti spese necessarie e/o utili sorge il diritto al rimborso delle stesse e ciò in linea con quanto accade per l'ipotesi della comunione ordinaria.

Ci si è in sostanza chiesti se la figura del singolo condomino che anticipa una spesa urgente sia ricollegabile al gestore di affari altrui che avrebbe, come tale, diritto non tanto ad un rimborso in quanto tale quanto piuttosto all'effettivo corrispettivo per l'opera prestata.

Tale ipotesi, che invero si era prospettata già prima della riforma del testo dell'articolo in esame è stata esclusa sia dalla giurisprudenza che dalla dottrina prevalente sul punto⁶.

Bibliografia e Autori

Terzago, Il Condominio, Trattato teorico-pratico, Milano 20016, 512

Triola, Beni proprietà e diritti reali. Il Condominio, in Trattato Bessone, Torino, 2002, 461

Indice della normativa di riferimento e delle sentenze

L. 220/2012

Art. 1110, 1134, 2028, 2029, 2030, 2031, 2031 Codice Civile

CdA Milano, 14 dicembre 2011 n. 3495

Cass. Civ. 5 ottobre 2017 n. 23244

Cass. Civ. 10 aprile 2017 n. 9177

⁶ Triola, Beni proprietà e diritti reali. Il Condominio, in Trattato Bessone, Torino, 2002, 461