

Con ordinanza n. 27106 del 6 ottobre 2021, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione, intervenendo in materia condominiale, ha indicato i presupposti per la gestione di iniziativa individuale.

La giurisprudenza di legittimità ha in più occasioni spiegato come non occorra, ai fini della costituzione del condominio, una manifestazione di volontà dei partecipanti diretta a produrre l'effetto dell'applicazione degli artt. 1117 e ss. c.c.

La situazione di condominio edilizio di ha per costituita nel momento stesso in cui l'originario unico proprietario opera il frazionamento della proprietà di un edificio, trasferendo una o alcune unità immobiliari ad altri soggetti, e così determinando la presunzione legale di cui all'art. 1117 c.c. con riguardo alle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano - in tale momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali (cfr., tra le tante, Cass. civ., sez. II, 18 dicembre 2014, n. 26766).

Costitutosi, pertanto, da tale momento ex facto il condominio, si applica la relativa disciplina codicistica, ivi compreso l'art. 1134 c.c., il quale, a differenza dell'art. 1110 c.c., che opera in materia di comunione ordinaria, regola il rimborso delle spese di gestione delle parti comuni sostenute dal partecipante non alla mera trascuranza o tolleranza degli altri comunisti, quanto al diverso e più stringente presupposto dell'urgenza, intendendo la legge trattare nel condominio con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nell'amministrazione dei beni in comproprietà.

Ne discende che, instaurandosi il condominio sul fondamento della relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali, situazione che si riscontra anche nel caso del 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. (così Cass. civ., sez. un., 31 gennaio 2006, n. 2046; Cass. civ., sez. II, 12 ottobre 2011, n. 21015; Cass. civ., sez. II, 23 settembre 2016, n. 18759).

Tale requisito dell'urgenza condiziona il diritto al rimborso del condomino gestore, il quale deve dare prova, e si spiega come dimostrazione che le spese anticipate dal singolo fossero indispensabili per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi o 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 di merito (Cass. civ., sez. VI-2, 8 giugno 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. (Cass. civ., sez. II, 16 aprile 2018, n. 9280; Cass. civ., sez. II, 12 ottobre 2011, n. 21015; Cass. civ., sez. un., 31 gennaio 2006, n. 2046).

La stessa gestione di affari, ove eventualmente invocata, supporrebbe la prova della paralisi di attività da parte dell'assemblea condominiale, organo cui spetta la competenza di compiere l'atto di manutenzione che viene in considerazione (Cass. civ., sez. III, 15 ottobre 1963, n. 7257).

## Riferimenti Normativi:

- art. 1105 c.c.
- art. 1110 c.c.
- art. 1117 c.c.
- art. 1134 c.c.



# I presupposti per il rimborso delle spese sostenute dal singolo condomino per lavori urgenti sulle parti comuni

**Diritto civile** Proprietà e diritti reali

Valerio de Gioia

06 | 10 | 2021

---

- art. 1139 c.c.