

CONDOMINIO

-

IL RIMBORSO DELLE SPESE DI GESTIONE DELLE PARTI COMUNI SOSTENUTE DAL PARTECIPANTE E' REGOLATO DALL'ART. 1134 C.C. E NON DALL'ART. 1110 C.C.

Cass. Civ., Sez. II, Ord. n. 29336/2023

Il Tribunale di Benevento, quale giudice di rinvio adito a seguito di sentenza della Corte di Cassazione n. 10273/2014, rigettava l'appello di A.A. contro la sentenza resa dal Giudice di Pace di Benevento in data 03.09.2022 e, per l'effetto, rimaneva respinta l'opposizione di A.A. al decreto ingiuntivo n. 510/2000 intimatole dalla I.F.I.BEN.

Quest'ultima aveva agito per ottenere da A.A. il rimborso pro quota di spese sostenute per il consolidamento statico e la copertura delle facciate di un fabbricato in comproprietà, per complessivi € 533.176,679, da essa dichiarate urgenti ed indifferibili.

Il Tribunale di Benevento non aveva accolto le censure mosse da A.A. con riguardo alla mancata convocazione di assemblea condominiale da parte della I.F.I.BEN prima dell'inizio dei lavori e alla mancanza di indifferibilità ed urgenza degli stessi, ritenute troppo generiche e comunque infondate.

In particolare, con riguardo all'urgenza dei lavori, il Tribunale aveva ritenuto decisiva una relazione peritale, effettuata invero 6 anni prima del compimento degli stessi, nella quale si confermava il grave dissesto del fabbricato a causa di un terremoto verificatosi di recente e la necessità di intervenire per ovviare ai danni cagionati dallo stesso.

A.A. ricorreva quindi in Cassazione e, al secondo motivo, denunciava la violazione degli artt. 2967 e 1134 c.c. *"quanto all'onere della prova dell'urgenza dei lavori, spettante alla I.F.I.BEN. Srl ed implicante la impossibilità di provvedere al riguardo a parte dell'amministratore o dell'assemblea"*.

Sul punto, la Suprema Corte ha innanzitutto statuito che, nell'ambito di un condominio edilizio, si applica l'art. 1134 c.c. il quale, a differenza dell'art. 1110 c.c. in tema di comunione ordinaria, condiziona il rimborso delle spese di gestione delle parti comuni sostenute dal partecipante non alla mera trascuratezza o tolleranza degli altri comunisti, quanto al più stringente requisito dell'urgenza. Di conseguenza,

“istaurandosi il condominio sul fondamento della relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali, 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.”.

E' il condomino gestore, pertanto, a dover dimostrare al giudice la necessità di eseguire le opere senza ritardo e l'impossibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini.

Nulla è invece dovuto in caso di mera trascuratezza degli altri comproprietari o dell'amministratore: in tali casi, infatti, non opera l'art. 1110 c.c. e, qualora l'assemblea non provveda ad eseguire l'intervento necessario o comunque non forma la maggioranza necessaria, l'unico rimedio sarà quello di ricorrere all'autorità giudiziaria ex art. 1105 c.c.

Sulla base di Tali considerazioni, la Suprema Corte ha accolto il secondo motivo di ricorso ed ha cassato la sentenza impugnata, rinviando la causa al Tribunale di Benevento.