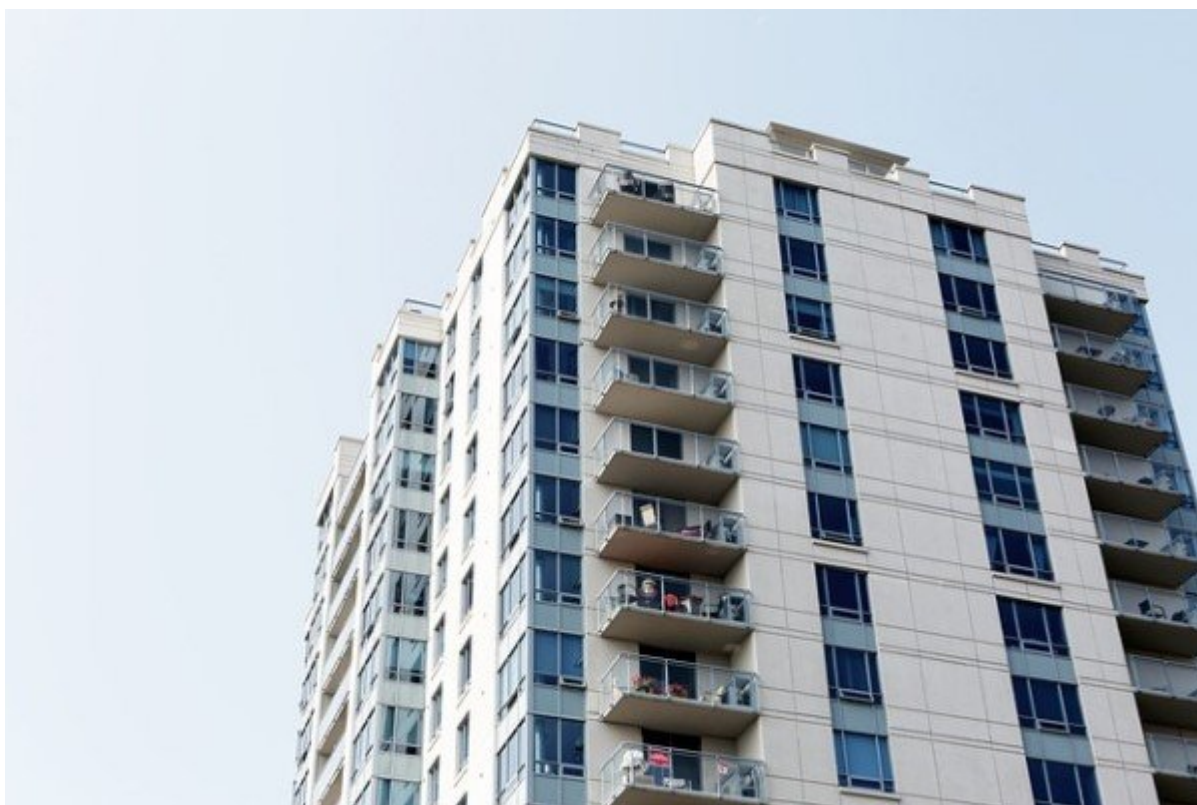




**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Rimborso spese al condominio: quand'è possibile?

Autore: Redazione | 31/10/2017



*Oltre all'inerzia degli altri condomini nell'approvazione dei lavori è necessaria anche l'urgenza degli stessi.*

Il tuo palazzo è in condizioni di degrado: ci sono tanti lavori che andrebbero fatti e che rischiano di aggravarsi se l'assemblea non prenderà subito l'iniziativa e

l'amministratore non delegherà una ditta. Tuttavia gli altri condomini sono inerti e rinviando sempre la decisione, un po' perché completamente disinteressati, un po' perché non vogliono spendere soldi. Vivere però con le macchie nelle scale, i fiori appassiti e i gradini rotti non ti fa stare bene, anche per una questione di decoro personale quando vengono gli ospiti. Così decidi di anticipare le spese per conto del condominio e avviare qualche lavoretto qua e là. A conti fatti spendi qualche migliaio di euro e siccome nessuno ti ha detto grazie per questo - anzi, gli altri hanno iniziato a guardarti storto - è tua intenzione chiedere il **rimborso delle spese al condominio. Quand'è possibile?** La soluzione viene dettata da un articolo del codice civile **[1]** di recente interpretato dalla Cassazione **[1]**.

Il codice stabilisce che il condòmino che, di propria iniziativa e senza essere autorizzato dall'assemblea o dall'amministratore, sostiene delle spese per l'interesse di tutti i proprietari, ossia per le parti comuni dell'edificio, ha diritto al rimborso solo se si tratta di spesa urgente. Si pensi, ad esempio, a un cornicione che rischia di cadere e di far male a qualche passante o alle auto parcheggiate di sotto; o al caso che, dal lastrico solare, piova dell'acqua e le infiltrazioni stiano gravemente danneggiando un appartamento; o un ascensore che è rotto da diverse settimane e il condominio non provvede a delegare la ditta per la riparazione.

Dunque, affinché vi siano i presupposti per ottenere il **rimborso spese dal condominio** non basta l'inerzia degli altri condomini ma occorre anche l'urgenza della spesa stessa.

Non è quindi sufficiente la semplice trascuratezza degli altri proprietari o la difficoltà di procurarsi tempestivamente il consenso in assemblea 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. Se la spesa non è urgente non si può ottenere alcun rimborso. Ciò al fine di evitare che ogni condòmino si senta autorizzato a sostituirsi agli altri condomini nel fare interventi a sé favorevoli e magari non approvati dalla maggioranza condominiale.

Se un intervento di manutenzione risulta urgente (ad esempio la riparazione del tetto scoperchiato, un cornicione pericolante verso la pubblica via) e

l'amministratore o l'assemblea non riescono in tempi brevi ad essere avvisati al fine di potervi provvedere secondo le normali regole di gestione condominiale, ogni singolo condomino può disporli, anticipando le relative spese, per evitare il deterioramento della cosa. La Cassazione, in sostanza, ritiene che tale requisito della inerzia degli altri condomini non sia di per sé sufficiente, in assenza del requisito dell'urgenza, a motivare da parte del singolo condomino una richiesta di rimborso.

**Ma quali sono le spese urgenti?** Secondo la Cassazione si tratta di tutte quelle che spese che appaiono indifferibili per evitare un pregiudizio possibile (anche se non certo) all'edificio e alle parti comuni **[2]**.

**Come ottenere il rimborso?** Eseguito l'intervento urgente, il condomino ha diritto al rimborso delle spese sostenute, dimostrando l'urgenza dei lavori, la loro non differibilità e il fatto di non aver potuto in tempi ragionevoli avvertire l'amministratore o gli altri condomini.

## Note

**[1]** [Art. 1134 cod. civ.](#) **[2]** Cass. SU sent. n. 2046/2006, n. 6400/1984.

## Sentenza

**Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 16 febbraio - 30 ottobre 2017, n. 25729** *Presidente Bianchini - Relatore Besso Marcheis*

### *Fatti di causa*

1. La società M.G. ha ottenuto nei confronti di Ub. Do. un decreto di ingiunzione a pagare una somma di denaro a titolo di pagamento, pro quota, di spese che la ricorrente assumeva di aver sostenuto per la manutenzione ordinaria e straordinaria di parti e impianti comuni compresi nel complesso immobiliare denominato Condominio Eurotel Capo Caccia, al cui interno la società esercitava un'attività alberghiera. Do. ha instaurato giudizio di opposizione, chiedendo la revoca del decreto e, in via riconvenzionale, domanda di indennizzo dell'utilizzo esclusivo dei beni comuni. L'opposizione si è chiusa con il rigetto, da parte del Giudice di pace di Alghero, delle domande proposte da Do.. 2. Contro tale decisione Do. ha proposto appello: il Tribunale di Sassari, con sentenza del 1 dicembre 2011, ha respinto l'impugnazione. 3. Do. propone ricorso in cassazione, articolato in sei motivi. La parte intimata non ha proposto difese. Parte ricorrente

ha depositato memoria ex art. 378 c.p.c.

*Ragioni della decisione*

1. Con il primo motivo è denunciata la violazione dell'articolo 1134 c.c. nonché motivazione omessa/insufficiente/ contraddittoria circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio: il giudice d'appello avrebbe errato nel ritenere richiedibili al ricorrente spese sostenute dalla società M.G. per il suo esclusivo godimento di parti comuni e comunque nel ritenere sussistente il requisito dell'urgenza ex art. 1134. Il motivo è da ritenersi fondato, in conformità a quanto questa Corte ha già statuito, in cause sovrapponibili alla presente (cfr. Cass. 20151/2013, nonché più di recente Cass. 9177/2017). Il Tribunale ha 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, trova la sua disciplina nell'art. 1134 c.c., in base al quale il diritto è riconosciuto soltanto per le spese urgenti e non in base al mero dato della trascuratezza degli altri comunisti, ma ha poi - con falsa applicazione di legge che si riflette 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 può essere differita senza danno o pericolo) non è ravvisabile (il Tribunale richiama infatti la diffusa inerzia degli altri titolari di immobili compresi 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). 2. L'accoglimento del primo motivo determina l'assorbimento dei restanti cinque motivi, con i quali è denunciata violazione degli articoli 167, 345 c.p.c. 1123 c.c., nullità della sentenza per omesso esame di un motivo d'appello, motivazione omessa/insufficiente/contraddittoria circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (secondo motivo); violazione degli articoli 345, 167 c.p.c. D.P.R. 26 ottobre 1972, motivazione omessa/insufficiente/contraddittoria circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (terzo motivo); violazione dell'articolo 167 c.p.c. motivazione omessa/insufficiente/contraddittoria circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (quarto motivo); motivazione omessa/insufficiente/contraddittoria circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (quinto motivo); violazione dell'articolo 345 c.p.c. motivazione omessa insufficiente contraddittoria circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (sesto motivo). 3. La sentenza impugnata va quindi cassata e la causa rinviata al Tribunale di Sassari, in persona di diverso magistrato, che procederà a un nuovo esame e provvedere anche in ordine alle spese del presente giudizio.

*P.Q.M.*

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso e dichiara assorbiti gli altri; pertanto cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese, al Tribunale di Sassari, in persona di diverso giudice.