

Tribunale Roma, Sezione 5 civile
Sentenza 11 febbraio 2020, n. 3016

Massima redazionale

Spese fatte da un solo condomino - Rimborso - Urgenza della spesa - Mancanza dell'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea

Il diritto al rimborso di cui all'art. 1134 c.c. sorge solo se la spesa anticipata, da parte di un solo condomino, sia urgente e sia mancata l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea. Tale disposizione è volta ad impedire indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti nella gestione del fabbricato riservata agli organi del condominio; tuttavia, il divieto per i singoli condomini di eseguire di propria iniziativa opere relative ai beni comuni, cessa quando si tratti di opere urgenti per tali intendendosi quelle che, secondo il criterio del buon padre di famiglia, appaiono indifferibili onde evitare un possibile anche se non certo nocumento alla res comune. L'urgenza, altresì, deve essere valutata con riferimento al possibile intervento dell'assemblea e/o dell'amministratore. In definitiva, per giustificare la spesa a prescindere dalle richieste autorizzazioni, l'urgenza deve essere tale da non consentire neppure quella dilazione necessaria per consentire all'assemblea del condominio di essere formalmente convocata e di deliberare o all'amministratore di dare il suo assenso.

Integrale

Spese fatte da un solo condomino - Rimborso - Urgenza della spesa - Mancanza dell'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 69434/17Ruolo Generale Contenzioso

TRA

(...) (o (...))

elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio degli avv. Fr.St. e Ma.Sq. che la rappresentano e difendono in forza di procura in atti

ATTRICE

E

(...), (...) E (...)

elettivamente domiciliati in Roma presso lo studio degli avv. Lu.Am. e Ma.Be. che li rappresentano e difendono in forza di procure in atti

CONVENUTI

»

È

(...)

contumace

CONVENUTA

FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata (...) esponeva quanto segue: 1- che essa attrice ed i soggetti convenuti in giudizio erano proprietari, in esito ad atto di divisione del 29-7-1982, di unità esclusive facenti parte del fabbricato sito in R., via (...) che nel 1979 era stato formalmente costituito un condominio gestito in maniera informale e privo (dal 2009) di un amministratore, 3- che gli interessi comuni erano, quindi, stati curati da essa attrice la quale aveva anticipato le spese condominiali per la gestione (dal 2009 al 2017) dei beni comuni per un complessivo importo pari ad Euro 182013,20 e, 4- che aveva quindi diritto al rimborso di quanto anticipato ai convenuti. Ciò premesso chiedeva che i convenuti fossero condannati, pro quota, al rimborso, in suo favore, delle spese anticipate determinando il criterio di riparto. Con l'adozione di ogni ulteriore provvedimento utile compresa la nomina di un amministratore.

Si costituivano i convenuti (...), (...) e (...) allegando l'insussistenza dei presupposti di cui all'art. 1134 c.c., la prescrizione di alcuni dei crediti e di avere anticipato parimenti oneri.

Concludevano chiedendo il rigetto dell'avversa domanda, con vittoria di spese.

Dichiarata la contumacia di (...), all'esito del giudizio la parti precisavano le conclusioni come in atti e, all'udienza del 12-11-2019, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini ex art. 190 c.p.c..

Si deve premettere che i convenuti costituiti non hanno chiesto l'estinzione per compensazione degli oneri nulla avendo affermato, al riguardo, nelle conclusioni di cui alla comparsa di risposta. Né può valere al riguardo l'incidentale riferimento (senza peraltro alcuna precisazione in ordine al quantum ed alla fonte dei crediti) a tale modo di estinzione delle obbligazioni nella parte motiva.

Mentre deve essere dichiarata inammissibile la domanda di arricchimento senza causa avanzata con la prima memoria ex art. 183 c.p.c. dall'attrice in quanto domanda nuova tardivamente avanzata solo nel corso del giudizio.

Occorre quindi evidenziare che la controversia trova disciplina nelle norme previste in tema di condominio negli edifici (che si costituisce di fatto) trattandosi di anticipazioni asseritamente effettuate, in funzione del godimento dei beni comuni, da uno dei cinque proprietari esclusivi di unità immobiliari facenti parte di un fabbricato. Donde l'applicazione della norma di cui all'art. 1134 c.c. per verificare i presupposti del diritto dell'attrice a conseguire i rimborsi richiesti.

Ciò posto si deve osservare che l'art. 1134 c.c. ante novella, applicabile *ratione temporis* al caso in esame per gli anticipi effettuati nel periodo antecedente la riforma, prevede che "il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso salvo che si tratti di spesa urgente" mentre l'art. 1134 c.c. come novellato (applicabile per i fatti successivi al 18-6-2013) prevede che "il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'assemblea o dell'amministratore non ha diritto al rimborso salvo si tratti di spesa urgente". In ogni caso, quindi, il diritto al rimborso sorge solo se la spesa anticipata, sostenuta dal singolo partecipante, sia urgente e sia mancata l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea.

La disposizione di cui all'art. 1134 c.c. è invero diretta ad impedire indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti nella gestione del fabbricato riservata agli organi del condominio essendo previsti strumenti processuali alternativi (art. 1105 comma 4 c.c.) al fine di ovviare all'inerzia nell'adozione o nell'esecuzione di provvedimenti non urgenti ma tuttavia necessari per la conservazione ed il godimento dell'edificio (Cass. 5914/93 e Cass. 18759/16). Quindi il diritto al rimborso in seguito all'attività gestoria si giustifica soltanto in ragione dell'urgenza delle spese (Cass. 4330/12, Cass. 2046/06). Donde il divieto per i singoli condomini, di eseguire di propria iniziativa opere relative ai beni comuni, cessa quando si tratti di opere urgenti per tali intendendosi quelle che, secondo il criterio del buon padre di famiglia, appaiono indifferibili allo scopo di evitare un possibile anche se non certo nocimento alla cosa comune, l'urgenza dovendosi commisurare alla necessità che la cosa possa arrecare a sé o a terzi o alla stabilità dell'edificio un danno ragionevolmente imminente ovvero alla necessità di restituire alla cosa comune la sua piena ed effettiva funzionalità (Cass. 27519/11). Con la precisazione che l'urgenza si ritiene debba essere valutata anche con riferimento al possibile intervento dell'assemblea e/o dell'amministratore. Diversamente non sarebbe giustificato l'ulteriore richiamo alla previa mancata autorizzazione cioè in rapporto all'intervento dell'amministratore o dell'assemblea, che deve essere formalmente convocata a norma di legge, nel senso che, per giustificare la spesa a prescindere dalle richieste autorizzazioni, l'urgenza deve essere tale da non consentire neppure quella dilazione necessaria per consentire all'assemblea del condominio di essere formalmente convocata e di deliberare o all'amministratore di dare il suo assenso. Chè altrimenti il legislatore avrebbe riconosciuto tout court il rimborso degli anticipi se involventi spese urgenti per beni comuni senza collegamento alcuno con la necessità di una previa autorizzazione.

Ciò posto si osserva che, nel caso in esame, parte attrice non solo non ha provato ma non ha nemmeno dedotto l'urgenza sia avuto riguardo alla necessità di evitare che l'edificio (per la sua eventuale precaria condizione) potesse recare danno a terzi che alla necessità di rendere funzionanti le cose comuni rimaste prive di manutenzione essendosi limitata a chiedere il rimborso di spese che assume di avere sostenuto per l'ordinaria manutenzione delle parti comuni dell'edificio (v.: 1- la documentazione prodotta che afferisce sostanzialmente al pagamento di bollette per la fornitura della luce o del gas ovvero a spese per l'ordinaria manutenzione dell'ascensore e della caldaia, 2- la capitolazione della prova per testi non ammessa e, 3- quanto affermato nella memoria ex art. 190 c.p.c. a pag. 5). Con la precisazione che l'eventuale urgenza non può sorgere, laddove si tratti di mera manutenzione della cosa comune come avvenuto nel caso in esame, prima ancora del verificarsi di eventi pregiudizievoli per le parti comuni.

Non ha inoltre dedotto e provato di avere tentato di portare le spese all'approvazione dell'assemblea nelle forme di cui all'art. 66 disp. att. c.c. mediante la produzione dei verbali. Né ha documentato di avere esperito il rimedio di cui all'art. 1105 comma 4 c.c. che è diverso dalla richiesta di nomina di amministratore giudiziario.

Deve essere dichiarata inammissibile la richiesta di nomina avanzata da parte attrice in quanto la domanda deve essere proposta in sede camerale con lo strumento di cui all'art. 1129 c.c. e non in sede contenziosa. La decisione è invero allo stato degli atti e non è suscettibile di passare in giudicato.

In conclusione la domanda attrice deve essere rigettata attesa l'accertata insussistenza del diritto alla ripetizione delle spese anticipate.

Alla soccombenza segue la condanna dell'attore a rifondere, a controparte, le spese di lite.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo, nella contumacia di (...) ed ogni ulteriore domanda disattesa o dichiarata inammissibile, rigetta la domanda avanzata dall'attrice. Condanna quest'ultima a rifondere, in favore di parte convenuta costituita, le spese di lite che si liquidano in complessivi Euro 7500,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Così deciso in Roma il 10 febbraio 2020.

Depositata in Cancelleria l'11 febbraio 2020.