

Condominio minimo

Quesito n. 29

Tizio è proprietario dell'intero piano terra e del primo piano di un immobile nel quale esercita la attività di ristoratore. Il secondo piano dello stabile è di proprietà di Caio, il quale abita in una località diversa e utilizza l'appartamento per i suoi brevi e saltuari soggiorni in città.

A causa dell'incuria in cui versa l'edificio, molti clienti cominciano ad esprimere a Tizio le proprie lamentele per lo spettacolo indecoroso e comunque non consono al livello del locale, considerato di fascia alta, al quale assistono ogni volta che entrano nel ristorante, in quanto pezzi di intonaco si staccano in continuazione dalla facciata e, pur non costituendo un pericolo per i passanti, offuscano l'immagine ed il prestigio del famoso locale.

Per rimediare al crollo di credibilità e alla progressiva perdita della selezionata clientela, Tizio decide di comunicare formalmente a Caio la propria intenzione di appaltare i lavori di rifacimento della facciata, con l'espressa riserva di richiedere il rimborso delle spese sostenute in caso di perdurante inerzia di Caio. Infatti, già in passato Tizio aveva sollecitato il condomino riottoso affinché si provvedesse al rifacimento dell'intonaco, ma senza mai ricevere risposta alcuna.

Terminati i lavori, appaltati senza la partecipazione di Caio, Tizio inoltra una diffida di pagamento al condomino senza sortire alcun risultato.

Stante il silenzio di Caio, Tizio decide di rivolgersi al Tribunale per ottenere il rimborso delle spese sostenute per i lavori effettuati, per un importo rapportato alla quota di proprietà dell'altro condomino e sul presupposto di aver anticipato le spese per la conservazione delle cose comuni a causa della «trascuranza» di Caio ex art. 1110 c.c..

Il candidato, assunte le vesti del legale di Caio, rediga parere motivato sulla questione proposta.

Svolgimento

La vicenda in questione presenta talune peculiarità dalle quali discendono problemi che la giurisprudenza ha risolto, nel tempo, in maniera non univoca.

La **presenza di due soli proprietari**, quantunque titolari di porzioni esclusive dell'immobile, ha spinto una parte degli interpreti ad escludere la configurabilità di un condominio a causa di una sorta di incompatibilità logica e pratica — prima ancora che giuridica — tra le norme codicistiche dedicate all'istituto menzionato (artt. 1117-1138 c.c.) e la situazione in cui non è ravvisabile una pluralità di parti (almeno tre), necessaria — tra l'altro — per il valido funzionamento dell'organo collegiale deliberativo del condominio (ossia l'assemblea), in applicazione del noto brocardo «*tres non duo faciunt collegium*».

L'esclusione della configurabilità di un condominio in presenza di due soli proprietari condurrebbe a ricercare la disciplina di riferimento nella «comunione», ampio *genus* della *species* «condominio» (GALGANO).

Da qui la necessità di individuare, preliminarmente, i tratti distintivi di «**comunione**» e «**condominio**».

Infatti, pur volendo riconoscere un rapporto di *genus a species* tra le due figure, le differenze sono di natura sostanziale ed incidono, conseguentemente, sulla soluzione dei casi concreti.

L'art. 1100 c.c. definisce la **comunione** come quella situazione in cui «**la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone**», che si verifica quando più soggetti sono titolari di un diritto su un determinato bene per quote ideali. Limitando l'indagine al solo diritto di proprietà, secondo la teoria più seguita della *comunione plurima parziaria* il diritto di comunione è la **quota di proprietà su cosa indivisa spettante a ciascun partecipante (o comunista)**, corrispondente non a una parte fisica del bene, bensì ad una frazione aritmetica dello stesso che esprime la misura della partecipazione di ognuno. Tale quota è normalmente disponibile ed espropriabile e consente al comunista di esercitare liberamente il suo diritto di proprietà, ferme restando le necessarie limitazioni atte a non pregiudicare gli altri compartecipi (art. 1102 c.c.).

La comunione può essere **volontaria**, quando si costituisce per effetto di una manifestazione di volontà; può essere **incidentale**, quando prescinde dalla volontà delle parti, le quali però possono sempre deciderne lo scioglimento (come nel caso tipico della comproprietà derivante da successione *mortis causa*); ancora, può essere **forzosa**, non suscettibile

di scioglimento, come nell'ipotesi di comunione forzosa del muro di confine *ex art. 874 c.c.*

Quanto al **condominio**, secondo la concezione tradizionale esso dovrebbe contrassegnare *sic et simpliciter* la «proprietà comune» di alcune parti dell'edificio, poste a servizio di altre parti dello stesso (i piani o le porzioni di piano) oggetto di proprietà esclusiva: **tra le parti comuni e le proprietà esclusive** si configurerebbe un **rapporto necessario e tendenzialmente perpetuo di accessorietà**.

Quindi, nell'edificio in condominio coesistono parti in comunione (non suscettibile di scioglimento) e proprietà esclusive dei condòmini su piani o porzioni di edificio.

L'art. 1117 c.c. offre un'elencazione non tassativa delle **parti comuni** le quali, come già detto, sono da considerare **strutturalmente e funzionalmente connesse alle singole unità di proprietà esclusiva**, nel senso che la loro utilizzazione è necessaria ai fini del godimento di tutte le singole proprietà individuali.

Il collegamento tra le parti comuni e le parti in proprietà esclusiva può essere di tipo **materiale** (consistente nella incorporazione tra entità inscindibili o nella congiunzione stabile tra entità separabili) o **funzionale**, esaurendosi in questo caso nella destinazione funzionale delle parti comuni all'uso o al servizio delle unità immobiliari.

La descritta relazione di accessorietà tra parti comuni e proprietà esclusive, nonché il tipo di utilità che ne discende, consentono di tracciare una netta linea di **discrimine tra la comunione e il condominio**.

Infatti, l'**accessorietà nel condominio** comporta, sul piano funzionale, il **difetto di utilità fine a se stessa** e la **subordinazione strumentale delle parti comuni** o, addirittura, la mancanza di autonomia fisica dei beni comuni rispetto a quelli in proprietà esclusiva (come accade, ad esempio, per i muri portanti o per il tetto), laddove **nella comunione ciascun partecipante ricava** dal bene comune un'**utilità diretta**.

Ciò aiuta a comprendere le sostanziali differenze di disciplina tra le due figure, ad esempio in materia di **divisibilità delle cose comuni** che, mentre per il condominio è esclusa «... *a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino*» (art. 1119 c.c.), per la comunione non solo è liberamente richiedibile, ma viene addirittura indirettamente incentivata con la previsione di una specifica invalidità che colpisce ogni patto che imponga di rimanere in comunione per un tempo superiore a 10 anni (art. 1111c.c.).

In tema di **spese per la conservazione delle cose comuni**, mentre per la comunione è previsto (art. 1104 c.c.) che ciascun partecipante

possa liberarsi dall'onere di contribuzione mediante la rinuncia al diritto, l'art. 1118 co. 2 c.c. stabilisce espressamente che il condòmino non può sottrarsi alle spese per la conservazione delle cose comuni rinunciando ad esse, configurandosi una tipica *obligatio propter rem*.

Quanto alle **modalità di partecipazione dei comproprietari alla gestione della cosa comune**, solo per il condominio è normativamente prevista una «*procedimentalizzazione*» delle decisioni collegiali dell'organo deliberativo, addirittura ritenuta dalla giurisprudenza inapplicabile in via analogica alla comunione (Cass. 5-8-1992, n. 9291).

Proprio dalla diversa utilità dei beni comuni ravvisabile nella comunione e nel condominio si fa discendere la configurabilità *ex lege* di un condominio ogniquale volta in un fabbricato esistano più piani o porzioni di piano che appartengono in proprietà esclusiva a persone diverse (VI-DIRI; CORONA).

Tuttavia, non poche difficoltà — sia di carattere interpretativo che pratico — si presentano in tutti i casi in cui, come nella questione sottoposta, i soggetti titolari di diritti esclusivi sui piani (o porzioni di piano) di un fabbricato siano soltanto due. Infatti, se da un lato è vero che nessun rilievo dovrebbe avere il numero di condòmini o di comunisti per la riconducibilità, all'una o all'altra delle due figure, di una data situazione concreta, è innegabile che nelle ipotesi in cui i **condòmini siano solo due** (qualificate come casi di «**condominio minimo**» o «**piccolo condominio**») diverse norme in materia di condominio (in special modo quelle relative alla formazione della volontà comune) presentino evidenti problematicità.

Basti pensare alle disposizioni codicistiche che stabiliscono le maggioranze necessarie per la formazione della volontà dell'ente «condominio» (art. 1136 c.c.), quindi, ad esempio, la disciplina in materia di innovazioni (art. 1120 c.c.), l'adozione del regolamento di condominio (art. 1138 c.c.), la convocazione dell'assemblea da parte dei condòmini (art. 66 co. 1 disp. att. c.c.).

Proprio in considerazione dell'inapplicabilità in concreto delle disposizioni in materia di condominio alle situazioni in cui vi siano due soli proprietari esclusivi di piani (o porzioni di piano) di un immobile, una parte degli interpreti è giunta a ritenere applicabile la disciplina in materia di comunione in virtù della clausola di rinvio di cui all'art. 1139 c.c. (TERZAGO).

In particolare, con riferimento alla questione qui prospettata avente ad oggetto la **ripetibilità delle spese per le cose comuni** sostenute da un proprietario esclusivo nei confronti dell'altro, la soluzione necessita di un approfondimento.

Aderendo alla menzionata interpretazione contraria all'applicazione delle disposizioni in materia di condominio, la norma di riferimento dovrebbe essere individuata **non nell'art. 1134 c.c., bensì** nella disposizione contenuta nell'**art. 1110 c.c.** (Cass. 18-10-1988, n. 5664).

Il distinguo non è puramente formale, poiché importanti conseguenze discendono dall'applicazione dell'una o dell'altra disciplina.

Entrambe le norme prevedono la possibilità per un singolo partecipante, in alcuni casi, di procedere ad effettuare spese per la conservazione della cosa comune *senza una previa deliberazione collettiva*, avendo **diritto al rimborso** da parte degli altri proprietari.

Tuttavia, assai diversi sono i *presupposti oggettivi* delle due disposizioni in quanto, mentre **nella comunione** il contitolare ha diritto al rimborso delle spese sostenute per la conservazione della cosa comune **«in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore»** (art. 1110 c.c.), in materia di **condominio** l'art. 1134 c.c. statuisce: *«Il condòmino che ha fatto spese necessarie per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente»*.

Per «**trascuranza**» la giurisprudenza intende la mera trascuratezza dei comunisti, intesa come negligenza nel prendersi cura della cosa comune, omessa cura come si dovrebbe (Cass. 3-8-2001, n. 10738). Per far sorgere il diritto al rimborso, quindi, è necessario e sufficiente che il condòmino abbia precedentemente interpellato o, quanto meno, precedentemente avvertito gli altri partecipanti o l'amministratore, in quanto l'art. 1110 c.c. valorizza la mera inattività.

In materia di condominio, invece, l'art. 1134 c.c. considera rimborsabili al condòmino le sole spese **«urgenti»**, ossia quelle che devono essere *eseguite senza ritardo a causa di un'impellente necessità che non consente di avvertire tempestivamente l'amministratore e gli altri condòmini* (Cass. 26-3-2001, n. 4364), la cui erogazione, quindi, non può essere differita in quanto il ritardo comporterebbe un danno o un pericolo per la cosa comune – in relazione a tutte le circostanze del caso concreto – secondo la valutazione del *bonus pater familias* (Cass. 6-12-1984, n. 6400).

La normativa in materia di condominio è decisamente più restrittiva in quanto è apparso necessario tutelare le competenze degli organi condominiali, esigenza che la giurisprudenza ritiene «non avvertita» nella comunione» (Cass. 4-8-1997, n. 7181).

Più di recente, è stato affermato che il maggior rigore della disciplina in tema di condominio negli edifici rispetto alla comunione dipenderebbe proprio dalla diversa utilità dei beni che formano oggetto dei differenti

diritti, l'utilità strumentale per i beni in condominio e l'utilità finale per i beni in comunione, ma si è anche affermato che «**La disciplina dettata dal codice civile per il condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo**, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso, nella specie all'unanimità, ... pertanto istaurandosi il condominio sul fondamento della relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali, poiché tale situazione si riscontra anche nel caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, **la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza**, ai sensi dell'art.1134 cod. civ.» (Cass. Sez. Un. 31-1-2006, n. 2046).

La pronuncia appena riportata appare risolutiva del caso qui prospettato in quanto affronta proprio il tema delle spese sostenute da un solo proprietario in un condominio c.d. minimo.

Chiamate a dirimere il contrasto giurisprudenziale manifestatosi sull'argomento, le Sezioni Unite della Cassazione hanno optato decisamente per l'applicazione della disciplina codicistica in materia di condominio anche alle situazioni caratterizzate dalla presenza di due soli condòmini.

Confutando l'orientamento contrario si è quindi affermato che, in realtà, non sussisterebbe alcuna inapplicabilità delle norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea e, di conseguenza, non vi sarebbe la necessità di ricorrere alle norme generali in materia di comunione.

In concreto potrebbero, al più, presentarsi degli inconvenienti pratici legati all'**impossibilità di far ricorso al principio maggioritario** per le decisioni di un'assemblea formata da due soli partecipanti, che tuttavia non giustificerebbero l'esclusione delle norme sul condominio ma soltanto l'applicazione di diversi criteri per la formazione di una valida volontà come, ad esempio, quello dell'**unanimità**.

Nei casi in cui, poi, neppure l'unanimità dovesse raggiungersi, secondo il Supremo Collegio **diverrebbe necessario ricorrere all'autorità giudiziaria**, in base al combinato disposto degli artt. 1105 ult. co. c.c. (dettato in materia di comunione) e 1139 c.c. (che contiene la clausola di rinvio alle norme sulla comunione). Ciò è quanto accadrebbe, ad esempio, nei casi in cui i proprietari siano chiamati a deliberare su innovazioni da apportare all'edificio ai sensi dell'art. 1120 c.c. e vi sia il voto contrario

di uno dei due condòmini: in tale ipotesi, infatti, il *quorum* prescritto dall'art. 1136 co. 5 c.c. non potrà mai essere raggiunto se non con una delibera adottata all'unanimità.

In conclusione, la giurisprudenza di legittimità più recente considera pienamente applicabile la disciplina in tema di condominio ai casi in cui – come quello in esame – vi siano soltanto due condòmini, poiché nessuna norma dettata nella materia *de qua* contempla il numero minimo dei partecipanti. Quindi, «...*se nell'edificio almeno due piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse, il condominio — considerato come situazione soggettiva o come organizzazione — sussiste sulla base della relazione di accessorietà tra cose proprie e comuni e, per conseguenza, indipendentemente dal numero dei partecipanti trovano applicazione le norme specificamente previste per il condominio negli edifici*» (Cass., *ult. cit.*).

Nel caso qui prospettato Tizio ha semplicemente portato alla conoscenza di Caio la propria volontà di provvedere al più volte sollecitato rifacimento della facciata, salva la facoltà di ripetere le somme anticipate. Quindi, stante la prolungata inerzia dell'altro condòmino, Tizio ha effettuato l'intervento e ha, successivamente, chiesto al Tribunale adito il rimborso delle spese sostenute nella misura rapportata alla quota di titolarità di Caio, sul presupposto della mera trascuranza di quest'ultimo in applicazione della disposizione di cui all'art. 1110 c.c.

Ebbene, proprio sulla scorta dell'orientamento giurisprudenziale sopra riportato, *Caio potrà validamente opporsi alle pretese di Tizio*, sostenendo innanzitutto la violazione delle norme procedurali per la valida costituzione dell'assemblea e, poi, l'*insussistenza del presupposto oggettivo dell'urgenza* in relazione alle spese sostenute da Tizio per la conservazione delle cose comuni.

Infatti, Tizio avrebbe dovuto convocare l'assemblea (formata da lui stesso e da Caio) affinché deliberasse sul rifacimento della facciata, non essendo equipollenti alla convocazione dell'assemblea il mero avvertimento o la mera comunicazione all'altro condòmino della necessità di provvedere a determinati lavori (Cass. 3-7-2000, n. 8876).

Conseguentemente, il rimborso delle spese non precedentemente concordate con Caio per la cosa comune sarà disciplinato dall'art. 1134, norma sostanziale diretta ad impedire indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti nella gestione del fabbricato comune riservata agli organi del condominio (Cass. 26-5-1993, n. 5914).

Va altresì precisato che **il carattere «urgente» delle spese**, ossia la indifferibilità delle medesime, **va specificamente provato e il relativo**

onere incombe sul condòmino che chiede il rimborso, il quale deve dimostrare la sussistenza di tutte le condizioni che imponevano di provvedere senza ritardo e che impedivano di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condòmini (Cass. 12-9-1980, n. 5256).

Riferimenti normativi e giurisprudenziali

(v. *amplius* SIMONE, Codice Civile Commentato - C1, ed. 2008)

Sulla comunione e sul condominio in generale:

- art. 1100 c.c.: *Profili generali*.
- art. 1117 c.c.: *Presupposti del condominio*.

In relazione agli obblighi di contribuzione per le cose comuni e alla facoltà di rinuncia:

- art. 1104 c.c.: *Profili generali*.
- art. 1118 c.c.: *Rinuncia*.

In relazione alle modalità di partecipazione dei comproprietari alla gestione della cosa comune:

- art. 1105 c.c.: *Deliberazioni; Convocazione*.

Sul condominio c.d. minimo (o piccolo condominio):

- art. 1117 c.c.: *Condominio di due partecipanti*.
- art. 1139 c.c.

In relazione al rimborso delle spese per le cose comuni nella comunione e nel condominio, in particolare nelle ipotesi di condominio c.d. minimo:

- art. 1110 c.c.
- art. 1136 c.c.: *Spese fatte dal condominio; Opere urgenti*.

QUESTIONE N. 70

**Condominio «minimo»: disciplina applicabile
(Cass., Sez. Un., 2046/2006)****Questione**

La **disciplina** del condominio è applicabile nel caso di condominio composto da due soli partecipanti (il cosiddetto «**condominio minimo**»)?

Più precisamente, la questione di diritto, che le Sezioni Unite sono chiamate a risolvere per decidere la controversia, è se, nel caso di edificio in condominio composto da due soli partecipanti (il cosiddetto «condominio minimo»), il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da un condomino sia regolato dalla norma di cui all'art. 1134 c.c., che riconosce il diritto al rimborso soltanto per le spese urgenti (Cass. 5914/1993; 7181/1997); ovvero se, in considerazione della peculiarità della situazione di fatto e di diritto configurata dalla presenza di due soli proprietari, e dalla susseguente inapplicabilità del principio di maggioranza, la fattispecie venga ad essere regolata dalla norma dettata dall'art. 1110 c.c. per la comunione in generale, secondo cui il rimborso è subordinato alla mera trascuranza degli altri condomini (Cass. 5664/1988).

Norme di riferimento

Artt. 1117; 1118; 1119; 1120; 1121; 1122; 1124; 1129; 1130; 1131; 1132; 1133; 1135; 1136; 1137; 1138 c.c.

Argomentazioni

La Suprema Corte, con la pronuncia in esame, ha risolto il contrasto optando per l'applicabilità del regime del condominio anche in caso di «condominio minimo», in ragione delle argomentazioni che seguono.

Il diverso il regime del rimborso delle spese anticipate dal condomino e dal comproprietario, a seguito della inerzia degli altri partecipanti (o dell'amministratore) – è noto – si fonda sul diverso presupposto oggettivo dell'urgenza e della trascuranza. In materia di condominio negli edifici, il concetto di **urgenza**, impiegato nell'art. 1134 c.c., designa la stretta necessità immediata ed impellente. Afferma la giuri-

sprudenza che, ai fini dell'applicabilità dell'art. 1134 c.c. concernente il rimborso delle spese per le cose comuni fatte da un condomino, va considerata urgente la spesa, che deve essere eseguita senza ritardo (Cass. 4364/2001); la spesa, la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo, secondo il criterio del buon padre di famiglia (Cass. 5256/1980). **Trascuranza**, invece, significa negligenza, trascuratezza, omessa cura come si dovrebbe. Relativamente alle spese necessarie per la conservazione delle cose comuni, l'art. 1110 cit. riconduce il diritto al rimborso alla semplice inattività (Cass. 10738/2001).

Il maggior rigore della disciplina in tema di condominio negli edifici rispetto alla comunione dipende dalla diversa utilità dei beni, che formano oggetto dei differenti diritti; l'utilità strumentale per i beni in condominio e l'utilità finale per i beni in comunione. La indivisibilità dei beni in condominio (art. 1119 c.c.) dipende dalla **utilità strumentale**, essendo strettamente legata al godimento delle unità immobiliari. Dalla **virtuale perpetuità** del condominio deriva l'opportunità che i condomini non interferiscono nella amministrazione delle parti comuni dell'edificio. Dalla **normale divisibilità nella comunione**, invece, segue che il comunista insoddisfatto dell'altrui inattività, se non vuole chiedere lo scioglimento (art. 1111 c.c.), può decidere di provvedere personalmente.

Orbene, nessuna norma prevede che le disposizioni dettate per il condominio negli edifici non si applichino al «condominio minimo», composto da due soli proprietari. Per la verità, le due sole norme concernenti il numero dei partecipanti riguardano la nomina dell'amministratore ed il regolamento di condominio (l'art. 1129 c.c. fissa l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore quando i condomini sono più di quattro; l'art. 1138 prevede che il regolamento di condominio debba essere approvato dall'assemblea quando il numero dei condomini è superiore a dieci). Nessuna norma dettata in materia di condominio contempla il numero minimo (due) dei condomini.

Pertanto, se nell'edificio ameno due piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse, il condominio – considerato come situazione soggettiva o come organizzazione – sussiste sulla base della relazione di accessorietà tra cose proprie e comuni e, per conseguenza, indipendentemente dal numero dei partecipanti trovano applicazione le norme specificamente previste per il condominio negli edifici.

Le Sezioni Unite respingono poi la tesi che nega l'applicabilità al cd. condominio minimo di talune delle norme di organizzazione (artt. 1120, 1121, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1135, 1136, 1137, 1138 c.c.), specialmente di quelle riguardanti il funzionamento del collegio sulla

base del principio di maggioranza, sulla base dell'asserita inapplicabilità del **metodo collegiale** e del **principio maggioritario** in presenza di due soli condomini. Secondo la sentenza in commento non è esatta l'affermazione che l'impossibilità di impiegare il principio maggioritario renda inapplicabili ai condomini minimi le norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea e determini automaticamente il ricorso alle norme sulla comunione in generale (tra le altre: Cass. 4721/2001; Cass. 591/1993)

Nessuna norma contempla infatti l'impossibilità, logica e tecnica, che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso da quello maggioritario. In altre parole, nessuna norma impedisce che l'assemblea, nel caso di condominio formato da due soli condomini, si costituisca validamente con la presenza di tutti e due i condomini e all'unanimità decida validamente. Dalla interpretazione logico-sistematica non si ricava la necessità di operare sempre e comunque con il metodo collegiale e con il principio maggioritario, quindi il divieto categorico di decidere con criteri diversi dal principio di maggioranza (per esempio, all'unanimità): si ricava la disciplina per il caso in cui non si possa decidere, a causa della impossibilità pratica di formare la maggioranza: il che vale non soltanto per il condominio minimo.

La disposizione dell'art. 1136 c.c. è applicabile anche al condominio composto da due soli partecipanti: peraltro, se non si raggiunge l'unanimità e non si decide, poiché la maggioranza non può formarsi in concreto diventa necessario ricorrere all'autorità giudiziaria, siccome previsto ai sensi del collegato disposto degli artt. 1105 e 1139 c.c. L'ipotesi del condominio minimo è del tutto simile ad altre, nelle quali la maggioranza in concreto non si forma. Si pensi al caso del condominio composto da più partecipanti, in cui gli schieramenti opposti si equivalgono e non si determinano maggioranza e minoranza; oppure al caso di un condominio, del pari composto da più partecipanti, in cui un impianto risulti destinato al servizio di due soli condomini, i quali da soli sono chiamati a deliberare sulla gestione. In entrambi i casi, se in concreto la maggioranza non si forma si ricorre all'autorità giudiziaria *ex art. 1105 c.c. cit.*

A fortiori non sussistono ostacoli all'applicazione anche al condominio minimo delle norme concernenti la situazione soggettiva (artt. 1117, 1118, 1119, 1122, 1123, 1124, 1135, 1136, 1137, 1138 c.c.) Quindi, nulla osta che nel

caso delle spese anticipate da un condomino trovi applicazione l'art. 1134 c.c. Più precisamente, il temperamento di interessi dettato da questa disposizione si fonda sulla relazione di accessorietà tra beni propri e comuni, essendo la disciplina del rimborso delle spese per le cose, gli impianti ed i servizi comuni dell'edificio stabilita in funzione del carattere strumentale di queste parti rispetto al godi-

mento dei piani o delle porzioni di piano in proprietà solitaria, avuto riguardo alla necessità che i condomini sulla gestione interferiscano il meno possibile.

Conclusioni

La disciplina dettata dal codice civile per il condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso, nella specie all'unanimità, quanto, *a fortiori*, con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui quella che disciplina il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni.

Copyright © Esselibri

parte, per la loro ripartizione in pratica si può sempre fare riferimento alle diverse tabelle millesimali relative alla proprietà ed alla misura dell'uso».

In definitiva, partendo dall'assunto che la solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della **pluralità dei debitori** e della **eadem causa obligandi**, ma altresì della **indivisibilità della prestazione comune** e che in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione prevale, la Suprema Corte giunge ad affermare il carattere parziario dell'obbligazione assunta dai condomini in favore di terzi. In particolare a tale conclusione si giunge considerando che l'obbligazione de qua ha carattere divisibile, poichè consiste nella corresponsione di una somma di denaro; che la natura solidale di tale obbligazione non è contemplata da nessuna disposizione di legge; che l'art. 1123 cit., interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno e quello interno le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio della parziarietà; che la solidarietà non può farsi discendere dall'unitarietà del gruppo dei condomini.

Da ultimo, la Suprema Corte non trascura valutazioni concernenti le esigenze di giustizia sostanziale emergenti dalla realtà economica e sociale del condominio negli edifici. Si osserva, al riguardo, che se è vero che la solidarietà avvantaggerebbe il creditore, il criterio della parziarietà non costringe i debitori ad anticipare somme a volte rilevantisime in seguito alla scelta operata unilateralmente dal creditore ed a posticipare la ripartizione degli oneri tra i condomini al momento della rivalsa. Ne deriva che le obbligazioni dei condomini sono regolate da criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 c.c., per le obbligazioni ereditarie, secondo cui i coeredi concorrono al pagamento dei debiti ereditari in proporzione alle loro quote e l'obbligazione in solido di uno dei condebitori tra gli eredi si ripartisce in proporzione alle quote ereditarie.

Conclusioni

In riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi – in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, vincolando l'amministratore i singoli condomini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio – la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 c.c. per le obbligazioni ereditarie.

Condominio «minimo»: disciplina applicabile (Cass., Sez. Un., 2046/2006)

Questione

La disciplina del condominio è applicabile nel caso di condominio composto da due soli partecipanti (il cosiddetto «condominio minimo»)?

Più precisamente, la questione di diritto, che le Sezioni Unite sono chiamate a risolvere per decidere la controversia, è se, nel caso di edificio in condominio composto da due soli partecipanti (il cosiddetto «condominio minimo»), il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da un condomino sta regolato dalla norma di cui all'art. 1134 c.c., che riconosce il diritto al rimirano

soltanto per le spese urgenti (Cass. 5914/1993; 7181/1997); ovvero se, in considerazione della peculiarità della situazione di fatto e di diritto configurata dalla presenza di due soli proprietari, e dalla susseguente inapplicabilità del principio di maggioranza, la fattispecie venga ad essere regolata dalla norma dettata dall'art. 1110 c.c. per la comunione in generale, secondo cui il rimborso è subordinato alla mera trascuranza degli altri condomini (Cass. 5664/1988).

Norme di riferimento

Artt. 1117; 1118; 1119; 1120; 1121; 1122; 1124; 1129; 1130; 1131; 1132; 1133; 1135; 1136; 1137; 1138 c.c.

Argomentazioni

La Suprema Corte, con la pronuncia in esame, ha risolto il contrasto optando per l'applicabilità del regime del condominio anche in caso di «condominio minimo», in ragione delle argomentazioni che seguono.

Il diverso il regime del rimborso delle spese anticipate dal condomino e dal comproprietario, a seguito della inerzia degli altri partecipanti (o dell'amministratore) – è noto – si fonda sul diverso presupposto oggettivo dell'urgenza e della trascuranza. In materia di condominio negli edifici, il concetto di **urgenza**, impiegato nell'art. 1134 c.c., designa la stretta necessità immediata ed impellente. Afferma la giurisprudenza che, ai fini dell'applicabilità dell'art. 1134 c.c. concernente il rimborso delle spese per le cose comuni fatte da un condomino, va considerata urgente la spesa, che deve essere eseguita senza ritardo (Cass. 4364/2001); la spesa, la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo, secondo il criterio del buon padre di famiglia (Cass. 5256/1980). **Trascuranza**, invece, significa negligenza, trascuratezza, omessa cura come si dovrebbe. Relativamente alle spese necessarie per la conservazione delle cose comuni, l'art. 1110 cit. riconduce il diritto al rimborso alla semplice inattività (Cass. 10738/2001).

Il maggior rigore della disciplina in tema di condominio negli edifici rispetto alla comunione dipende dalla diversa utilità dei beni, che formano oggetto dei differenti diritti; l'utilità strumentale per i beni in condominio e l'utilità finale per i beni in comunione. La indivisibilità dei beni in condominio (art. 1119 c.c.) dipende dalla **utilità strumentale**, essendo strettamente legata al godimento delle unità immobiliari. Dalla **virtuale perpetuità** del condominio deriva l'opportunità che i condomini non interferiscono nella amministrazione delle parti comuni dell'edificio. Dalla **normale divisibilità nella comunione**, invece, segue che il comunista insoddisfatto dell'altrui inattività, se non vuole chiedere lo scioglimento (art. 1111 c.c.), può decidere di provvedere personalmente.

Orbene, nessuna norma prevede che le disposizioni dettate per il condominio negli edifici non si applichino al «condominio minimo», composto da due soli proprietari. Per la verità, le due sole norme concernenti il numero dei partecipanti riguardano la nomina dell'amministratore ed il regolamento di condominio (l'art. 1129 c.c. fissa l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore quando i condomini sono più di quattro; l'art. 1138 prevede che il regolamento di condominio debba essere approvato dall'assemblea quando il numero dei condomini è superiore a dieci). Nessuna norma dettata in materia di condominio contempla il numero minimo (due) dei condomini.

Pertanto, se nell'edificio ameno due piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse, il condominio – considerato come situazione soggettiva o come organizzazione – sussiste sulla base della relazione di accessorietà tra cose proprie e comuni e, per conseguenza, indipendentemente dal numero dei partecipanti trovano applicazione le norme specificamente previste per il condominio negli edifici.

Le Sezioni Unite respingono poi la tesi che nega l'applicabilità al cd. condominio minimo di talune delle norme di organizzazione (artt. 1120, 1121, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1135, 1136, 1137, 1138 c.c.), specialmente di quelle riguardanti il funzionamento del collegio sulla base del principio di maggioranza, sulla base dell'asserita inapplicabilità del **metodo collegiale** e del **principio maggioritario** in presenza di due soli condomini. Secondo la sentenza in commento non è esatta l'affermazione che l'impossibilità di impiegare il principio maggioritario renda inapplicabili ai condomini minimi le norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea e determini automaticamente il ricorso alle norme sulla comunione in generale (tra le altre: Cass. 4721/2001; Cass. 591/1993)

Nessuna norma contempla infatti l'impossibilità, logica e tecnica, che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso da quello maggioritario. In altre parole, nessuna norma impedisce che l'assemblea, nel caso di condominio formato da due soli condomini, si costituisca validamente con la presenza di tutti e due i condomini e all'unanimità decida validamente. Dalla interpretazione logico-sistematica non si ricava la necessità di operare sempre e comunque con il metodo collegiale e con il principio maggioritario, quindi il divieto categorico di decidere con criteri diversi dal principio di maggioranza (per esempio, all'unanimità): si ricava la disciplina per il caso in cui non si possa decidere, a causa della impossibilità pratica di formare la maggioranza: il che vale non soltanto per il condominio minimo.

La disposizione dell'art. 1136 c.c. è applicabile anche al condominio composto da due soli partecipanti: peraltro, se non si raggiunge l'unanimità e non si decide, poiché la maggioranza non può formarsi in concreto diventa necessario ricorrere all'autorità giudiziaria, siccome previsto ai sensi del collegato disposto degli artt. 1105 e 1139 c.c. L'ipotesi del condominio minimo è del tutto simile ad altre, nelle quali la maggioranza in concreto non si forma. Si pensi al caso del condominio composto da più partecipanti, in cui gli schieramenti opposti si equivalgono e non si determinano maggioranza e minoranza; oppure al caso di un condominio, del pari composto da più partecipanti, in cui un impianto risulti destinato al servizio di due soli condomini, i quali da soli sono chiamati a deliberare sulla gestione. In entrambi i casi, se in concreto la maggioranza non si forma si ricorre all'autorità giudiziaria ex art. 1105 c.c. cit.

A fortiori non sussistono ostacoli all'applicazione anche al condominio minimo delle norme concernenti la situazione soggettiva (artt. 1117, 1118, 1119, 1122, 1123, 1124, 1135, 1136, 1137, 1138 c.c.) Quindi, nulla osta che nel caso delle spese anticipate da un condomino trovi applicazione l'art. 1134 c.c. Più precisamente, il temperamento di interessi dettato da questa disposizione si fonda sulla relazione di accessorietà tra beni propri e comuni, essendo la disciplina del rimborso delle spese per le cose, gli impianti ed i servizi comuni dell'edificio stabilita in funzione del carattere strumentale di queste parti rispetto al godimento dei piani o delle porzioni di piano in proprietà solitaria, avuto riguardo alla necessità che i condomini sulla gestione interferiscano il meno possibile.

Conclusioni

La disciplina dettata dal codice civile per il condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso, nella specie all'unanimità, quanto, *a fortiori*, con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui quella che disciplina il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni.