

Prot. n. 318/C/2019

Preg.mi Sigg.  
Titolari e/o Legali Rappresentanti  
delle Imprese associate  
LORO SEDI

Ragusa, 25 Novembre 2019

Oggetto: **Condominio minimo: chi paga le spese urgenti?**

Gli “**edifici condominiali**” sono tutti quei fabbricati costituiti da più unità immobiliari di proprietà esclusiva di diverse persone (fisiche/giuridiche) che hanno in comune elementi e strutture di pertinenza del medesimo edificio.

Ciò premesso si parla di “**condominio minimo**” quando vi siano anche soltanto due condomini. In tali casi valgono, in linea generale, le norme sul condominio tranne, ad esempio, quelle che riguardano i numeri necessari per la costituzione dell’assemblea e l’adozione delle relative delibere.

Infatti, per chiarezza è bene evidenziare che per aversi un “condominio” non è necessario che vi sia un apposito atto costitutivo in senso formale, ma esso si costituisce “di fatto”.

“Il semplice frazionamento della proprietà di un edificio per effetto del trasferimento delle singole unità immobiliari a soggetti diversi,” pertanto, comporta automaticamente, e senza che occorra deliberazione alcuna, il sorgere di uno stato di condominio.

L’obbligo di nominare un amministratore sussiste solo quando i condomini sono più di otto mentre l’obbligo di formare un regolamento di condominio sussiste quando i condomini sono più di dieci. A tal proposito, si tiene conto del numero effettivo di proprietari diversi e non degli alloggi che, evidentemente, potrebbero appartenere a un unico proprietario. Nel caso in cui l’unità immobiliare è cointestata a più proprietari sarà conteggiato un solo condomino.

La giurisprudenza ritiene applicabile anche all’ipotesi dei condominio minimo (o piccolo ossia costituito da meno di otto e più di due partecipanti) l’articolo **1134 codice civile** il quale dispone che “Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell’amministratore o dell’assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.”

Presupposto per l’applicabilità della disposizione è la accertata urgenza della spesa, ovvero quella che deve essere eseguita senza ritardo e quella la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo. Ovviamente la spesa per i lavori urgenti deve riguardare una cosa comune (es. rifacimento del tetto).

Deve, quindi, trattarsi di interventi che appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile pericolo o danno alle parti comuni, alla stabilità dell'edificio, o anche rispetto ad eventuali terzi. Ad esempio, un intervento di consolidamento del fabbricato condominiale necessario anche in virtù dell'esistenza di un'ordinanza comunale che aveva imposto l'esecuzione di tali lavori. Il requisito dell'"urgenza" è stato, ritenuto sussistente anche nella ipotesi di **"oggettiva convenienza economica di effettuare tutti i lavori necessari nell'unico contesto temporale"**.

E' stato, invece, escluso il carattere dell'urgenza per una serie di lavori di impermeabilizzazione, la cui urgenza è stata motivata solo con il rilevamento, un anno prima, di una macchia di umidità nel soffitto.

L'urgenza degli interventi è, in ogni caso, nozione distinta dalla mera necessità di eseguirli. "Nel valutare l'urgenza occorre che le opere debbano essere eseguite senza ritardo, **senza che il singolo abbia la possibilità di preavvertire gli altri**".

Cordialità



ANCE RAGUSA  
II VICE PRESIDENTE  
(Geom. Giovanni Bonometti)

#### SENTENZE CITATE

- [Tribunale Imperia, 30/04/2019, n. 312](#)
- [Corte appello Potenza, 06/03/2019, n.133](#)
- [Tribunale Roma, sez. V, 22/01/2019, n.1501](#)
- [Tribunale Nuoro, civile 2/012019, n. 1](#)
- [Cassazione civile, sez. II, 16/04/2018, n. 9280](#)
- [Tribunale, Palmi, 19/11/2018, n. 1121](#)
- [Corte di Cassazione, sez. II, 23/09/2016, n. 18759](#)
- [Cassazione civile, sez. II, 13/07/2017, n. 17393](#)
- [Tribunale Bologna sez. III, 13/07/2017, n.1510](#)
- [Cassazione civile, sez. II, 14/04/2015, n. 7457](#)