

# Mini-condominio?

Le leggi del codice civile valgono comunque



Carlo Callin Tambosi,  
avvocato


**S**

ediciamo condominio pensiamo: un palazzo, un giroscala, numerosi appartamenti, assemblee condominiali e via dicendo.

Immagine che corrisponde alla nostra quotidiana esperienza ma che impedisce di cogliere con esattezza cosa sia giuridicamente un condominio e quando la relativa disciplina si applichi. A dire il vero questi dubbi erano autorizzati anche da un certo filone giurisprudenziale che considerava inapplicabili ai cosiddetti condomini minimi, quelli composti di due soli partecipanti, la disciplina del condominio. Che senso ha parlare di maggioranze di teste e di millesimi se i comproprietari all'interno dell'edificio sono solo due? Eppure, oggi la cassazione ha definitivamente chiarito che anche quando all'interno di un edificio vi sono solo due proprietari esiste un

condominio. Quando esiste un condominio l'effetto è quello dell'applicabilità delle norme fissate dal codice civile per il condominio stesso.

Uno dei casi più frequenti relativamente ai quali si pone la questione si verifica quando uno dei due condomini faccia di sua iniziativa delle riparazioni sulle parti comuni e poi pretenda di essere rimborsato dall'altro. Questo comportamento, applicando la disciplina sul condominio, come la cassazione ha stabilito che si debba fare, è altamente rischioso. L'altro condomino potrà infatti eccepire che i lavori non erano urgenti e che pertanto il diritto al rimborso non sussiste. In caso quindi di rapporti non cordiali tra i due proprietari è opportuno convocare un'assemblea anche all'interno del condominio minimo per decidere gli interventi da fare.



“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”.

*Cassazione civile, sezioni unite, 31 gennaio 2006, numero 2046*