

CONDOMINIO MINIMO

In base all'art. 1139 c.c., la disciplina del capo II del titolo VII del terzo libro del codice civile (artt. 1117-1138) è applicabile - e solo per quanto in tali norme non espressamente previste possono osservarsi le disposizioni sulla comunione in generale (artt. 1100-1116 c.c.) - ad ogni tipo di condominio e, quindi, anche, in quanto per essi né esplicitamente né implicitamente derogato, ai cosiddetti condomini minimi, e cioè a quelle collettività condominiali composte da due soli partecipanti, in relazione alle quali sono da ritenersi inapplicabili le sole norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale, che resta regolato, dunque, dagli artt. 1104, 1105, 1106.

* *Cass. civ., sez. II, 26 maggio 1993, n. 5914, Solaro srl c. Testa.*

Nella ipotesi di condominio composto di due soli partecipanti (c.d. piccolo condominio), le spese necessarie alla conservazione o riparazione della cosa comune (nella specie, rifacimento del tetto e dei solai) devono essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea dei condomini, della quale non costituisce valido equipollente il mero avvertimento o la mera comunicazione all'altro condomino della necessità di procedere a determinati lavori, benché urgenti ed indifferibili.

* *Cass. civ., sez. II, 29 maggio 1998, n. 5298, Antonetti c. Fabiani.*

Anche nei cosiddetti piccoli condomini (nella specie, con due soli comproprietari), pur non essendo prescritte particolari formalità per la convocazione dell'assemblea, è sempre necessario che una delibera sia adottata e che l'altro comproprietario sia stato posto in grado di conoscere l'argomento con una preventiva convocazione.

* *Cass. civ., sez. II, 15 novembre 1996, n. 10009, R. Santoro c. T. Santoro, Arch. loc. e cond. 1997, 1025.*

Nell'ipotesi di condominio composto di due soli partecipanti (cosiddetto piccolo condominio) le spese necessarie alla conservazione o alla riparazione della cosa comune devono essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea dei condomini, della quale non costituisce valido equipollente il mero avvertimento o la mera comunicazione all'altro condominio della necessità di provvedere a determinati lavori. Il principio anzidetto può esser derogato solo se vi sono ragioni di particolare urgenza ovvero trascuratezza da parte degli altri comproprietari.

* *Cass. civ., sez. II, 3 luglio 2000, n. 8876, Caffaratti U. c. Caffaratti G., Arch. loc. e cond. 2000, 715.*

Se il condominio di edificio è costituito da due soli partecipanti e difetta quindi, per mancanza del presupposto di una pluralità di condomini, la possibilità di applicare la disciplina dettata dall'art. 1136 c.c. sulla costituzione delle assemblee e la validità delle sue delibere, operano le norme sulla comunione in generale e, fra queste, l'art. 1105 c.c., il quale consente il ricorso all'autorità giudiziaria per superare un contrasto fra i due partecipanti che pregiudichi la necessaria amministrazione della cosa comune: ove però uno dei due partecipanti intenda procedere, contro la volontà dell'altro, ad innovazioni (nella specie l'installazione di un ascensore) o, in genere, ad atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, è applicabile non l'art. 1105 c.c., riguardante i soli atti di ordinaria amministrazione, ma l'art. 1108 c.c. e pertanto, di fronte alla materiale impossibilità di formare fra due soli condomini la maggioranza prevista da quest'ultima norma, deve concludersi con l'escludere che l'interesse di uno dei due partecipanti all'innovazione od all'atto di straordinaria amministrazione trovi nell'ordinamento tutela giuridica per superare l'opposizione dell'altro partecipante.

* *Cass. civ., sez. II, 24 aprile 1975, n. 1604.*

Con riguardo al rimborso delle spese fatte da un condomino per le cose comuni, nel caso di c.d. condominio minimo non trova applicazione l'art. 1134 c.c., bensì il regime, dettato in tema di comunione, di cui all'art. 1110 c.c., da interpretarsi estensivamente nel senso che il potere di gestione del condominio deve ritenersi sussistere non solo con riferimento alle spese necessarie per la conservazione della cosa comune, secondo la previsione testuale dell'articolo da ultimo citato, ma altresì con riferimento alle spese realmente indispensabili per il godimento della cosa stessa. (Nella specie quelle relative all'acqua potabile, all'acqua irrigua per il giardino e all'alimentazione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento).

* *Trib. civ. Verona, 17 settembre 1999, n. 1530, Solito c. Rama G. ed altro, Arch. loc. e cond. 2000, 281.*

La riduzione a due sole unità del numero dei partecipanti al condominio di edificio non comporta il venir meno del condominio medesimo, ma determina soltanto l'inapplicabilità della disciplina dettata dall'art. 1136 c.c., in tema di costituzione della assemblea e di validità delle relative delibere, la quale postula un numero di partecipanti superiore a due. In tale ipotesi, in forza della norma di rinvio contenuta nell'art. 1139 c.c., le deliberazioni del condominio, ivi comprese quelle attinenti alla nomina dell'amministratore, sono soggette alla regolamentazione prevista per l'amministrazione della comunione in generale dagli artt. 1105 e 1106 c.c.

e la legittimazione a riscuotere dai condomini i contributi per la manutenzione delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali spetta all'amministratore nominato con la maggioranza indicata nel combinato disposto dai citati artt. 1105 e 1106.

* *Cass. civ., sez. II, 6 febbraio 1978, n. 535.*

Giusta il disposto dell'art. 1139 c.c., la nomina di un amministratore giudiziale ai sensi dell'art. 1105, quarto comma, c.c. è applicabile ai c.d. condomini minimi, e cioè alle collettività condominiali composte da due soli partecipanti.

* *Trib. civ. Ariano Irpino, decr. 14 ottobre 1997, Gambacorta c. Cardinale, Arch. loc. e cond. 1998, 574.*

Nel caso di condominio formato da due soli condomini ogni comunista può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune mentre gli è interdetto effettuare innovazioni o atti di straordinaria amministrazione che pregiudichino il godimento della cosa comune da parte degli altri comunisti.

* *Trib. civ. Milano, 23 maggio 1991.*

Anche nell'ipotesi di cosiddetto piccolo condominio, composto di due soli partecipanti, per la convocazione dell'assemblea dei condomini, come della comunione in generale, non sono prescritte particolari formalità, ma è pur sempre necessario che tutti i compartecipi siano stati posti in grado di conoscere l'argomento della deliberazione, per cui la preventiva convocazione costituisce requisito essenziale per la sua validità. Detta rituale convocazione non può essere sostituita dall'avvertimento o mera comunicazione della necessità di procedere a determinati lavori richiesti dall'autorità amministrativa.

* *Cass. civ., sez. II, 25 giugno 1991, n. 7126, Nutini c. Stellini, Arch. loc. e cond. 1992, 322.*

Nel c.d. piccolo condominio - al quale si applicano, per l'amministrazione, le norme degli artt. 1104, 1105 e 1106 c.c., piuttosto che quelle dell'art. 1136 c.c. - pur non essendo prescritte formalità particolari per la convocazione dell'assemblea, è sempre necessario che a) una delibera sia adottata a seguito di regolare convocazione dell'assemblea e che b) la delibera riceva il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle quote ex art. 1105 c.c.

* *Trib. civ. Brescia, sez. II, 11 gennaio 2001, n. 199, Breda A. c. Breda G., Arch. loc. e cond. 2001, 575.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione **[Banche dati CONFEDILIZIA](#)**.