

# Condominio Minimo

COMUNIONE E CONDOMINIO – CONDOMINIO

COMPOSTO DA DUE SOLI PARTECIPANTI – SPESE - RIMBORSO

Nel caso di edificio in condominio composto da due soli partecipanti (c.d. condominio minimo), il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da un condomino viene regolato dalla norma stabilita dall'art. 1134 cod.civ., che riconosce il diritto al rimborso solo per le spese urgenti, quelle, cioè, che, essendo impellenti, devono essere eseguite senza ritardo e la cui erogazione non può essere differita senza danno.

La peculiarità della situazione di fatto e di diritto configurata dalla presenza di

due soli proprietari, e la conseguente inapplicabilità del principio di maggioranza, non giustificano, secondo le Sezioni unite, l'applicabilità del diverso regime dettato dall'art. 1110 cod. civ. per la comunione in generale, secondo cui il rimborso è subordinato alla mera trascuranza degli altri condomini. L'applicabilità delle norme in materia di condominio non dipende dal numero delle persone che vi partecipano. Né, d'altra parte, alcuna norma prevede che le disposizioni dettate per il condominio negli edifici non si applichino al condominio mi-

nimo: ed infatti, le due sole norme concernenti il numero dei partecipanti riguardano la nomina dell'amministratore (art. 1129) e il regolamento di condominio (art. 1138).

Pertanto, se nell'edificio almeno due piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone

diverse, il condominio sussiste sulla base della relazione di accessorietà tra cose proprie e comuni, e, per conseguenza, trovano applicazione le norme specificamente previste per il condominio negli edifici.

**Se avete dei quesiti di carattere condominiale da porre all'Avvocato potete inviarli corredati dai vostri dati anagrafici via e-mail all'indirizzo:  
professioneimmobiliare@yahoo.it  
Vi sarà risposto nel prossimo numero**



**G.P.M.**  
società multiservizi

- Portierato
- Sostituzione portineria
- Pulizia condomini
- Conferimento rifiuti
- Edilizia
- Giardinaggio
- Elettricità
- Prevenzione antincendio legge 626/94

www.gpmmilano.eu  
Via Temopili, 29  
20127 - Milano  
cell. 348 389 99 24  
info@gpmmilano.eu



**Assicurazioni Puglia Gaggiani s.a.s.**  
C.so Sempione, 36 - 20154 Milano  
Tel. 02.349.13.41 - Fax 02.331.04.007

*Compagnie nazionali ed estere.*

*Le più ampie garanzie nelle "globali fabbricati" a premi competitivi.*