

Lastrico solare, macchie di umidità e lavori non urgenti eseguiti dal condomino interessato: senza autorizzazione dell'amministratore o degli altri condomini non ha diritto al rimborso.

*Cassazione, sez. VI Civ. , sentenza n. 4330 del 19 marzo 2012*

Il condomino per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune, deve dimostrarne l'urgenza, ossia la necessità di eseguirla senza ritardo, altrimenti senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso. Nella **sentenza si legge:** Occorre premettere che, dalla motivazione della sentenza impugnata emerge che l'assemblea condominiale mai ha opposto un diniego all'esecuzione dei lavori che, invece, erano stati deliberati dall'assemblea con delibera del 3/6/2003 e, successivamente, sempre su richiesta del P\*\*\* aveva deliberato la trasformazione del lastrico in tetto; nell'Ottobre 2004 l'assemblea prendeva atto che il P\*\*\* , avendo ottenuto la concessione, avrebbe iniziato i lavori entro brevissimo tempo (pag. 5 della sentenza impugnata); all'assemblea del 28/6/2005 il P\*\*\* dichiara di avere cambiato idea e che non verranno più eseguiti i lavori di realizzazione del tetto; mai, dunque, l'assemblea si era opposta all'esecuzione dei lavori, certamente utili se non addirittura necessari. Tuttavia non è in contestazione la necessità dei suddetti lavori, ma la loro urgenza che, per giustificarne l'esecuzione a prescindere e dalle autorizzazioni dell'amministratore o dell'assemblea condominiale, doveva essere tale da non consentire neppure quella minima dilazione necessaria per consentire al condominio di deliberarli o per ottenere l'autorizzazione dell'amministratore. Infatti, nella fattispecie, non opera la disposizione dettata in tema di comunione in generale dell'art. 1110 cod. civ., secondo cui il rimborso delle spese per la conservazione è subordinato solamente alla trascuratezza degli altri comproprietari perché, mentre nella comunione i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione, nel condominio i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicché la legge regolamenta con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione.

Premesso dunque che il connotato dell'urgenza deve essere valutato alla luce di tali rigorosissimi criteri, **la giurisprudenza di questa Corte afferma che:** - ai fini dell'applicabilità dell'art. 1134 c.c., va considerata urgente la spesa, che deve essere eseguita senza ritardo (Cass. 26 marzo 2001, n. 4364);- è urgente la spesa, la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo, secondo il criterio del buon padre di famiglia (Cass. 12 settembre 1980, n. 5256);- per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune, il condomino deve dimostrarne l'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 cod. civ., ossia la necessità di eseguirla senza ritardo, e quindi senza poter avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (Cass. 4 agosto 1997, n. 7181 richiamata da Cass. 23/6/2001 n. 4364). L'accertamento dell'urgenza, come tutti gli accertamenti dei fatti di causa, compete al giudice di merito, le cui valutazioni al riguardo non sono censurabili con il ricorso per cassazione, se adeguatamente motivati. Nel caso di specie il giudice di appello ha esaminato la documentazione fotografica allegata alla relazione del CTU e ha rilevato che **le macchie di umidità**, in relazione alle quali si sarebbero resi necessari i lavori, nel 2005 erano ancora molto contenute e comunque tali da non giustificare l'intervento di urgenza. Né può dirsi che immotivatamente il giudice di appello abbia disatteso il giudizio del CTU perché egli ha esaminato la documentazione fotografica allegata dal CTU e ha rilevato, come era suo diritto e dovere fare, che le macchie di umidità non erano né diffuse né numerose così che nessuna urgenza era ravvisabile. È appena il caso di aggiungere che i brani di CTU riportati in ricorso e che dovrebbero dimostrare, contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di appello, l'urgenza dell'intervento e l'errore del giudice, sono costituiti da affermazioni apodittiche, generiche e talvolta neppure riferite alla proprietà comune, ma alla proprietà individuale del P\*\*\*\*

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari

Sede Provinciale di Napoli

