

**1****TERRAZZO ESCLUSIVO****L'indifferibilità va provata**

L'esecuzione dei lavori urgenti di risanamento del terrazzo a livello di uso esclusivo soggiace comunque alla prova dell'indifferibilità della spesa che incombe sul condomino che l'ha anticipata: va quindi dimostrata la sussistenza delle condizioni che imponevano di provvedere senza ritardo e che impedivano di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini. Senza tale prova deve escludersi il suo diritto ad ottenere il rimborso di quanto da egli speso.

*Cassazione, sentenza 4684/2018*

**2****MINICONDOMINIO****La necessità non basta**

Anche nel condominio minimo la spesa sostenuta da uno dei due condomini è rimborsabile solo se ha i requisiti dell'urgenza, ossia se gli interventi non possono essere ritardi senza che questo possa provocare danni alla cosa comune. Non basta quindi la mera necessità. E nella nozione di urgenza non rientrano le opere di rifacimento della copertura dell'edificio, di scrostatura e verniciatura del portone e di pitturazione del vano scale, giustificate dall'esigenza di ripristino architettonico

*Cassazione, sentenza 9280/2018*

**3****LAVORI CONTEMPORANEI****La convenienza economica**

Il requisito dell'"urgenza" previsto dal Codice civile per il rimborso delle spese per gli interventi sulle parti comuni anticipate dal condomino o dall'amministratore è applicabile anche nel caso del condominio minimo e deve ritenersi sussistente anche nella ipotesi di oggettiva convenienza economica di effettuare tutti i lavori necessari nell'unico contesto temporale. Nel caso in esame la presenza dell'impalcatura per il rifacimento degli intonaci rendeva opportuno anche l'intervento sul tetto.

*Cassazione, sentenza 17393/2017*

**4****CONDOTTE ILLECITE****Paga solo il responsabile**

Non spetta alcun rimborso al condomino per le opere eseguite sulle parti comuni nel caso in cui tali opere si siano rese necessarie a causa della condotta illecita tenuta dal condomino anticipatario. Ove infatti l'esigenza di manutenzione e riparazione delle parti comuni dell'edificio derivi da una condotta illecita, l'obbligo di risarcire il danno complessivamente prodotto riguarda solo il condomino che l'ha messa in atto, mentre gli altri condomini non debbono contribuire alle spese.

*Cassazione, sentenza 13293/2018*

**5****OPERE CONOSCIUTE****Niente affidamenti**

Il requisito dell'urgenza non sussiste se la necessità di eseguire l'intervento era già nota all'assemblea o ai condomini. Non rientra dunque nei compiti dell'amministratore conferire ad un tecnico ed ad un'impresa l'incarico di dirigere e di eseguire i lavori di manutenzione straordinaria, senza l'approvazione preventiva dell'assemblea. L'iniziativa contrattuale dell'amministratore non basta a fondare l'obbligo di contribuzione dei condomini

*Cassazione, sentenza 27235/2017*

**6****SERVE LA DELIBERA****Anche dopo i lavori**

Sui lavori urgenti, l'amministratore non ha un generale potere di spesa poiché spetta all'assemblea approvare il conto consuntivo, e valutare l'opportunità delle spese sostenute: il rapporto tra amministratore e condomini è inquadabile nella figura del mandato ma la disciplina va coordinata con quella sul condominio. Senza una delibera condominiale non può quindi pretendere il rimborso delle spese, anche se a suo parere gli interventi erano urgenti.

*Cassazione, sentenza 18084/14*