

## Condominio – spese comuni – colonna di scarico

**Condominio – spese comuni** - parti comuni – colonna di scarico – condominio parziale - spese - ripartizione – corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 27058 del 25 ottobre 2018 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Un condomino impugnava la delibera assembleare con la quale le spese di riparazione della colonna di scarico, servente solo alcuni appartamenti, erano state attribuite a carico dei proprietari degli stessi e non all'intero condominio.

La domanda veniva rigettata tanto in primo quanto in sede di appello e contro tale decisione veniva proposto ricorso in Cassazione.

Lamentava in particolare il ricorrente che il giudice del gravame non aveva tenuto conto del regolamento condominiale, che stabiliva che gli impianti costituivano parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c.; che era stato erroneamente applicato l'art. 1123, comma 3, c.c. in quanto la colonna di deflusso delle acque luride non è impianto ma un semplice percorso di deflusso ed, infine, che si era in presenza di un edificio unico dotato di impianti unici (scala, ascensore, impianto di riscaldamento ed idraulico) talché non era possibile applicare, alla fattispecie, la disciplina che regge il condominio parziario.

DECISIONE. Premessa l'inammissibilità del ricorso, tendente ad ottenere un nuovo esame del merito precluso in sede di legittimità, la Corte confermava la sentenza oggetto di gravame, affermando che *«l'applicazione dell'art. 1123, comma 3, c.c. in relazione all'art. 1117 c.c. trova il suo fondamento nel collegamento strumentale, materiale o funzionale, ed, in altri termini, nella relazione di accessorio a principale, con le singole unità (piani o porzioni di piano) in proprietà individuale dell'immobile, per cui le cose, i servizi e gli impianti necessari per l'esistenza e l'uso delle unità immobiliari di una parte soltanto dell'edificio appartengono solo ai proprietari di queste (unità) e non ai proprietari delle unità immobiliari dell'altra parte, rispetto alle quali manca quel rapporto di pertinenza che è il presupposto necessario del diritto di comunione»*.

Con ciò la Corte ha confermato un principio pacifico, secondo il quale le cose e gli impianti che servono solo una parte dell'edificio formano un condominio separato, con la naturale conseguenza che le relative spese sono poste solo a carico di coloro che ne fruiscono (in tema di condominio parziale si veda: Cass. n. 4127/2016; Cass. n. 1680/2015 e Cass. n. 23851/2010).