

Condominio – spese – Autorimessa condominiale - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 24166 del 08 settembre 2021 - commento

Autorimessa condominiale – adeguamento normativa antincendi – ripartizione spese in base all'uso - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 24166 del 08 settembre 2021 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Nell'ambito di un giudizio, nato come impugnativa di una delibera assembleare ed avente ad oggetto la ripartizione delle spese per l'adeguamento dell'autorimessa condominiale alle norme antincendio, la Corte di appello di Milano confermava la sentenza di primo grado affermando che i lavori effettuati nei piani interrati e seminterrati, ove erano ubicati i boxes, non costituivano innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. Confermava, inoltre, che le spese relative agli interventi dovevano essere ripartite secondo il criterio di cui all'art. 1123, co. 1, c.c. trattandosi di oneri che avevano riguardato gran parte delle aree comuni (corsie di manovra e centrale termica). Il giudicante, infine, riteneva corretto il criterio adottato dall'assemblea di porre a carico di tutti i condomini una quota minore degli oneri (nella specie 1/3), lasciando il residuo importo a carico dei proprietari delle autorimesse.

Avverso la sentenza veniva proposto ricorso per la sua cassazione.

DECISIONE. Infondato risultava il motivo con il quale era stata dedotta la violazione degli artt. 1120 e 1121 c.c., poiché – come affermato dalla corte di merito - tutte le opere deliberate non presentavano la natura voluttuaria e gravosa, trattandosi di lavori relativi alla sicurezza del fabbricato ed all'adeguamento della normativa antincendio.

Per quanto concerne la ripartizione delle spese il ricorso veniva accolto, tenendo conto che la normativa codicistica è ispirata al criterio della proporzionalità in ragione del valore delle singole proprietà esclusive, salvo diversa convenzione. In particolare l'art. 1123 co. 2, c.c. stabilisce che, se le cose comuni servono i condomini in misura diversa, le spese si ripartiscono in misura proporzionale all'uso che ciascuno può farne. Salvo eventuali accordi che possano intervenire, purché presi all'unanimità.

Nel caso di specie, una volta accertato che la condomina impugnante non era proprietaria dell'autorimessa sita nel piano seminterrato e che lo spazio di manovra non poteva che essere utilizzato esclusivamente dai proprietari dei boxes, una corretta ripartizione avrebbe dovuto individuare quali le spese che, ai fini della sicurezza, riguardavano tutti i condomini (ad esempio: centrale termica e locale Enel) e quali quelle che concernevano le autorimesse e da queste doveva essere esclusa l'attuale ricorrente. Nessun rilievo, inoltre, al fine di coinvolgere quest'ultima nelle spese in questione avrebbe potuto assumere il fatto che gli interventi necessari all'adeguamento antincendio messi in atto nell'autorimessa condominiale, indirettamente, potevano garantire gli altri condomini, poiché tale circostanza non elimina la validità ed applicabilità dell'art. 1123, co. 2, c.c.