

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - parti comuni dell'edificio - Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 9986 del 20/04/2017

Scale e androne - Oggetto di proprietà comune anche dei negozi o locali terranei con accesso dalla strada - Configurabilità - Fondamento - Conseguenze.

Le scale e l'androne, essendo elementi strutturali necessari all'edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura, conservano, in assenza di titolo contrario, la qualità di parti comuni, come indicato nell'art. 1117 c.c., anche relativamente ai condomini proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poiché anche tali condomini ne fruiscono, quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio. Ne consegue l'applicabilità della tabella millesimale generale ai fini del computo dei "quorum" per la ripartizione delle spese dei lavori di manutenzione straordinaria (ed eventualmente ricostruzione) dell'androne e delle scale, cui anche detti condomini sono tenuti a concorrere, in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne.

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 9986 del 20/04/2017

CONDOMINIO

PARTI COMUNI