

Condominio –oneri condominiali -- corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 9986 del 20 aprile 2017 commento

Locali situati al piano terra con accesso separato – scale e androne – condominio parziale - spese – obbligo di partecipazione - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 9986 del 20 aprile 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

La Corte di Cassazione, con una complessa decisione avente ad oggetto il thema del rifiuto dei proprietari dei locali terranei, non aventi accesso dall'androne, di partecipare alle spese dei lavori di manutenzione straordinaria anche delle scale, ha affermato che tali soggetti, quali comproprietari, ai sensi dell'art. 1117 c.c., dei detti beni, debbono contribuire al pagamento, sia pure in misura minore, in rapporto all'utilità che possono trarne in concreto, alle spese di manutenzione (ed, eventualmente, di ricostruzione) di predette parti comuni. Minor uso che, ad esempio, può consistere nel diritto di accedere, tramite androne e scale, al tetto od al lastrico solare.

Nella fattispecie va esclusa – ad avviso della Corte - la possibilità di applicare l'art. 1123, co. 3, c.c., relativo al c.d. "condominio parziale", per il quale le spese di manutenzione riguardanti scale, cortili, lastrici solari o impianti destinati a servire solo una parte dell'edificio non sono ripartite secondo i millesimi di proprietà, ma vanno poste a carico dei soli condomini che ne traggono utilità.

Il condominio parziale, infatti, assume rilievo non già in chiave "strutturale", ma esclusivamente sotto un profilo meramente "funzionale" e, quindi, non nell'ipotesi esaminata.

In senso conforme, sul principio generale che le scale di un edificio sono di proprietà comune salvo titolo contrario, cfr. Cass. n. 15444/2007.