

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici - contributi e spese condominiali - spese di manutenzione (ripartizione) - soffitti, solai, volte, lastrici solari – Cass. n. 18194/2005

Viale di accesso ad edificio condominiale - Copertura di sottostanti locali di proprietà esclusiva di un singolo condomino - Conseguenze - Lavori di manutenzione necessari per la riparazione del manto di copertura del viale - Ripartizione delle spese - Applicabilità del criterio stabilito dall'art. 1126 cod. civ. - Esclusione - Ricorso al criterio previsto dall'art. 1125 cod. civ. - Applicabilità analogica - Necessità - Fattispecie.

In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 cod. civ. (nel presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, ad una terrazza a livello), ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 cod. civ., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, secondo comma, cod. civ. (Nella specie, la S.C., cassando sul punto la sentenza impugnata, ha ritenuto che, nel caso sottoposto al suo esame, si era venuta a verificare una situazione sostanzialmente analoga a quella disciplinata dall'art. 1125 cod. civ., perchè l'usura della pavimentazione del cortile era stata determinata dall'utilizzazione esclusiva che della stessa veniva fatta dalla collettività dei condomini, per cui doveva trovare applicazione il principio "ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio").

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 18194 del 14/09/2005

Spese condominiali

Corte

Cassazione

18194

2005