

Comunione dei diritti reali Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 20888 del 18/07/2023 (Rv. 668489 - 01)

Condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - parti comuni dell'edificio - Ascensore - Unità immobiliare adibita ad ufficio - Utilizzo più intenso del bene comune - Deroga al riparto dei costi di manutenzione ex art. 1124 c.c. - Delibera adottata a maggioranza - Nullità - Applicabilità dell'art. 1123, comma 2, c.c. - Esclusione.

E' nulla la deliberazione dell'assemblea di condominio approvata a maggioranza con cui si stabilisca, per una unità immobiliare adibita ad uso ufficio ed in ragione dei disagi da essa provocati, un incremento forfettizzato della quota di contribuzione alle spese di gestione dell'impianto di ascensore, sul presupposto della più consistente utilizzazione, rispetto agli altri, del bene comune, in quanto la modifica del criterio legale dettato dall'art. 1124 c.c. (il quale già consente di tener conto del più intenso uso in proporzione all'altezza dei piani) richiede il consenso di tutti i condomini, e perciò una convenzione, non essendo comunque applicabile alle spese per il funzionamento dell'ascensore il criterio di riparto in base all'uso differenziato previsto dal secondo comma dell'art. 1123 c.c.

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 20888 del 18/07/2023 (Rv. 668489 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1123, Cod_Civ_art_1124