

Sent. N° 11066
05

R.G. 56471/02

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
SENTENZA EX ART. 281 SEXIES C.P.C.

Ref. N° 9135
05

nella causa promossa da

[REDACTED]

nei confronti di

Condominio [REDACTED]

L'attore è proprietario di un negozio sito al piano terra dello stabile condominiale [REDACTED] con annessa cantina sottostante la quale è collegata all'esercizio commerciale, come è evidenziato dalle fotografie prodotte dalle parti, sia mediante corridoio esterno al quale si accede dal cortile comune.

E'altresi proprietario di un box auto sito nel cortile comune.

Con la presente causa egli impugna la delibera assembleare del 19 aprile 2002 con la quale il condominio ha approvato il rendiconto spese consuntivo gestione 2001 e il preventivo spese gestione 2002, con i relativi riparti di spesa.

In particolare il ricorrente lamenta che l'assemblea ha derogato al criterio di ripartizione degli oneri di cui all'art. 1123 comma 2 c.c., addebitandogli le spese relative alla pulizia e all'illuminazione delle scale condominiali, del giardino comune con relativa illuminazione e dell'androne comune, che l'attore deduce di non utilizzare.

Il condominio, costituendosi, deduce che l'attore usufruisce del cortile condominiale in quanto proprietario di un box auto ivi situato nonché dell'illuminazione delle scale condominiali poiché l'accesso alla cantina sottostante l'immobile destinato ad esercizio commerciale, di proprietà del ricorrente, è possibile attraverso un corridoio comune.

La ripartizione delle spese relative alle parti comuni, già specificate nel rogito relativo all'acquisto dell'immobile prodotto dall'attore, è avvenuta secondo i criteri fissati dall'art. 26 del regolamento condominiale che prevede che "tutte le spese comuni saranno ripartite tra i condomini in proporzione delle rispettive quote millesimali di proprietà." Tra le spese comuni sono annoverate all'art. 25 del predetto regolamento l'illuminazione e la pulizia delle parti comuni.

La delibera impugnata pare pertanto assunta in ossequio alle disposizioni regolamentari.



Il regolamento condominiale, ai sensi dell'art. 1123 c.c. può inoltre convenzionalmente derogare ai criteri disposti dalla legge (si veda in tal senso anche Cass. 898/1984).

In relazione al mancato utilizzo lamentato dal ricorrente delle parti comuni è da evidenziare che le parti comuni sono nel caso di specie liberamente usufruibili e godibili da parte dello stesso, il quale per sua autonoma scelta preferisce non valersene.

Ciò implica che egli ha comunque un godimento potenziale di dette parti e non può invocare l'applicazione del principio di cui all'art. 1123 II° comma c.c. secondo il quale la ripartizione delle spese comuni dovrebbe avvenire in funzione dell'uso che ciascun condomino può farne.

Secondo quanto affermato dalla Suprema Corte (Cass. 13160/91) non si può, in tema di condominio negli edifici, far discendere dal fatto della mancata utilizzazione da parte di un partecipante di una cosa oggettivamente costituente "parte comune" dell'edificio la conseguenza che di detta cosa quel partecipante non sia proprietario con l'effetto dell'esonero dello stesso al pagamento delle spese relative alla manutenzione della parti comuni. E'infatti pienamente ammissibile che, pur non usufruendo di fatto di una determinata cosa costituente parte comune dell'edificio un partecipante sia ugualmente comproprietario di questa come nel caso di specie, sia in virtù del rogito sia in virtù del regolamento condominiale. -

La domanda dell'attore non merita pertanto accoglimento.

P.Q.M.

1) Respinge la domanda di [REDACTED] di annullamento e/o inefficacia della delibera assembleare assunta in data 19 aprile 2002 dal Condominio [REDACTED]

Condanna parte attrice a rifondere al convenuto le spese processuali che liquida in € [REDACTED] per onorari, € [REDACTED] per diritti e € [REDACTED] per spese

Milano, li 27.09.04

Il Giudice
[Signature]

