

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.

