

Condominio: solo i proprietari dei boxes pagano le spese di adeguamento

Cassazione civile, sez. II, sentenza 28/08/2015 n° 17268

Se il proprietario non possiede un box o un garage, non sarà tenuto ad accollarsi eventuali spese per i lavori di adeguamento, salvo che una simile previsione non sia espressamente contenuta nel regolamento condominiale.

Lo ha stabilito la Suprema Corte di Cassazione che con la pronuncia n. 17268 del 30 aprile 2015, (depositata il 28 agosto 2015)

Solo per completezza si ricorda che l'art. 1123 secondo comma cod. civ. prevede che *"Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne"*.

Dispositivo dell'art. 1123 Codice Civile

Fonti → Codice Civile → LIBRO TERZO - Della proprietà → Titolo VII - Della comunione → Capo II - Del condominio negli edifici

Le spese necessarie⁽¹⁾ per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio [1117, 1122], per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno [1118 2; 68], salvo diversa convenzione⁽²⁾.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne⁽³⁾.

*(3) Il secondo comma deroga al primo, sulla base del principio di **equità sostanziale**. Ad esempio, i proprietari di negozi al piano terra, non sono tenuti a partecipare alle spese di illuminazione delle scale che conducono agli appartamenti posti ai piani superiori.*

L'obbligo di concorrere alle spese racchiuso nell'art. 1123, gravante su ciascun condomino, riguarda tanto le spese di ordinaria manutenzione, che quelle di straordinaria manutenzione. Pertanto, l'art. 1123 si riferisce a tutte le spese ricadenti sulle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni.

I criteri legali di ripartizione delle spese condominiali, fissati nell'art. 1123 c.c., possono essere derogati esclusivamente mediante una convenzione e non anche con una deliberazione adottata a maggioranza (Cass. civ. sent. 244/74).

Il terzo comma dell'art. 1123 c.c. regola l'ipotesi in cui i beni condominiali sono usati solo da alcuni proprietari, in questo caso, la spesa è sopportata solo dai proprietari che ne traggono utilità