

Tribunale Bologna, Sezione 1 civile
Sentenza 23 ottobre 2000, n. 2695

Integrale
Condominio - Parti comuni - Muri - Vano scale - Lavori di
tinteggiatura - Spese - Ripartizione - Soggetti obbligati

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 29 aprile 1994 F. A., R. s. e la Civile Immobiliare B., premettendo di essere proprietari di alcune unità immobiliari nello stabile sito in Bologna, via (...), proponevano opposizione avverso la delibera assembleare assunta dal condominio in data 30 marzo 1994, laddove, approvando il rendiconto dei lavori effettuati nel vano scale (tinteggiatura), ripartiva la relativa spesa considerando anche le unità immobiliari di proprietà degli attori, che, in quanto adibite a negozi e site al piano terreno, non erano tenute a parteciparvi, in base alla legge ed al regolamento condominiale.

Secondo parte attrice, in particolare, tale delibera era contraria al disposto degli artt. 1123 e 1124 c. c.

Si costituiva in giudizio il condominio convenuto, rilevando, in via preliminare, che le spese in contestazione non si riferivano alle scale, bensì ai muri perimetrali che racchiudevano le scale, facenti parte, come i muri esterni, di tutta la costruzione. Quindi detta spesa non avrebbe dovuto essere ripartita ai sensi dell'art. 1123 secondo comma c. c., bensì ai sensi del primo comma della stessa norma.

Rilevava infine che l'art. 13 del regolamento condominiale invocato riguardava semplicemente le scale e gli "accessori" delle scale, non potendo quindi riferirsi ai muri interni dell'edificio; inoltre, eccepiva in via gradata che detto regolamento non era mai stato approvato da tutti i condomini dell'edificio, né dall'assemblea con il quorum previsto dall'art. 1138 c. c.

Chiedeva pertanto respingersi l'impugnazione proposta.

La causa veniva istruita unicamente con produzioni documentali, ed indi, precisate le conclusioni così come in epigrafe ritrascritte, veniva rimessa in decisione all'udienza collegiale del 29 settembre 1998.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'impugnazione proposta è infondata, e dev'essere pertanto respinta.

Argomento decisivo al fine di giungere a tale decisione è la considerazione che i muri delimitativi del vano scale non possono essere considerati alla stregua delle scale stesse, né degli "accessori" delle medesime, in quanto, facendo parte della struttura portante dell'edificio, sono viceversa da considerarsi quale parte comune necessaria per l'esistenza stessa dell'edificio.

In conformità si è recentemente pronunciata la Corte di Cassazione, la quale, con sentenza in data 15 febbraio 1996, n. 1154, ha affermato che "In tema di condominio di edificio, nel caso in cui un muro portante appartenga in proprietà esclusiva ad uno solo dei partecipanti al condominio, essendo esso comunque indispensabile per l'esistenza dell'edificio, con la proprietà esclusiva del singolo concorre una comunione di godimento in favore di tutti coloro i quali, nell'edificio, sono titolari della proprietà solitaria dei piani o delle porzioni di piano, con la conseguenza che tutti i condomini, che ricavano una utilità dalla cosa, necessaria per l'esistenza e per la protezione dei loro immobili, sono tenuti a contribuire alle spese per la conservazione del muro in questione in proporzione alle rispettive quote, secondo il principio generale enunciato dall'art. 1123, primo comma, c. c. Ancora, la Cassazione ha ritenuto che i muri maestri interni, anche se delimitano parti di proprietà privata (o come, nel caso di specie, parti destinate a servire direttamente i singoli proprietari), sono parti essenziali per l'esistenza del fabbricato, essendo destinati a sorreggere l'edificio, e sono parti comuni a tutti i partecipanti al condominio, "con la conseguenza che alle spese per la conservazione devono concorrere tutti i partecipanti compresi i proprietari dei negozi siti a piano terra, ancorché essi non siano proprietari delle chiostrine (n.d.r. parti private)" (Cass. 19 novembre 1993 n. 11435, in Arch. loc. 1994. 316).

E dunque evidente l'improprietà del richiamo sia all'art. 1123, secondo comma, c. c.. non potendosi ritenere, alla stregua delle suesposte considerazioni, che i muri delimitanti il vano scale costituiscano cosa destinata a servire diversamente i proprietari dello stabile, né all'art. 1124 c. c., non trattandosi di spesa per la conservazione delle scale.

Analogamente deve ritenersi, a prescindere da ogni questione circa la sua validità, per il richiamo all'art. 13 del regolamento condominiale.

L'opposizione proposta non merita accoglimento e va pertanto disattesa.

Le spese seguono la soccombenza, e vengono liquidate come in dispositivo, tenendo conto del valore della controversia e dell'attività difensiva svolta. (Omissis).