

**Tribunale Bologna, Sezione 1 civile**

**Sentenza 4 aprile 1997, n. 798**

### **Integrale**

## **Parti comuni - Androne - Vano scala - Proprietari degli immobili al piano terra - Proprieta' comune - Spese di sistemazione - Obbligo di contribuzione - Sussistenza**

Svolgimento del processo. - Con atto di citazione in riassunzione notificato in data 16 giugno 1992 la società S. D. srl proponeva opposizione avverso la delibera assembleare assunta dal Condominio di via G. nn. 14 -16 in Calderara di Reno 11 febbraio 1991, premettendo che con sentenza n. 138 dell'8 novembre 1991 - 12 febbraio 1992, il pretore preventivamente adito aveva dichiarato la propria incompetenza per valore, rimettendo le parti dinanzi al Tribunale di Bologna.

Lamentava l'attrice che la delibera in oggetto doveva ritenersi illegittima ed annullabile in quanto mediante la stessa era stato deliberato ed approvato il rendiconto consuntivo dell'anno 1990, approvando, tra le altre cose, la ripartizione della spesa di lire 3.447.120 sostenuta per la tinteggiatura del vano scale in base ai millesimi generali.

Riteneva l'attrice, al contrario, che tale spesa non avrebbe dovuto essere addossata alla società S.- D. srl, proprietaria di locali aventi ingresso autonomo rispetto all'ingresso del vano scale servente le altre porzioni dello stabile.

Si costituiva in giudizio il condominio convenuto, contestando in fatto ed in diritto la domanda di parte attrice.

Senza alcuna attività istruttoria, la causa, precisate le conclusioni così come in epigrafe, veniva rimessa in decisione all'udienza collegiale dell'11 marzo 1997.

Motivi della decisione. - La domanda attorea é infondata, e pertanto deve essere respinta.

Rileva in proposito il Collegio che la tinteggiatura del vano scale deve intendersi quale spesa

avente natura di manutenzione delle parti comuni dell'edificio, ed alla quale si rende pertanto applicabile quanto previsto dall'art. 1123 c. c.

In proposito, é irrilevante l'argomento, sostenuto da parte dell'attrice, secondo il quale alla spesa in oggetto dovrebbe invece applicarsi l' art. 1124 c. c., essendo la società attrice proprietaria di locali aventi accesso autonomo e distinto rispetto al vano scale condominiale.

Infatti, deve ritenersi che l'androne ed il vano scale di un edificio siano oggetto di proprietà comune, salvo che il contrario risulti dal titolo, anche dei proprietari dei locali terranei che abbiano accesso direttamente dalla strada (o comunque altro accesso), in quanto costituiscono elementi necessari per la configurabilità stessa di un fabbricato diviso in piani e porzioni di piano di proprietà individuale e rappresentano inoltre tramite indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura.

Nel caso di specie, inoltre, valga osservare che il richiamo all'art 1124 c. c. operato dalla difesa attorea è improprio anche sulla base di un criterio interpretativo meramente letterale: infatti, mentre l' art. 1124 c. c. si limita a disciplinare l'ipotesi di manutenzione e ricostruzione delle "scale", ripartendo la relativa spesa in proporzione all'uso che ciascuno ne faccia, per le spese di manutenzione del "vano scale", che rientra, più propriamente, nella nozione di "vestibolo" o "andito" di cui all'art. 1117 c. c., dovrà necessariamente farsi riferimento all'art. 1123 c. c. .

L'impugnazione proposta, quindi, deve essere respinta, con condanna della società attrice alla rifusione delle spese di lite, che vengono liquidate come in dispositivo, sulla base del valore della causa e dell'attività svolta. (Omissis).

### **Massima redazionale**

**Parti comuni - Androne - Vano scala - Proprietari degli immobili al piano terra - Proprieta' comune - Spese di sistemazione - Obbligo di contribuzione - Sussistenza**

Tra le parti comuni dell'edificio condominiale rientrano, se il contrario non risulta dal titolo, l'androne e il vano scala, anche riguardo ai proprietari degli immobili situati al piano terreno, i quali sono, pertanto, obbligati alla contribuzione delle spese di rifacimento. Tali parti comuni rappresentano, infatti, elementi necessari per la configurabilità stessa di un fabbricato diviso in piani.

### **Massima redazionale**

## **Parti comuni - criteri di individuazione e casistica - androne e vano scala - proprietà comune ai proprietari dei locali terranei - sussistenza - effetti sul riparto spese**

L'androne ed il vano scale di un edificio sono oggetto di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c. c., salvo che il contrario risulti dal titolo, anche dei proprietari dei locali terranei che abbiano accesso direttamente dalla strada (o comunque da altro accesso), in quanto costituiscono elementi necessari per la configurabilità stessa di un fabbricato diviso in piani e porzioni di piano di proprietà individuale e rappresentano inoltre tramite indispensabile per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura. Conseguentemente tali proprietari sono obbligati al contributo per la sistemazione del vano scale.

 Repertorio24

**PUBBLICAZIONE**

La Tribuna, Archivio delle locazioni e del condominio, 2004, 6, pg. 748