Supercondomnio: i lavori su parti che servono la collettività devono essere pagati da tutti?

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 20 MAGGIO -Ai fini della corretta ripartizione delle spese tra i condomini di un edificio, non è rilevante la titolarità del diritto di proprietà, quanto la funzione della parte di edificio bisognosa degli interventi di ristrutturazione. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II civile, ordinanza n. 13229/2019, depositata il 16 maggio.

Il caso. Un condomino agiva in giudizio impugnando una delibera assembleare nella parte in cui gli attribuiva le spese per i lavori di consolidamento delle opere strutturali dell'edificio. Tale attribuzione era dovuta al fatto che le colonne, pur appartenendo ad un altro edificio, parte del Supercondominio, avevano comunque funzione di garantire la stabilità dell'intera struttura e sorreggere il camminamento che collegava lo stabile con quelli adiacenti. Secondo il condomino, invece, detti manufatti erano propri del solo Condominio proprietario e i lavori di ristrutturazione non dovevano, pertanto, essere corrisposti che dai condomini di quello stabile. Il Giudice di primo grado accoglieva la domanda attorea ritenendo l'invalidità dell'impugnata delibera per violazione dell'art. 1123, commi 2 e 3, c.c. e del regolamento condominiale.

Avverso tale sentenza il Condominio interponeva appello. La Corte d'Appello territoriale, in riforma del primo giudizio, preso atto delle risultanze della CTU, la quale aveva evidenziato come l'edificio

condominiale non costituiva un corpo unico, in quanto, pur avendo fondazioni uniche, era separato in tre distinti corpi da giunti tecnici, e come i lavori in oggetto fossero relativi ai pilastri che fungevano da sostegno a tutto il Supercondominio. Da ciò i giudici di secondo grado avevano tratto la conclusione che le spese per i lavori di consolidamento delle opere strutturali del Supercondominio rientrassero tra gli oneri di manutenzione e conservazione gravanti su tutti i condomini, ai sensi dell'art. 1123 c.c., comma 1, (nonché dell'art. 19 del regolamento condominiale), non trovando applicazione le diverse fattispecie di ripartizione di cui al medesimo art. 1123 c.c., commi 2 e 3.

Avverso tale sentenza, il condomino soccombente proponeva ricorso per cassazione con due motivi di doglianza. Con il primo motivo parte ricorrente denunciava la violazione e falsa applicazione dell'art. 1123 c.c. nella parte in cui la Corte d'Appello avrebbe dovuto valutare la sussistenza di un Condominio parziale e ripartire le spese solo sui condomini che si giovavano direttamente delle colonne oggetto dei lavori. Ed ancora. Per il ricorrente la ripartizione a tutti gli edifici facenti parte del Supercondominio sarebbe stata compiuta in violazione della legge. Tale motivo veniva rigettato. A parere degli Ermellini, infatti, la Corte d'Appello aveva correttamente valutato il dovere di corresponsione dei lavori di manutenzione del colonnato. Era pur vero, infatti, che questo era di proprietà di un altro stabile, ma la sua funzione di sostegno era svolta anche in favore dei condomini adiacenti. In ragione di ciò, il criterio che doveva applicarsi era quello di cui al comma 1 dell'art. 1123 c.c.. Il Supremo Collegio affermava come "ai fini della corretta ripartizione delle spese tra i condomini di un edificio, riguardanti, nella specie, il risanamento di alcuni pilastri di un complesso immobiliare formato da più fabbricati, necessari per sostenere la struttura di un singolo edificio sovrastante, nonché quella del camminamento su un porticato esterno condominiale, non è rilevante la titolarità del diritto di proprietà, quanto la funzione della parte di edificio bisognosa degli interventi di ristrutturazione, con conseguente applicazione del criterio generale stabilito al primo comma dell'art. 1123 c.c., secondo il quale tutti i condomini sono tenuti al pagamento pro quota, quando i pilastri, come accertato nella specie, siano elementi strutturali portanti l'intero complesso". Con il secondo motivo, invece, parte ricorrente denunciava la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1105 c.c., e l'omesso esame di fatto decisivo, deducendo l'estraneità della adottata delibera di ripartizione delle spese rispetto alla voce "situazione lavori di consolidamento delle opere strutturali dell'edificio", contemplata nell'ordine del giorno della delibera impugnata. Secondo la Corte di legittimità, la Corte d'Appello aveva correttamente affermato che, poiché l'assemblea in questione era stata convocata per deliberare sulla "situazione lavori di consolidamento delle opere strutturali dell'edificio", la decisione di ripartire le relative spese rappresentava la giusta conseguenza logica della discussione istaurata dalla convocazionedell'assemblea e dalla disamina dell'ordine del giorno. Pertanto, anche il secondo motivo veniva.

Per tali motivi, la Corte di Cassazione rigettava il ricorso proposto e condannava la parte soccombente alla refusione delle spese di legittimità.

***Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/supercondomnio-i-lavori-su-parti-che-servono-la-collettivita-devono-essere-pagati-da-tutti/113798