Centro Studi Regione Emilia Romagna

**Cass. Civ., Sezione II, ordinanza 16 maggio 2019 n. 13229**

***"Ai fini della corretta ripartizione delle spese tra i condomini di un edificio riguardanti, ad esempio, il risanamento di alcuni pilastri di un complesso immobiliare costruito 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 dell’edificio bisognosa degli interventi di ristrutturazione, con conseguente applicazione del criterio generale stabilito al primo comma dell’articolo 1123 del Cc, secondo il quale tutti i condomini sono tenuti al pagamento pro-quota, quando i pilastri siano elementi strutturali portanti l’intero complesso.”*.**

**Sentenza che riafferma un principio fondamentale in materia condominiale - da tenere sempre presente - secondo cui i criteri codicistici di ripartizione delle spese attengono alla funzione del bene/servizio cui si riferiscono e non alla titolarità del medesimo.**

**Ciò rileva altresì quanto alla fase deliberativa afferente dette spese, nel senso che soltanto i condòmini cui i beni/servizi in questione sono eventualmente riferibili (ipotesi del c.d. *Condominio parziale*) decidono in riferimento agli stessi.**

**Un esempio chiarificatore relativamente a quanto sopra quello del lastrico solare ad uso esclusivo, riguardo al quale la giurisprudenza ha costantemente affermato il principio che per la riparazione e ricostruzione (oneri di manutenzione) del medesimo si applica l’art. 1126 c.c., indipendentemente dal fatto che detto bene sia in proprietà esclusiva o in uso esclusivo inteso come diritto reale (per titolo: rogito, successione), sia che l’uso esclusivo risulti invece determinato da una mera situazione di fatto (accesso al lastrico possibile oggettivamente solo dall’immobile cui è “pertinenzialmente collegato”). In tale ipotesi, infatti, è chiaro come l’onere di contribuzione di un terzo della spesa manutentiva complessiva, spettante ex art.1126 c.c. all’usuario esclusivo, prescinda appunto dalla titolarità del bene, rilevando solo ed unicamente la funzione di destinazione ad uso esclusivo dello stesso.**

**Il Direttore**

**Avv. Gabriele Monari**