

## **Cass. civ. sez. II del 20 aprile 2017 n 9986**

I motivi di ricorso sono strettamente correlati Se ne giustifica perciò la disamina simultanea.

I medesimi motivi in ogni caso sono destituiti di fondamento.

Invero questa Corte non può che disattendere l'assunto del ricorrente, prefigurato a premessa dei motivi, secondo cui "ai fini dell'approvazione dei lavori di sistemazione dell'androne e delle scale (...), la validità della delibera debba essere verificata con riferimento ai millesimi dei soli condomini interessati ai lavori in parola (...) e non di tutti i condomini del fabbricato" (così ricorso, pag. 4).

Tanto evidentemente in aderenza ai pregressi suoi insegnamenti.

Ovvero all'insegnamento secondo cui l'androne e le scale di un edificio sono oggetto di proprietà comune, ai sensi dell'art 1117 cod. civ., anche dei proprietari dei locali terranei, che abbiano accesso direttamente dalla strada, in quanto costituiscono elementi necessari per la configurabilità stessa di un fabbricato come diviso in proprietà individuali, per piani o porzioni di piano, e rappresentano, inoltre, tramite indispensabile per il godimento e la conservazione, da parte od a vantaggio di detti soggetti, delle strutture di copertura, a tetto od a terrazza (cfr. Cass. 5.2.1979, n. 761).

Ovvero all'insegnamento (senza dubbio rilevante nel caso di specie, contrariamente all'assunto del ricorrente: cfr. ricorso, pag. 14) secondo cui le scale, essendo elementi strutturali necessari alla edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura, conservano la qualità di parti comuni, così come indicato nell'art. 1117 cod. civ., anche relativamente ai condomini proprietari di negozi con accesso dalla strada, in assenza di titolo contrario, poiché anche tali condomini ne fruiscono quanto meno in ordine alla conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio (cfr. Cass. 10.7.2007, n. 15444).

Non si nega in verità che l'insegnamento n. 7885 del 27.9.1994 di questo Giudice (in virtù del quale i presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza e per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte, o di alcune parti di esso, ricavandosi dall'art. 1123, 30 co., cod. civ. che le cose, i servizi, gli impianti non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti; cosicché dalle situazioni di cosiddetto "condominio parziale" derivano implicazioni inerenti la gestione e l'imputazione delle spese, in particolare non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni che della delibera formano oggetto) sembra accreditare la configurabilità, pur con riferimento all'androne ed alle scale, di un "condominio parziale", parziale quanto meno in dipendenza

dell'estraneità ad esso dei proprietari dei locali terranei aventi accesso direttamente dalla strada, e dunque parrebbe nel caso di specie avallare la prospettazione del ricorrente.

Nondimeno, onde dar ragione ulteriormente dell'elaborazione giurisprudenziale dapprima menzionata e recepita, imprescindibile risulta la reiterazione pur dell'insegnamento n. 1357 del 22.2.1996, secondo cui a norma dell'art. 1117, n. 1, cod. civ. le scale di un edificio condominiale, anche se più di una e poste concretamente al servizio di parti diverse dell'edificio stesso, vanno sempre considerate, in assenza di un contrario titolo negoziale, di proprietà comune di tutti i condomini, senza che a ciò sia di ostacolo il disposto dell'art. 1123, 3° co., cod. civ., il quale, proprio sul presupposto di tale comunione, disciplina soltanto la ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento di esse, ispirandosi al criterio della utilità che ciascun condomino o gruppo di condomini ne trae.

Più esattamente, se è vero che "il condominio parziale postula che il condominio originario non si frantumi in nuovi, distinti condominii" (così in motivazione Cass. 21.1.2000, n. 651), talché è figura diversa dal "condominio separato" ex artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ., ne deriva che anche nell'evenienza in cui le scale, i cortili, i lastrici solari, gli impianti siano "destinati a servire una parte dell'intero fabbricato", permangono in ogni caso la partecipazione, l'inclusione strutturale di tali beni, di siffatte opere nell' "unico edificio" e con essa la comproprietà ex art. 1117 cod. civ. degli stessi beni, delle stesse opere in capo a tutti ed a ciascun condomino.

In questi termini la locuzione "destinati a servire una parte dell'intero fabbricato", figurante nel corpo del 3° co. dell'art. 1123 cod. civ., non può essere intesa in guisa tale da azzerare l'utilità seppur ridotta comunque destinata a persistere e da ciascun condomino destinata ad esser ricavata dall'inclusione della sua esclusiva proprietà nell' "unico edificio".

Cosicché è da ritenere - anche al cospetto della più recente indicazione di questo Giudice della legittimità (il riferimento è a Cass. 2.3.2016, n. 4127) - che la figura del "condominio parziale" riveste rilievo non già in chiave "strutturale" sibbene essenzialmente in chiave "funzionale"

Propriamente ad esplicitazione di tal ultima puntualizzazione vanno ribaditi i passaggi motivazionali di cui all'insegnamento n. 2328 del 6.6.1977 di questo Giudice del diritto ed a tenor dei quali, "ove nell'edificio condominiale siano compresi locali forniti di un accesso diverso dall'androne e dal vano scale, anche i proprietari di detti locali (...) sono tenuti a concorrere, sia pure in misura minore, alle spese di manutenzione (ed eventualmente di ricostruzione) dell'androne e delle scale, in rapporto e in proporzione all'utilità che anche essi possono in ipotesi trarne quali condomini (...). E ciò sia avuto riguardo all'uso, ancorché ridotto, che anch'essi possono fare dell'androne e delle scale per accedere, come è loro diritto, nei locali della portineria e al tetto o al lastrico solare; sia avuto riguardo all'obbligo e alle connesse responsabilità che anch'essi hanno quali condomini di prevenire e rimuovere ogni possibile situazione di pericolo che possa derivare all'incolumità degli utenti dalla insufficiente manutenzione dei suddetti beni comuni".

Correttamente dunque - in dipendenza cioè dell'imprescindibile concorso alle spese dei proprietari dei locali terranei - i giudici di merito hanno opinato per l'applicabilità della tabella millesimale generale ai fini del computo dei quorum per la ripartizione delle spese per i lavori di manutenzione straordinaria dell'androne e delle scale.

Va debitamente evidenziato da ultimo che i controricorrenti hanno dedotto "che è pacifico in atti del giudizio (...) [che] i proprietari dei locali terranei erano detentori di quote di comproprietà dell'ex portineria, per accedere alla quale è necessario servirsi del portone e dell'androne e che risulta delimitato dalle scale, sicché anche per tale profilo deve escludersi la fondatezza della tesi in diritto prospettata dal ricorrente" (così controricorso, pag. 21).

Tale deduzione non ha sostanzialmente ricevuto smentita da parte del condominio ricorrente con la memoria ex art. 378 cod. proc. civ. (cfr. memoria ex art. 378 cod. proc. civ. del ricorrente, pag. 18).

Cosicché ingiustificato è comunque l'assunto dello stesso ricorrente, secondo cui la corte territoriale "avrebbe dovuto verificare se, nel caso concreto, esisteva una concreta utilità ed una concreta possibilità di utilizzo delle scale anche da parte dei proprietari dei locali terranei" (così ricorso, pag. 12).

Il rigetto del ricorso giustifica la condanna del ricorrente al pagamento delle spese del giudizio