

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Le spese del «condominio parziale»

Non è raro che uno o più beni risultino, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinati al servizio o al godimento in modo esclusivo di una parte dell'edificio condominiale. Ove questo accada si configura, secondo la giurisprudenza (Cassazione sentenza n. 23851 del 24.11.10), la fattispecie del «condominio parziale». Ciò che - sempre secondo la giurisprudenza - non rimane privo di effetti né in relazione alla partecipazione all'assemblea né all'imputazione delle spese.

È il caso quindi, con riguardo a questi due aspetti, di fare il punto della situazione. Occorre evidenziare che, per un verso, è stato chiarito che, quando all'ordine del giorno «vi siano argomenti che interessino la comunione di determinati beni o servizi limitati soltanto ad alcuni condòmini, il quorum, tanto costitutivo quanto deliberativo, debba essere calcolato con esclusivo riferimento alle unità immobiliari e ai condòmini direttamente interessati» (cfr.

Cassazione sentenza 2363 del 17.2.12).

Per altro verso, sempre in ragione del fatto che i presupposti per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su di un bene vengono meno ove questo abbia una propria autonomia strutturale e funzionale in rapporto all'intero edificio, è stato precisato che le spese afferenti detto bene non possano che essere imputate (in difetto - ben inteso - di un regolamento contrattuale che disponga diversamente) al gruppo di condòmini che se ne serve o che ne gode in modo esclusivo (cfr., fra le altre, la citata Cass. sent. n. 23851/10). Si tratta di chiarimenti importanti, validi anche dopo la legge di riforma del condominio (la quale, sul tema, nulla ha innovato), e che è bene pertanto - onde prevenire, in ambito condominiale, eventuali controversie - avere sempre presenti.

*Presidente

Centro studi **Confedilizia**
 Twitter: @SforzaFogliani

