



Ripartizione spese pluviali, un caso particolare.

Pluviale, quando le spese devono essere sostenute da tutti i condomini.

Avv. Alessandro Gallucci 09/07/2021

Il tema della **Ripartizione delle spese** propone sempre nuovi casi: i principi di diritto, però, restano sempre validi.

Siccome la riforma del condominio non è intervenuta organicamente sulla materia delle spese condominiali, ma solamente per specifici casi (vedasi art. 1124 c.c. o 1130-bis c.c. sui costi della revisione contabile condominiale), le pronunce di Cassazione in merito rivestono particolare interesse al di là della data di emissione.

Così quando la Cassazione o comunque un **giudice** si esprime in materia di criteri di riparto applicabili a singoli casi non specificamente disciplinati dalle norme l'attenzione, anche solo la curiosità alle volte, ricade su quella decisione.

Un argomento che sovente fa **discutere** è quello relativo alla ripartizione delle spese di **manutenzione degli impianti comuni**, specie quando è incerta l'applicazione del criterio generale di cui al primo comma dell'art. 1123 c.c. rispetto all'applicazione di quello afferente al così detto condominio parziale.

Sull'argomento, per particolarità e **chiarezza espositiva**, riteniamo utile porre l'attenzione su una sentenza di Cassazione, la n. 64 resa dal Supremo Collegio, il 3 gennaio 2013.

Ripartizione spese manutenzione impianti, il caso

Il caso è di quelli ricorrenti: l'assemblea di un condominio deve decidere in merito alla ripartizione di una spesa riguardante la parte d'un impianto che, all'apparenza, non riguarda tutti i condomini.

In pratica l'assise deve stabilire chi è tenuto a pagare le spese di **rifacimento di un tratto di pluviali che passavano, interrati, nei giardini di alcuni condomini.**

Con la delibera, poi impugnata, si decideva che **pagassero** solamente i proprietari dei giardini. I diretti interessati (ossia i proprietari delle unità immobiliari del piano terra) non ci stavano e impugnavano quella delibera.

Il Tribunale, in primo grado, la Corte d'appello, nel giudizio di secondo grado ed infine la Cassazione gli hanno dato ragione, o meglio: vistasi accolta la **domanda dal Tribunale**, la sentenza di appello e quella di Cassazione, sia pur con dei distinguo, confermavano la bontà della decisione.

Detta in soldoni: delibera invalida in quanto si trattava di **spesa da ripartire tra tutti i condomini** ai sensi dell'art. 1123 c.c.

Ripartizione spese manutenzione impianti, la proprietà dei beni incide sulla partecipazione alla spesa

La funzione delle cose incide sulla proprietà se il titolo non dispone altrimenti. In tema di condominio negli edifici, è cosa nota, l'art. 1117 c.c. contiene **un'elencazione meramente esemplificativa** dei beni comuni. Insomma possono essere di proprietà di tutti anche cose,

beni e servizi che non sono elencati nella norma citata.

Come arrivare a questa conclusione? Si legge nella sentenza n. 64, che sul punto riprende un passaggio dell'impugnata sentenza di Corte d'appello, che comunque per rispondere al quesito **bisogna fare applicazione del "principio legislativo secondo cui sono comuni tutte le parti dell'edificio volte alla soddisfazione di esigenze collettive condominiali**.

E la destinazione funzionale, concernente l'intero edificio, costituiva il presupposto per l'attribuzione della proprietà comune, non risultando altrimenti dal titolo". Il titolo, ossia il regolamento contrattuale e/o gli atti d'acquisto. Solo una disposizione in essi contenuta può far arrivare alla conclusione che una cosa, pur servendo tutti, sia di proprietà solamente di qualcuno.

Si badi: in ambito condominiale il titolo cui fare riferimento è il **primo atto di cessione a qualunque titolo**, ossia quello che determina la nascita del condominio. Successivamente solamente un atto che è formato col consenso di tutti i condòmini può modificare la natura condominiale, o meno, di un determinato bene.

Pluviali, chi paga le spese?

Nel caso di specie, invece, sebbene quella parte dei **pluviali** fosse a servizio dei balconi dei piani sovrastanti, la sua utilità riguardava l'intera compagine perché consentiva di mantenere un complessivo equilibrio idrogeologico del fabbricato.

Se una cosa è di tutti, ne discende che le **spese per gli interventi conservativi** che la riguardano, salvo diverso accordo, devono essere sostenute da tutti in ragione dei millesimi di proprietà (art. 1123, primo comma, c.c.).

In tal senso la Cassazione, nella sentenza in esame, ha ribadito che "*in tema di condominio negli edifici le parti dell'edificio - muri e tetti (art. 1117 c.c., n. 1) - ovvero le opere ed i manufatti - fognature, canali di scarico e simili (art. 1117 c.c., n. 3) - deputati a preservare l'edificio condominiale dagli agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterranea, rientrano, per la loro funzione, fra le cose comuni, le spese per la cui conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive ai sensi della prima parte dell'art. 1123 cod. civ., e non rientrano, per contro, fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condòmini in misura diversa ovvero al godimento di alcuni condòmini e non di altri (art. 1123 c.c., commi 1 e 2)" (Cass. n. 11423 del 1990; Cass. n. 4403 del 1999)" (Cass. 3 gennaio 2013 n. 64).*

È evidente che il **mero passaggio di un bene condominiale nella proprietà di due o più condòmini** non può rendere parziale la spesa, riferendola solamente a loro. Nonostante ciò, la particolarità del principio espresso nella sentenza richiamata sta anche nel fatto che il pluviale non serviva tutti i condòmini, ma solo una parte. Per la Corte di Cassazione, però, ciò non è sufficiente per parzializzare la spesa, posto che la stessa va sempre riferita a tutti quando nella sostanza il beneficio che la cosa cui si riferisce porta è un beneficio per tutti i condòmini.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/fognatura-spese.12084>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano