

**TRIBUNALE DI ROMA SENTENZA N. 18695/2022**  
**DEL 20/12/2022 - GIUDICE: DOTT. FABIO DE PALO**

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**IL TRIBUNALE DI ROMA - QUINTA SEZIONE CIVILE**

**in composizione monocratica, nella persona del dott. Fabio De Palo,**

ha emesso la seguente **SENTENZA**

nella causa civile in primo grado iscritta al n. .... del ruolo generale per gli affari  
contenziosi dell'anno 2020, vertente tra

.....S.R.L.

**ATTRICE**

rappresentato e difeso dall'avv. ....

e

**CONDOMINIO** .....N. .... IN ROMA

**CONVENUTO**

rappresentato e difeso dall'avv. ....

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

La .....s.r.l. ha impugnato la delibera assembleare dell'8.6.2020 con cui il  
condominio convenuto - riguardo alle spese per l'adeguamento dell'autorimessa  
condominiale alla normativa antincendio - stabiliva di "*emendare la voce A/3 nelle seguenti  
percentuali: 50% a carico dei proprietari dei posti auto (tabella F) ed il restante 30% a carico di tutto  
il condominio con la tabella di proprietà*".

Ha in sintesi dedotto che tale delibera è illegittima in quanto - approvando un contributo di  
spesa a carico non soltanto dei condòmini proprietari di locali all'interno dell'autorimessa  
ma anche dei condòmini non proprietari - comporta una violazione dei criteri legali stabiliti  
dall'art. 1123 cod. civ. (cui si conforma il vigente regolamento condominiale) e genera così  
un ingiustificato arricchimento per i primi.

Ha pertanto concluso chiedendo - previa sospensiva dell'efficacia - la declaratoria di nullità  
o comunque l'annullamento della delibera.

Il condominio - nel costituirsi - ha contestato la fondatezza della domanda e ne ha chiesto  
il conseguente rigetto.

E' stata negata - con ordinanza del 19.4.2020 - la sospensione d'efficacia della delibera  
impugnata (non ravvisandosi il presupposto del *periculum in mora*).

All'udienza del 20.9.2022 – depositate dalle parti le memorie autorizzate ex art. 183, sesto comma, c.p.c. e senza il successivo espletamento di attività istruttorie – la causa è stata trattenuta a sentenza sulle immutate conclusioni di merito rassegnate nell'atto introduttivo e nella comparsa di risposta.

Il giudicante – sulla base di tali premesse – osserva quanto segue.

L'impugnazione è fondata.

E' pacifico che i lavori in questione sono state specificamente finalizzati alla certificazione antincendio per la sola autorimessa condominiale.

E' altrettanto pacifico che la società attrice non sia proprietaria di alcun garage o posto auto all'interno di quel locale.

La Suprema Corte – con riguardo ad analoga fattispecie – ha anche recentemente ribadito quanto segue (Cass. 8.9.2021, n. 24166):

1. Le spese previste dall'art.1123, comma 1, c. c., sono inquadrabili *“nella categoria delle obbligazioni propter rem, nelle quali il nesso immediato tra l'obbligo e la res non è modificato dalla interferenza di nessun elemento soggettivo. Per conseguenza, il quantum resta sempre commisurato alla proporzione espressa dalla quota che, per determinazione normativa, esprime la misura della appartenenza. Il contributo riflette quindi l'estensione dell'oggetto dei diritto, da cui l'obbligazione ha origine, al cui pagamento nessun condomino può sottrarsi, neppure rinunciando alla comproprietà sulla cosa comune stessa (Cassazione civile sez. II, 02/07/2001, n.8924; Cassazione civile sez. II, 19/06/2000, n.8292 ; Cass. 95/1890)“*;

2. l'art. 1123, secondo comma, c. c. *“soggiunge che la partecipazione a ciascuna spesa debba essere proporzionata al godimento che ogni condomino può trarre dalla cosa comune (Cass. 12.11.97 n. 11152, Cass. 20.11.96 n. 10214). L'obbligazione di concorrere alle spese in relazione all'uso, da intendersi in senso soggettivo ma in relazione alla destinazione del bene ai condomini in misura diversa, implica che il condomino non è tenuto a sopportare le spese relative alla cosa che in alcun modo, per ragioni strutturali o attinenti alla sua destinazione, possano arrecargli utilità“*;

3. *“tale distinzione è stata affermata in una fattispecie simile a quella oggetto del presente giudizio, ovvero nell'ipotesi di installazione della porte tagliafuoco dell'atrio comune nel quale si aprivano le porte di alcune autorimesse in proprietà esclusiva di singoli condomini; è stato nella specie ritenuto che la riparazione delle porte tagliafuoco e l'impianto di ventilazione*

*dei boxes andava ripartita tra i proprietari dei medesimi beni e non tra gli altri condomini che non li possedevano anche se le misure attenevano alla sicurezza dell'intero edificio (Cass. 7077/95)".*

4. *"l'obbligo di contribuire alle spese deve essere quindi fondato sull'utilità che ad ogni singola proprietà esclusiva può derivare dalla cosa comune sicchè se la cosa oggetto dell'intervento non può servire ad uno o più condomini non vi è obbligo di contribuire alle spese;"*

5. *"Il criterio della ripartizione delle spese in relazione all'uso trova ulteriore regolamentazione nell'ipotesi di condominio parziale, configurabile ex lege tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato oggettivamente al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio. In tal caso, i partecipanti al gruppo non hanno il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose di cui non hanno la titolarità e, conseguentemente non concorrono alle spese se dalle cose indicate dall'art.1117 c.c. (scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte del fabbricato) essi non ne traggano utilità salva diversa attribuzione per titolo (Cass. Civ., Sez.II, 16.1.2020 n.791; Cass. Civ., Sez. II, 19.6.2000, n.8292)";*

6. *"Nel caso di specie, la corte di merito ha accertato che la... non era proprietaria dell'autorimessa sita nel piano seminterrato e che lo spazio di manovra era destinato all'esclusivo utilizzo dei proprietari delle autorimesse. **Ha errato, quindi, a porre a carico di tutti i condomini, e non invece a carico dei soli proprietari delle autorimesse, tutte le spese sostenute dal condominio per l'adeguamento alla normativa antincendio senza distinguere tra le spese che riguardavano la sicurezza dell'intero fabbricato (come ad esempio la centrale termica ed il locale ENEL), ed i lavori "che hanno riguardato la messa in sicurezza delle autorimesse nel loro insieme".***

7. *"Dai lavori che riguardavano le autorimesse la ricorrente non ha tratto nessuna utilità perché riguardavano interventi sulla proprietà privata, al fine di rendere agibili i boxes...; conseguentemente, non rientrava nell'interesse della ricorrente il conseguimento dell'agibilità che ineriva a situazioni inerenti le proprietà esclusive delle autorimesse";*

8. *“La ratio della ripartizione delle spese in relazione all'uso va ricercata anche nell'esigenza di evitare un indebito arricchimento rispettivamente a favore e a discapito dei singoli condomini quando un servizio comune è destinato ad esser fruito in misura diversa dai singoli condomini (Cassazione civile sez. II, 17/09/1998, n.9263)”*;

9. *“Vanno quindi ripartite tra tutti i condomini, in proporzione al valore della quota di ciascuno, le spese attinente a parti dell'edificio comuni o ritenute tali in base a norma regolamentare ed adempiano, attraverso le opere poste in essere, ad una funzione di prevenzione di eventi - nel caso di specie l'incendio - che potrebbero interessare l'intero edificio condominiale... Qualora, invece, l'utilità riguardi la singola proprietà esclusiva e l'intervento non possa in alcun modo servire ad uno o più condomini, non sussiste il loro obbligo a contribuire alle spese relative;*

10. *“La corte di merito avrebbe dovuto onerare pro quota la ricorrente delle sole spese riguardanti i beni comuni e non di tutte le spese inerenti le misure antincendio, che servivano specificamente a prevenire gli incendi nelle autorimesse di proprietà esclusiva e dei relativi spazi di manovra, utilizzati dai soli proprietari dei boxes per accedere ad esse”*.

11. *“Il fatto poi che le opere poste in essere nei locali garage, oltre ad esplicare una funzione di prevenzione e di sicurezza a favore dei condomini che utilizzano i garage, in quanto costituiscono un ostacolo alla diffusione degli incendi, indirettamente servano anche agli altri condomini, non influisce sul criterio di ripartizione delle spese che l'art. 1223, comma 2, c.c. pone solo a carico di coloro che usano i locali fonte di pericolo”*.

E' solo opportuno ribadire l'irrilevanza del fatto che i lavori in questione interessino anche parti strutturali dell'edificio di indistinta proprietà comune e che - oltre ad esplicare una funzione di prevenzione e sicurezza a favore dei condomini che utilizzano il garage - servano indirettamente anche agli altri condomini in quanto costituiscono un ostacolo alla diffusione degli incendi: *resta infatti decisivo - sulla base dei principi sopra richiamati - il fatto che i locali fonte di pericolo sono utilizzati esclusivamente dai proprietari delle autorimesse e che solo questi ultimi traggono dunque specifica utilità da tali lavori* (in tal senso, cfr. anche Cass. 17.3.2022, n. 8725).

Ne consegue l'incongruenza della distinzione evocata dal convenuto - sulla base peraltro di un isolato precedente giurisprudenziale di merito - fra opere di *protezione passiva*

(riguardanti le parti strutturali comuni dell'edificio) e opere di *protezione attiva* (riguardanti le sole autorimesse).

L'annullamento della delibera comporta – evidentemente – il diritto della società attrice alla restituzione delle somme pacificamente versate *medio tempore* al condominio in adempimento della stessa.

Le spese processuali seguono la soccombenza del condominio convenuto.

P.Q.M.

annulla la delibera impugnata;

condanna il condominio convenuto a rimborsare alla società attrice le spese del presente giudizio, che vengono liquidate in *euro 2.540,00* per compensi, oltre rimborso forfetario del 15%, *euro 265,00* per spese vive, *Iva* e *Cassa* come per legge.

20.12.2022.

IL GIUDICE