

Studio sui criteri di ripartizione delle spese relative ai box interrati

a) Sulla natura non condominiale delle autorimesse.

Il locale autorimessa, anche se situato entro il perimetro dell'edificio condominiale (nella specie, nel seminterrato), non può ritenersi incluso tra le "parti comuni dell'edificio" indicate dall'art. 1117 cod. civ., neppure sotto l'aspetto di "parte dell'edificio necessaria all'uso comune", così che, da un canto, il condominio non può giovare della relativa presunzione al fine di pretendere il contributo di ogni condomino alle relative spese di manutenzione, dall'altro, sul condomino che adduca di non essere tenuto a tale contributo (per non essere comproprietario del locale) non incombe l'onere della relativa prova negativa. Al fine di accertare la esistenza, o meno, dell'obbligo del singolo condomino di sostenere, in misura proporzionale, le spese di manutenzione del detto locale occorre, pertanto, la prova positiva dell'appartenenza di esso in proprietà comune, determinante essendo, al fine anzidetto, l'esame dei titoli di acquisto dei singoli comproprietari dell'immobile. (Cass. Civ. 22.10.1997 n.10371)

b) Sulla ripartizione delle spese straordinarie per l'adeguamento alla normativa anti-incendi delle autorimesse.

Le spese straordinarie, sia per l'impianto di spegnimento automatico splinker, sia per l'impianto di aspirazione dell'aria dei seminterrati vanno ripartite unicamente tra i proprietari dei medesimi beni e non quindi anche tra gli altri condomini che non possiedono box interrati.

Al riguardo, infatti, non può avere alcuna rilevanza il fatto che tali opere attengano alla sicurezza dell'intero edificio. Sul punto, in maniera conforme si è espressa la Corte d'Appello di Roma con pronuncia del 24.04.1991.

Il criterio adottando per la ripartizione delle spese relative a dette opere, non potendo operare alcuno dei criteri di ripartizione previsti dagli art.1123 e ss. c.c. – non costituendo l'autorimessa parte comune – potrà essere scelto tra il criterio dell'uso e il criterio della ripartizione in base ai millesimi di proprietà dei singoli box.

Nel caso di scelta del primo criterio, tuttavia, va specificato che si dovrà aver riguardo non all' uso/godimento effettivo ma all'uso/godimento potenziale, dal momento che quella che vincola i proprietari dei box, è un'obbligazione *propter rem* che trova fondamento nel diritto di comproprietà, per cui il fatto che il singolo proprietario, potendo godere dell'area in comproprietà, di fatto non ne faccia uso, non lo esonera dall'obbligo di pagamento delle spese suddette.