

---

**L'allontanamento da diritto ad una riduzione, se non proprio ad un'esenzione, della misura della propria quota di spesa?**

Il tutto parte dall'interpretazione di questa norma:

*"Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne"(art. 1123, secondo comma, c.c.).*

*Secondo alcuni quest'articolo giustifica la riduzione delle spese per l'uso in favore di quei condomini che, in quanto assenti, non possono usufruire della loro unità immobiliare e quindi delle parti comuni.*

**La risposta data dalla giurisprudenza, tuttavia, è negativa.**

*Nel lontano 1991, in una pronuncia mai smentita, la Corte di Cassazione ebbe modo di specificare il significato delle norme contenute nel primo e secondo comma dell'art. 1123 c.c.*

*Quanto alla prima delle due norme il Supremo Collegio disse che " in tema di condominio negli edifici, il partecipante, in quanto comproprietario delle cose oggetto di proprietà comune, è tenuto, a norma dell'art. 1123, primo comma, c.c. a contribuire, in misura proporzionale al valore della sua proprietà esclusiva, nelle spese necessarie per la conservazione delle parti e delle strutture comuni dell'edificio, cioè nelle spese che siano necessarie per mantenere la "parte comune" dell'edificio nello stato in cui si trova e nelle condizioni richieste perché essa possa fornire ai condomini la sua peculiare utilità, e la circostanza che il singolo condomino, potendo usufruire della "parte comune" dell'edificio, di fatto non la utilizzi non lo esonera dalla suddetta obbligazione: questa, infatti, trova la sua fonte nel diritto di comproprietà sulla parte comune (ex Cass. n. 3966 del 1984, già citata; l'obbligazione di ciascun condomino di contribuire nelle spese necessarie per la conservazione delle parti comuni dell'edificio è detta "propter rem", proprio perché è strettamente connessa con la contitolarità del diritto di proprietà che i partecipanti alla comunione hanno su di esse: v. Cass. 16 dicembre 1988, n. 6844)".*

*Di seguito specificò che il secondo comma" stabilisce una ripartizione delle spese in questione in misura proporzionale non già al valore della proprietà di ciascun condomino ma all'uso che ciascun condomino può fare di una determinata cosa comune - riguarda il caso in cui la cosa comune (più esattamente il servizio comune) sia oggettivamente destinata a permettere ai singoli condomini di goderne in misura diversa (inferiore o superiore al loro diritto di comproprietà sulle parti comuni); e, a tal fine, si deve avere riguardo all'uso che ciascun partecipante può farne, cioè al godimento potenziale e non al godimento effettivo, e, quindi, non all'uso che effettivamente ne faccia o non ne faccia" (Cass. 13161/91).*

*In sostanza **se il condomino si assenta ciò non vuol dire che almeno potenzialmente non potrebbe fruire delle cose comuni** e quindi solo per ciò non può esimersi dal pagamento delle spese a ciò connesse (es. pulizia delle scale o riscaldamento). Solamente una diversa disposizione del regolamento condominiale contrattuale o gli usi locali (la cui raccolta è consultabile presso la sede provinciale della camera di commercio) possono prevedere una soluzione differente.*