

30 agosto 2016 0:00

Supercondominio

Il nostro condominio è parte di un Supercondominio composto da dodici stabili (o condominii) uniti fra loro ed a pianta quadrata, con quattro lati: due portoni per lato e un portone per ogni angolo (come già detto 12 condomini). Ai due lati opposti di questo Supercondominio insistono due vaste aree (Area A ed Area B); l'area A è di proprietà del costruttore ed è destinata a parcheggio libero per eventuali utenti delle sottostanti attività commerciali, degli stessi condomini adiacenti quell'area e comunque di eventuali ospiti o visitatori. L'area B (opposta all'area A) è anch'essa una vasta area (sempre esterna al Supercondominio) all'interno della quale è stata delimitata con strisce bianche sull'asfalto una zona di competenza del Supercondominio, adibita a posti auto, tanti per quanti sono gli appartamenti facenti parte di tutto il complesso. L'area B quindi o parte di essa, è stata destinata da circa 10 anni a zona adibita a parcheggio numerato dei singoli condomini, ma in modo indiviso, cioè ogni condomino sa qual è la sua parte di area per parcheggiare il proprio mezzo se lo ritiene opportuno e comodo. Quindi riepilogando: Lato A del Supercondominio, aperto a tutti e quindi anche agli stessi condomini, lato B (o meglio una parte della vasta area B) è di

proprietà indivisa del Supercondominio ed è adibita al parcheggio dei soli condomini con posti numerati. L'area B è nata APERTA, non recintata, c'è solo una delimitazione a strisce bianche che, come detto sopra, riporta all'interno una suddivisione per singolo condomino numerata per poter parcheggiare la propria auto. Da più tempo alcuni condomini, ed oggi la maggioranza prevista dal Cod. Civile per le decisioni di carattere straordinario, ha deciso in Assemblea di Supercondominio di recintare quell'area B e permettere l'accesso alla stessa con un cancello automatico telecomandato. Alcuni condomini, tra i quali il sottoscritto ritengono questa recinzione di carattere INNOVATIVO, GRAVOSO e VOLUTTUARIO e non rientrante nella propria utilità, vuoi perché parcheggiano l'auto nel lato A, più vicino alle loro abitazioni, vuoi perché non hanno l'auto (quindi non gli è nemmeno necessaria od utile).

Questi condomini, pur avendo comunicato all'Amministratore (con regolare raccomandata A.R.) la propria non utilità in seno a tale decisione si vedono richiedere comunque le quote (prima rata) per la realizzazione della recinzione, anche se contro il proprio consenso e contro la propria necessità e/o utilità. Tra l'altro questi condomini, non creano ostacolo agli altri per la realizzazione della stessa (ci sia o non ci sia), ma ne rappresentano unicamente una loro inutilità, tanto più che gli stessi non hanno mai usufruito di quel posto auto numerato in quanto scomodo e lontano dalle proprie abitazioni. Insomma, i condomini contrari alla recinzione dell'area B (area nata in modo APERTO) che non ritengono né necessaria né utile questa innovazione voluttuaria, sono **OBBLIGATI** a partecipare alle spese?

Angelo, da Venezia (VE)

Risposta:

es la parte da recintare dell'area B è destinata ad uso esclusivo di alcuni condomini (e questo è scritto in un contratto o un regolamento contrattuale), spetterà a questi ultimi pagare la recinzione ai sensi dell'art. 1123 c.c. Se invece tutti possono parcheggiarvi, indipendentemente dal fatto che per prassi solo alcuni lo utilizzano, allora tutti i condomini dovranno partecipare alla spesa. Ci pare questo il suo caso da quanto ci ha scritto. La decisione deve essere comunque stata presa secondo la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 (non si tratta infatti di innovazione voluttuaria, ma di innovazione ex art. 1120, comma 2, n. 1).