REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Latina

Sezione Seconda

In composizione monocratica in persona del giudice designato Dr.Alfonso Piccialli , ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa di primo grado iscritta al n.1969 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2011 riservata a sentenza all'udienza di precisazione delle conclusioni del 30.11.2017 e vertente

TRA

[redacted] e [redacted] ([redacted] rappresentata e difesa dagli avv.ti [redacted] e [redacted] giusta delega a margine dell' atto di citazione in opposizione, elettivamente domicilia in Roma, via [redacted]

-**Attore opponente**

Condominio [redacted] rappresentato e difeso dall' avv. [redacted] elettivamente domiciliato presso il suo studio legale sito in Terracina, via [redacted]

-Convenuto opposto

OGGETTO: impugnazione delibera assembleare del 25.06.2011;

CONCLUSIONI: la parti concludevano all'udienza del 30.11.2017 come da verbale in atti in pari data.

.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Firmato Da: MAGLIOZZI TERESA NUNZIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12ede7 - Firmato Da: PICCIALLI ALFONSO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 4c5efb627613688a

L' impugnazione è fondata e non può trovare accoglimento per le seguenti ragioni.
Occorre brevemente premettere in fatto che l'odierno giudizio deriva dall'opposizione spiegata dai condomini [redacted] e [redacted] avverso la delibera assembleare del 25.06.2011 avente ad oggetto ordine del giorno come da allegata delibera, tra cui " *lavori di impermeabilizzazione scala di accesso alle unità immobiliari. Approvazione preventivo spese.Approvazione modalità ripartizione della spesa tra condomini*".

L' opponente chiedeva accertarsi: l' invalidità del decisum assembleare sotto il duplice profilo: a) mancata indicazione dei millesimi presenti; b) per una erronea ripartizione delle spese di manutenzione della scale.

Si costituiva l' opposta contestando la domanda e chiedendone il rigetto.

Con riferimento alla dedotta invalidità della delibera assembleare per difetto di legittimazione da parte del Condominio evocato in giudizio, va osservato come l' assunto sia infondato e non meriti accoglimento.

Eccepisce il condominio convenuto la " non condominialità" delle scale oggetto della delibera impugnata per essere le stesse giusto art 1 lett E) del regolamento condominiale proprietà esclusiva dei condomini proprietari degli immobili censiti con i subalterni 23,24,25,26,27,28; ne conseguirebbe , la carenza di legittimazione del Condominio convenuto, in quanto legittimato passivo (nella persona dell' amministratore) unicamente con riferimento ai beni appartenenti all' "interezza" del Condominio.

L' assunto è infondato.

Invero, deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale *ex lege* tutte le volte in cui, come nella fattispecie, un bene risulti, per obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (fattispecie in tema di corridoio ritenuto comune soltanto a parte del fabbricato in condominio) (Cass,. civ.04/8136).

Va peraltro osservato che poiché la disciplina sul riparto delle spese inerenti ai beni comuni (artt. 1123-1125) è suscettibile di deroga con atto negoziale, e, quindi, anche con il **regolamento** condominiale che abbia natura contrattuale, deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca tali spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o **parziale** per

Firmato Da: MAGLIOZZI TERESA NUNZIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12ede7 - Firmato Da: PICCIALLI ALFONSO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 4c5efb627613688a

taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime. In quest'ultima ipotesi, nel caso cioè, come nel caso di specie (art 1 lett E reg. condominiale, letto in combinato disposto con l' art 7), in cui la clausola del **regolamento** condominiale stabilisca in favore di taluni condomini l'esenzione totale dall'onere di contribuire a qualsiasi tipo di spese (comprese quelle di conservazione), in ordine a una determinata cosa comune si ha il superamento nei riguardi della suddetta categoria di condomini della presunzione di comproprietà su quella parte del fabbricato. Per contro, in assenza di siffatta previsione contrattuale, la proprietà comune del bene impone la partecipazione di tutti i condomini alle decisioni che concernono detto bene (Cass. civ. n.14697/2015).

Ciò presso se dunque, ai fini del calcolo delle maggioranze per la costituzione dell' assemblea e per le sue deliberazioni si deve tener conto in questi casi dei soli condomini proprietari del bene comune , con esclusione dunque degli altri condomini, che non sono tenuti alla ripartizione delle spese, pur tuttavia non viene meno in questi casi la legittimazione passiva processuale del Condominio, nella sua accezione omnicomprensiva ed universale, ai fini dell' impugnazione delle delibere adottate in relazione a beni di proprietà in comune solo di taluni condomini, attesa comunque la natura "condominiale" dei beni oggetto delle delibera, seppur in comunione di solo taluni condomini.

Peraltro l' Assemblea del Condominio convenuto ha comunque deliberato sull' oggetto all' ordine del giorno con la partecipazione peraltro dell' amministratore (cfr, verbale dell' assemblea).

Tanto premesso, la delibera impugnata va annullata per l' assorbente rilievo che nel verbale allegato non sono riportati i valori millesimali di ciascun proprietario che aveva partecipato alla delibera, né questi, ai fini della verifica dei quorum di cui all' art 1136 c.c sono evincibili "aliunde" dalla delibera assembleare e dai suoi allegato (Cass, civ. 18192/2009, Cass, civ.. n. 810/1999).

Ne consegue l' annullamento della delibera.

Spese compensate alla luce della peculiarità delle questioni affrontate.

PQM

Firmato Da: MAGLIOZZI TERESA NUNZIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12ede7 - Firmato Da: PICCIALLI ALFONSO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 4c5efb627613688a

il Tribunale, in persona del giudice unico dott. Alfonso Piccialli, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

Accoglie l' impugnazione ed annulla la delibera assembleare del 25.06.2011 adottata dal Condominio [redacted]

Compensa le spese di causa

Latina, 25.02.2018

IL GIUDICE

Firmato Da: MAGLIOZZI TERESA NUNZIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12ede7 - Firmato Da: PICCIALLI ALFONSO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 4c5efb627613688a