

## GIURISPRUDENZA

Data udienza 28 aprile 2020

Integrale

**Comunione - Nesso di condominialità - Presupposti per l'identificazione delle parti comuni di un edificio condominiale - Condominio parziale - Caratteri**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO

PRIMA SEZIONE CIVILE

IL GO Dott.ssa Loredana Palcera, nella causa civile iscritta al n. 2332/2012 R.G.,

Promossa da: Società Le. srl, in persona del legale rapp.te p.t., rapp.ta e difesa dall'avv. Va.Ma. ed elett.te dom.ta presso il suo studio, in Salerno al C.so (...),

Attrice/Opponente

Nei confronti di: Condominio (...) di via (...) n. 5 - Salerno - in persona dell'amm.re p.t., rapp.to e difeso dall'avv. An.Ca. ed elett.te dom.to presso il suo studio, in Salerno, alla via (...) n. 5,

Convenuto/Opposto

Avente ad oggetto: Opposizione a DI n. 275/2012 reso dal Tribunale di Salerno il 27.01.2012 e notificato in data 17.02.2012

SENTENZA

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE.

Con tempestivo atto di citazione ritualmente notificato, la società istante opponeva il decreto ingiuntivo di cui in oggetto, reso nell'ammontare complessivo di Euro 7.213,88, oltre interessi e spese, per mancato pagamento di oneri condominiali ordinari, quota per tassa di occupazione suolo pubblico anno 2010 in relazione a lavori di ristrutturazione dello stabile condominiale, nonché quota di spettanza al professionista incaricato, il tutto secondo il decisum dell'assemblea condominiale del 07.06.2011.

A fondamento dell'opposizione proposta, la società attrice deduceva in via preliminare illegittimità del provvedimento monitorio per parziale duplicazione dei crediti già azionati innanzi al GdP di Salerno, residuando quale unico importo eventualmente ancora dovuto, quello di Euro 1.383,10 afferente la quota per oneri ordinari di cui alla delibera del 07.06.2011, oltre che la nullità del DI emesso a suo carico per carenza di legittimazione attiva in capo al Condominio procedente, atteso che il Condominio (...), sebbene costituente un unico fabbricato, aveva una gestione separata (Lato Est e Lato Ovest) e due distinti amministratori, di tal che non poteva ritenersi valido il provvedimento monitorio richiesto ed ottenuto dal solo amministratore del (...).

Rimarcando in ogni caso la carenza di interesse ad agire da parte del Condomino parziale e l'assenza di mandato da parte dell'assemblea, la LE. censurava il provvedimento opposto anche sotto il diverso profilo della mancanza di certezza e liquidità del credito azionato, derivante dall'applicazione di tabelle millesimali oggetto di procedimento di revisione in giudizio promosso da essa attrice (rg n. 5110/2009).

Con propria comparsa si costituiva il Condominio opposto il quale, in via preliminare, dichiarava che effettivamente una parte dei crediti azionati con DI censurato, erano stati oggetto di altre procedure monitorie (n. 2014/2011 e n. 1705/2011) e che, in ordine alla somma residuale si come indicata in Euro 1.383,56, era stato corrisposto solo il 50% con un credito per il Condominio pari ad Euro 691,56, in luogo di quella erroneamente richiesta ed ingiunta, di tal che, ben potendo l'opposto in tale sede precisare la domanda, chiedeva riconoscersi in suo favore il credito indicato nel diverso importo di Euro 691,56.

In ordine poi ai motivi di opposizione, contestava estensivamente le argomentazioni poste a sostegno della domanda, eccedendo la piena legittimazione ad agire da parte del Condominio, il cui credito trovava fondamento nello stato di riparto deliberato nell'assemblea del 07.06.2011, nonché il corretto calcolo degli oneri dovuti, in quanto effettuato sulla base di tabelle in uso al Condominio, rispetto alle quali alcuna revisione/modifica risultava intervenuta. Chiedeva indi il rigetto della domanda.

In esito alla udienza di comparizione parti, rigettate le richieste istruttorie in atti, la causa passava in decisione previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Va dato atto, in limine, della non contestazione, da parte del Condominio opposto, circa l'ammontare del residuo credito a suo favore, concordemente indicato in Euro 691,56, atteso il riconoscimento di uguali ingiunzioni di pagamento già richieste per le medesime debenze di cui al provvedimento opposto con il presente giudizio.

In ordine ai motivi di opposizione, secondo le prospettazioni attoree il decreto ingiuntivo opposto sarebbe affetto da nullità per carenza di legittimazione attiva, in quanto il credito dedotto sarebbe stato azionato dal solo rappresentante del Condominio (...) e dunque non in rappresentanza dell'intero Condominio - costituito anche dal Palazzo (...), entrambe costituenti il Condominio (...) - ma quale rappresentante del Condominio parziale, privo pertanto dei poteri di cui all'art. 1131 c.c..

Per come è noto, il nesso di condominialità in relazione alle parti comuni di un edificio, trae origine dalla regola di attribuzione di cui all'art. 1117 cc - secondo l'elencazione semplificativa e non tassativa ivi indicata - ed è ravvisabile sia in ipotesi di costruzioni che si sviluppano in senso verticale, che riguardo a corpi di fabbrica adiacenti in linea orizzontale, sempre che le diverse parti siano dotate di strutture portanti e di impianti essenziali comuni, come appunto quelle res che sono riportate nell'elenco anzidetto, sempre che "...non risulti a contrario dal titolo.."

Nell'ambito dell'edificio condominiale è possibile dunque individuare delle parti comuni, quali, ad esempio, il tetto, l'area di sedime, i muri maestri, le scale, l'ascensore, il cortile, che risultino destinati al servizio o al godimento di una parte soltanto del fabbricato, configurando tale ipotesi, la fattispecie del Condominio parziale ex lege che, secondo la giurisprudenza, ricorre tutte le volte in cui un bene, per le sue obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, rimane 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 (Cass. 24 novembre 2010, n. 23851).

Il Condominio parziale pur non richiedendo, ai fini della sua esistenza, un fatto o atto costitutivo, venendo in essere ope iegis in presenza della condizione materiale o funzionale giuridicamente rilevante, finendo per coesistere all'interno dell'edificio con la più ampia organizzazione configurata dal Condominio, può tuttavia originarsi in virtù di una clausola del regolamento volta ad attribuire soltanto ad un gruppo di condomini la proprietà di un bene o di un impianto, ovvero ad accertarne la titolarità esclusiva in forza della destinazione oggettiva della res in questione, dando conto delle conseguenze gestionali di tale situazione di Condominio parziale, tenuto conto che nessuna modifica al regime delle res communes può derivare da una delibera di istituzione di uno o più Condomini parziali all'interno del fabbricato, in quanto la maggioranza assembleare non potrebbe validamente modificare le relazioni di comproprietà tra i singoli condomini e le parti comuni dell'edificio, nè incidere sulla legittimazione dei partecipanti a decidere in ordine alla loro gestione.

Il fondamento normativo, che limita in tal senso la proprietà di cose, servizi ed impianti dell'edificio, è dato dall'art. 1123 cc, rubricato "Ripartizione delle spese" dove, posto il generale principio secondo cui l'obbligazione di contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni si suddivide in proporzione alle quote di ciascuno (1° comma), si aggiunge che l'obbligazione di contribuire alle spese per la conservazione ed il godimento grava, invece, soltanto su taluni condomini (quelli che ne traggono utilità) come conseguenza della delimitazione della loro appartenenza, di tal che rispetto ai medesimi condomini privi di contitolarità con riguardo a quel dato bene non può porsi un problema di contribuzione alle spese (Cass. 17 febbraio 2012, n. 2363).

In ogni caso il criterio di ripartizione per come delineato dalla norma in commento, determina l'impossibilità di configurare una legittimazione e una capacità processuale autonoma o sostitutiva del Condominio parziale rispetto al Condomino dell'intero edificio, ovvero della facoltà dello stesso di agire mediante un proprio distinto rappresentante a difesa dei diritti comuni inerenti alle parti oggetto della più limitata contitolarità di cui all'art. 1123, comma 3 cc, non potendo essi criteri influire sulla legittimazione del Condominio nella sua interezza, nè sulla rappresentanza del suo amministratore estesa a tutti i condomini (Cass. sez. II civ. n. 12641 del 17/6/2016).

Tanto considerato, si osserva che nel caso di specie il credito vantato da parte opposta trova titolo nel piano di riparto - operato secondo le tabelle in uso all'intero Condominio - di cui all'assemblea 07.06.2011, regolarmente approvato e fatto oggetto di ingiunzione ai sensi dell'art. 63 Disp. Att. c.c..

Nessun difetto di legittimazione attiva appare configurabile in capo al richiedente il provvedimento monitorio in quanto, per come precisato dal Codominio opposto e non contestato dall'opponente, nel Condominio (...) non è mai esistito un unico amministratore per l'intero stabile poiché, fin dalla sua realizzazione, l'edificio nel suo complesso è stato diviso in due distinte amministrazioni condominiali (lato est e lato ovest), ciascuna con res communes suscettibili di utilizzazione separata, pur rimanendo il (...), Condominio unico, per quanto innanzi evidenziato, di tal che deve ritenersi che parte opposta abbia agito in ragione di un rapporto plurisoggettivo e sostanzialmente unico diretto a conseguire l'adempimento di una prestazione comune a più soggetti (traente origine da diversi decisa di assemblee congiunte - Lato Est e Lato Ovest-) e che tale azione abbia posto in essere, in ragione della necessità di conseguire un fine economico a beneficio dell'intera compagine condominiale e della sua corretta gestione e ciò anche senza specifica autorizzazione da parte dell'assemblea.

Quanto innanzi determina il parziale accoglimento dell'opposizione, con revoca del decreto ingiuntivo opposto, conseguendo, in ogni caso, la condanna della società LE. al pagamento della somma di Euro 691,56, oltre interessi a far data dalla domanda, riconoscendosi in tale importo il credito ancora vantato dal Condominio opposto, in relazione alle causali di cui alla domanda.

Le spese vanno poste a carico del debitore opponente e liquidate come da dispositivo, tenuto conto che "l'accoglimento parziale dell'opposizione avverso il decreto ingiuntivo, sebbene implichi la revoca dello stesso, non comporta necessariamente il venir meno della condanna dell'ingiunto, poi opponente, al pagamento delle spese della fase monitoria e di quelle attinenti all'esecuzione provvisoria del decreto, le une e le altre potendo essere legittimamente poste a carico del debitore, con riferimento ai limiti della somma definitivamente attribuita al creditore" (Cassazione civile, sez. III, sentenza 13.07.2007 n. 15725; cfr. anche Cass. 14.10.63 n. 2736; Cass. 27.5.64 n. 1711; Cass. 24.4.69 n. 1338; Cass. 2.12.72 n. 3488).

P.Q.M.

Il G.O., definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da Le. srl, nei confronti del Condominio (...) di via (...) n. 5 - Salerno -, ogni altra deduzione o eccezione disattesa e/o assorbita, così provvede:

- Accoglie parzialmente l'opposizione;
- Revoca il DI opposto;
- Condanna la società opponente al pagamento della somma di Euro 691,56, quale credito a favore del Condominio opposto, per le causali di cui alla domanda, oltre interessi a far data dalla stessa;
- Condanna la società opponente al pagamento delle spese di giudizio che si liquidano, in favore del difensore del Condominio opposto, in complessivi Euro 630,00 oltre il 15% rimborso spese generali sul compenso, IVA e CpA come per legge.

Così deciso in Salerno il 28 aprile 2020.

Depositata in Cancelleria il 29 maggio 2020.

#### GIURISPRUDENZA

Data udienza 28 aprile 2020

Massima redazionale

### **Comunione - Nesso di condominialità - Presupposti per l'identificazione delle parti comuni di un edificio condominiale - Condominio parziale - Caratteri**

---

In materia condominiale il nesso di condominialità, in relazione alle parti comuni di un edificio, trae origine dalla regola di attribuzione di cui all'art. 1117 c.c. secondo l'elencazione semplificativa e non tassativa ivi indicata ed è ravvisabile sia in ipotesi di costruzioni che si sviluppano in senso verticale, che riguardo a corpi di fabbrica adiacenti in linea orizzontale, sempre che le diverse parti siano dotate di strutture portanti e di impianti essenziali comuni, sempre che "non risulti il contrario dal titolo". Nell'ambito dell'edificio condominiale è possibile dunque individuare delle parti comuni, quali, ad esempio, il tetto, l'area di sedime, i muri maestri, le scale, l'ascensore, il cortile, che risultino destinati al servizio o al godimento di una parte soltanto del fabbricato, configurando tale ipotesi, la fattispecie del Condominio parziale ex lege che ricorre tutte le volte in cui un bene, per le sue obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, rimane 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.