

Tribunale | Teramo | Civile | Sentenza | 18 giugno 2020 | n. 489

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 3 giugno 2020

Integrale

**Condominio parziale - Caratteri - Presupposti per la sua configurabilità - Ripartizione delle spese - Partecipazione di tutti i condomini ai costi in base alle tabelle millesimali**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERAMO

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Marco Di Biase ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2992/2016 promossa da:

CR.FI. (C.F. (...)), Cr.Ri., Lu.An., Fu.AL., Fu.An. rappresentati e difesi, giusta procura in calce all'atto di citazione ex art. 1137 c.c. dall'avv. Le.Ar., giusta procura in calce alla comparsa di nuovo difensore dall'avv. Mo.Be., elettivamente domiciliati presso lo studio del primo sito in Teramo alla via (...),

ATTORE/I

contro

CONDOMINIO RESIDENCE (...) (C.F. (...)) in persona del suo amministratore e rappresentante legale p.t., rappresentato e difeso, giusta procura rilasciata in calce alla costituzione di nuovo procuratore, dall'avv. Gi.Ve., elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in Ascoli Piceno alla via (...),

OGGETTO: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom..

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

MOTIVAZIONI DI FATTO E DI DIRITTO

Con atto di citazione notificato in data 15.07.2016 i sigg.ri Cr.Fi., Cr.Ri., Lu.An., Fu.AL. e Fu.An. convenivano in giudizio il Condominio Residence (...) per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni:

"In via preliminare,

Adottati i provvedimenti di rito all'uopo necessari per la fissazione della udienza volta alla discussione dell'inibitoria, sospendere anche inaudita altera parte l'efficacia esecutiva della deliberazione assembleare assunta in sede di seconda convocazione dal Condominio Residence (...) in data 16.04.2016 e di ogni altro atto connesso o consequenziale, comprese le tabelle di ripartizione delle spese trasmesse con raccomandate A/R ai condomini;

Nel merito,

accertare e dichiarare la nullità e/o l'annullabilità della deliberazione assembleare assunta in sede di seconda convocazione dal Condominio Residence (...) in data 16.04.2016 e di ogni altro atto connesso o consequenziale comprese le tabelle di ripartizione delle spese trasmesse con raccomandate A/R ai condomini;

in ogni caso, con vittoria di spese, competenze ed onorari del presente giudizio come per legge con il rimborso delle spese interamente sostenute per l'espletamento delle procedure di mediazione n. 108/110-2016 promosse presso la Camera di Commercio di Teramo".

Con comparsa di costituzione e risposta del 08.11.2016 si costituiva in giudizio il Condominio Residence (...), in persona dell'amministratore p.t., il quale, contestando integralmente le avverse deduzioni e richieste, siccome infondate in fatto ed in diritto, chiedeva accogliersi le seguenti conclusioni:

"In via preliminare, per i motivi esposti in narrativa, respingere l'istanza inibitoria spiegata dai ricorrenti siccome infondata, non essendo ravvisabili nella fattispecie né il fumus boni iuris né tantomeno il periculum in mora necessari per la sua concessione;

In via principale e nel merito, per i motivi esposti in narrativa, respingere la proposta impugnazione avverso la deliberazione assembleare resa in data 16.04.2016 dal Condominio Residence (...), siccome in parte inammissibile e comunque totalmente infondata in fatto e in diritto; il tutto con vittoria di spese e compensi di lite come per legge, con il rimborso delle spese interamente sostenute per la partecipazione alla procedura di mediazione n. 108/110-2016 promosse presso la Camera di Commercio di Teramo".

Con ordinanza resa all'udienza del 15.12.2016 il Giudice rigettava l'istanza di sospensiva della delibera impugnata.

In via istruttoria veniva espletata la prova orale.

La domanda attorea è infondata e, pertanto, va rigettata.

La delibera assembleare assunta in data 16.04.2016 è legittima e conforme con quanto statuito nella sentenza n. 171/2016 del Tribunale di Teramo, per i motivi che seguono.

E' risultato accertato che il Condominio Residence (...) è un complesso condominiale costituito da un fabbricato di tipo verticale, composto da n. 15 unità immobiliari, denominato fabbricato A; e da un corpo di fabbrica orizzontale composto da n. 3 villette a schiera, denominate fabbricati B, C, D, di proprietà degli attori il cui lastrico solare è stato interessato dalle infiltrazioni oggetto della causa iscritta a ruolo n. 2520/2013 R.G. Tribunale di Teramo e decisa con la sopra richiamata sentenza n. 171/2016; che i due edifici, quello verticale e quello orizzontale hanno in comune un'ampia area condominiale esterna, destinata all'accesso ai rispettivi edifici e ai parcheggi (cfr. Regolamento per la proprietà, l'uso e l'amministrazione dell'area condominiale ai fabbricati A, B, C, e D con i relativi allegati di cui ai doc. nn. 8 e 9 della comparsa di costituzione e risposta; che le tre villette hanno in comune il lastrico solare fonte di infiltrazioni (cfr. la CTU espletata nel detto giudizio ed allegata al fascicolo di parte convenuta - doc. n. 11).

Tale situazione configura, ex lege, la fattispecie del condominio parziale. Esso si configura tutte le volte in cui un bene risulti, per obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali destinato a servizio o al godimento in modo esclusivo, come nel caso di specie, di una parte soltanto del condominio, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (Cfr. Cass. n. 10483 del 21.05.2015). In altre parole, come in qualunque condominio anche quello parziale non esige un fatto o un atto costitutivo in sé; sorge ope legis: in presenza pertanto della condizione materiale o funzionale giuridicamente rilevante e finendo per coesistere nell'edificio con la più vasta e strutturata organizzazione del condominio.

Dalla struttura ex art. 1123 c.c. si desume tale costruzione giuridica; laddove parlando di ripartizione delle spese nel caso di interventi di manutenzione, si sottolinea che tutti i condomini debbano partecipare ai costi in base alle tabelle millesimali, in percentuale e in proporzione ai millesimi di proprietà espressi. Da ciò consegue che alcune parti condominiali non comuni a tutti ma ad un solo gruppo limitato di condomini, comporteranno spese ripartite tra coloro che ne traggono in concreto utilità. Pertanto, le delibere assembleari che riguardano interventi ovvero modifiche di beni destinati solo a una parte dell'edificio, saranno chiamati a votare e decidere esclusivamente solo i proprietari interessati (Cass. n. 1680/2015).

Detto condominio opera proprio sul piano della semplificazione dei rapporti gestori interni della collettività condominiale per permettere che quando all'ordine del giorno dell'assemblea vi siano argomenti che interessino la comunione di determinati beni o servizi limitati soltanto ad alcuni condomini, il quorum tanto costitutivo quanto deliberativo debba essere calcolato con esclusivo riferimento alle unità immobiliari ed ai condomini direttamente interessati. (Cass. n. 4127 del 02.03.2016).

Tale peculiarità del Condominio Residence (...) viene confermata dalla teste Ci.Ga., nella qualità di precedente amministratrice del Condominio, escussa all'udienza del 05.02.2018, la quale ha riferito che, nella precedente amministrazione, provvedeva a convocare tutti i condomini per la gestione ordinaria del condominio, ad eccezione delle volte in cui per situazioni particolari che riguardavano esigenze di singoli edifici provvedeva a deliberare con i soli interessati che prendevano parte alla votazione.

Non sussiste, pertanto, la violazione dell'art. 1136 c.c. invocata dalla parte convenuta.

L'esistenza, dunque, di un condominio parziale spiega i suoi effetti anche a livello di ripartizione delle spese inerenti i beni di sua esclusiva appartenenza-godimento. In tale caso, la ripartizione delle spese deve effettuarsi solo tra il gruppo ristretto di condomini indicati nel terzo comma dell'art. 1123 cc, ossia coloro che traggono effettiva utilità dalla cosa o dall'impianto.

Pacifica è l'applicabilità dei commi 1 e 2 dell'art. 1123 c.c. al gruppo di condomini indicati nel comma 3. Al riguardo, la giurisprudenza di legittimità ha statuito che il fatto che le tabelle millesimali degli edifici in condominio esprimano il valore dei singoli appartamenti ragguagliandolo a quello dell'intero stabile, non impedisce che esse possano essere utilizzate, ai fini della ripartizione delle spese condominiali, anche nell'ipotesi in cui tali spese vadano suddivise, ai sensi dell'art. 1123 1 c. c.c. fra i soli condomini che abbiano tratto utilità dalle opere eseguite. In tal caso infatti il

rapporto di valore fra i singoli appartamenti ed il complesso delle unità immobiliari appartenenti ai condomini che hanno tratto utilità da tali opere ben può essere stabilito in base ai coefficienti millesimali indicati nelle tabelle, previa l'esecuzione delle operazioni aritmetiche occorrenti per calcolare il nuovo rapporto di proporzione. (cfr. Cass. n. 1435 del 30.05.1966).

Alla luce di quanto sopra esposto, essendo il lastrico solare di copertura bene comune ai condomini delle tre villette e non anche ai condomini della palazzina A, non vi è dubbio che la sentenza del Tribunale di Teramo abbia circoscritto l'esame al condominio parziale orizzontale interessato dai fatti di causa e veda circoscritto il perimetro degli effetti della sua decisione alle tre villette a schiera rappresentanti il c.d. condominio parziale orizzontale, in quanto il lastrico solare di copertura è destinato ad uso e servizio di esse e non di tutto il condominio che comprende anche il separato fabbricato di tipo verticale (fabbricato A).

Laddove la sentenza afferma "con riparto tra i condomini delle relative spese ai sensi dell'art. 1123 c. 1 cc" non vuol dire che si sia riferita a tutti i condomini, se vi sono proprietari che, pur essendo condomini del più ampio complesso condominiale, sono estranei alla comunione del bene specifico. L'art. 1123 c.c. rappresenta esclusivamente un criterio quantitativo, da applicare poi, secondo legge, a carico del solo gruppo di condomini interessati.

Conseguentemente, con la delibera del 16.04.2016, il Condominio, uniformandosi ai sopra esposti principi, che vedono sussistere il condominio parziale ex lege, ha deliberato che ai fini della ripartizione delle spese condominiali relative al lastrico solare, le stesse vanno suddivise ai sensi dell'art. 1123 c. 1 c.c. come richiamato in sentenza, ma fra i soli condomini interessati/soggetti passivi dell'obbligazione, così come individuati dal successivo comma 3, cioè i proprietari delle tre villette a schiera su cui insiste il lastrico solare di copertura oggetto di sentenza.

Pertanto, detta delibera non ha modificato né il criterio di ripartizione delle spese relative al lastrico solare, né i criteri legali.

Inoltre, la delibera in parola non si pone in contrasto neanche con quanto prevede il regolamento condominiale sulla ripartizione tra i condomini delle spese relative alle parti comuni.

Risulta acclarato che il Condominio Residence (...) è disciplinato da due regolamenti: il primo per stesura temporale regola il solo fabbricato A con le relative tabelle millesimali; il secondo regola l'uso, la proprietà e l'amministrazione delle aree condominiali comuni a tutti i fabbricati con relative tabelle millesimali (cfr. testimonianza resa da Di.Fr., Ci.Ga., escussi all'udienza del 05.02.2018; doc. n. 24 del fascicolo di parte convenuta).

Nel caso di specie non è stata deliberata una diversa ripartizione delle spese a maggioranza, ma l'assemblea ha deliberato che, trattandosi di spese che riguardano i soli condomini del Condominio parziale orizzontale, le stesse devono essere divise equamente solo tra detto gruppo di condomini come per legge.

Conseguentemente, l'amministratore ha correttamente ripartito la spesa all'interno del gruppo dei condomini interessati, applicando a tale gruppo, il criterio dell'art. 1123 c. 1 cc, ed adottando le medesime tabelle millesimali di comproprietà in vigore per l'intero condominio, effettuando un'operazione matematica per dividere la spesa in base ai millesimi in testa ai condomini interessati, atteso che l'esistenza di un'unica tabella millesimale, come nel caso di specie, non impedisce la ripartizione della spesa tra i soli condomini interessati.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate con riferimento alla non complessità delle questioni giuridiche trattate e l'attività processuale svolta.

P.Q.M.

Il Tribunale di Teramo, in persona del Giudice onorario dott. Marco Di Biase, definitivamente pronunciando sulla domanda formulata dai sigg.ri Cr.Fi., Cr.Ri., Lu.An., Fu.Al. e Fu.An. nei confronti del Condominio Residence (...), in persona dell'amministratore p.t., così provvede:

- Rigetta la domanda;

- Condanna i sigg.ri Cr.Fi., Cr.Ri., Lu.An., Fu.Al. e Fu.An., in solido tra loro, alla refusione delle spese del presente giudizio in favore del Condominio Residence (...), in persona dell'amministratore p.t., liquidate in complessive Euro 7.254,00 per compensi professionali, oltre al rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge e oltre al rimborso delle spese sostenute per la partecipazione alla procedura di mediazione n. 108/110-2016 promossa presso la Camera di Commercio di Teramo.

Così deciso in Teramo il 3 giugno 2020.

Depositata in Cancelleria il 18 giugno 2020.

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 3 giugno 2020

Massima redazionale

## Condominio parziale - Caratteri - Presupposti per la sua configurabilità - Ripartizione delle spese - Partecipazione di tutti i condomini ai costi in base alle tabelle millesimali

---

Il condominio parziale si configura tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato a servizio o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto del condominio, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene. Come in qualunque condominio anche quello parziale non esige un fatto o un atto costitutivo in sé; sorge ope legis in presenza della condizione materiale o funzionale giuridicamente rilevante e finendo per coesistere nell'edificio con la più vasta e strutturata organizzazione del condominio. Ne discende, quanto alla ripartizione delle spese, che tutti i condomini debbano partecipare ai costi in base alle tabelle millesimali, in percentuale e in proporzione ai millesimi di proprietà espressi.