REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI ROMA

SEZIONE OTTAVA CIVILE

così composta:

Presidente relatore

Consigliere

Consigliere

all'esito della camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado d'appello iscritta al numero 7038 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2020, vertente

TRA

P1 P2 , P3 , rappresentati e difesi dall'Avv. , come da procura in atti

APPELLANTI

E

Condominio X n. 104 Roma, rappresentato e difeso dall'Avv. come da procura in atti

APPELLATO

OGGETTO: appello contro la sentenza n. 15500/2020 del Tribunale di Roma, emessa il 4 novembre 2020

RAGIONI DELLA DECISIONE

P2 C1 P3 e P1 hanno impugnato, innanzi al Tribunale di Roma, la delibera

assembleare del 22.9.2017, nella parte in cui ha ripartito tra tutti i condomini le spese legali di soccombenza del giudizio di appello (conclusosi con sentenza n.3755/2017, che aveva condannato il condominio al risarcimento dei danni da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare ex art. 1126 c.c.), nonché le spese spettanti al legale del Condominio per l'attività professionale svolta, di cui al preavviso di fattura del 02/10/2017 (€. 3.647,80 comprensivi di accessori).

Hanno dedotto: - che il condominio di X 104 è formato da due stabili distaccati, limitrofi ma con scale di accesso differenti, avendo in comune solo il cancello d'ingresso; - che, a seguito di infiltrazioni verificatesi nello stabile limitrofo a quello in cui i medesimi hanno la proprietà di una porzione immobiliare, la C2 danneggiata aveva citato il condominio per il risarcimento dei danni; - che il Tribunale di Roma aveva condannato il condominio al risarcimento dei danni e la Corte d'appello, in parziale riforma della sentenza, aveva integrato la condanna, specificando che la somma dovuta a titolo di risarcimento del danno dovesse essere ripartita ai sensi dell'art. 1126 c.c. ed ha condannato il condominio al pagamento delle spese legali; - che il condominio, nella seduta assembleare del 22 settembre 2017, aveva deliberato di ripartire l'importo dovuto a titolo risarcitorio di cui alla sentenza della Corte d'Appello nella misura di 2/3 tra tutti i condomini, nonostante la statuizione contraria contenuta nella detta sentenza, così come aveva deciso di ripartire fra tutti i condomini le spese legali; - che, così operando, non aveva fatto corretta applicazione dei principi elaborati in materia di condominio parziale, dal quale non avrebbe potuto distaccarsi, perché fattispecie presente nel caso in esame.

Dopo il deposito del ricorso avverso la delibera del 22 settembre 2017, il condominio, con successiva delibera, aveva rettificato e specificato il

senso e la portata della stessa, adottando il criterio del riparto secondo il principio della parzietà ma solo per il danno, lasciando inalterata la suddivisione delle spese legali di soccombenza.

In sostanza, aveva ripartito l'importo dovuto a titolo risarcitorio solo tra i condomini della scala in cui si era verificata l'infiltrazione, mentre aveva mantenuto il riparto delle spese legali tra tutti i condomini, quindi includendo anche i condomini dello stabile limitrofo.

Il condominio, nel contestare la domanda, ha dedotto che la Corte d'appello, con sentenza ormai passata in giudicato, dopo aver p ecisato che il risarcimento del danno dovesse essere ripartito ex art. 1126 c.c., aveva posto le spese legali a carico del condominio senza ulteriori specificazioni, quindi a carico di tutto il condominio, d'altronde non avrebbe potuto statuire diversamente, in quanto tutto il C3

, in persona dell'Amministratore *pro tempore*, è stato il soggetto legittimato passi o nella causa avente ad oggetto la richiesta di risarcimento danni per infiltrazioni di acqua afferenti il lastrico solare, avanzata dai P4

Ha dedotto, infine, che il richiamo al condominio parziale non è pertinente, in quanto esso è relativo ai criteri di ripartizione delle spese di manutenzione dei beni condominiali e non anche ai criteri per il riparto delle spese egali.

Il Tribunale, con la sentenza di cui in epigrafe, ha così deciso: "*a) Rigetta l'impugnazione; b) Condanna gli opponenti in solido alla rifusione delle spese di lite che liquida in euro 3000,00 per onorari oltre accessori*".

A fondamento della decisione, ha precisato che l'art. 1126 c.c. regola, con norma speciale, il riparto delle spese di rifacimento del lastrico solare, norma applicata dalla corte di appello con sentenza passata in giudicato

anche al riparto del risarcimento dei danni.

Al contrario, secondo il Tribunale, le spese legali del giudizio vanno ripartite tra tutti i condomini ai sensi dell'art. 1123, primo comma, c.c., in ragione del fatto che il condominio è il soggetto obbligato alla manutenzione del lastrico solare e che in forza di ciò è il legittimato passivo del giudizio per danni intentato da chi abbia avuto infiltrazioni nel proprio immobile.

Il Tribunale ha osservato, che ciò è anche giustificato dal fatto che la regola speciale di riparto è dettata per le spese di rifacimento del terrazzo ma non anche per le spese legali.

Avverso tale sentenza hanno proposto appello P2 P1 e P3 , rassegnando le seguenti conclusioni: "*in riforma della sentenza appellata, statuire che "...anche le spese legali, al pari delle spese per il rifacimento della terrazza e per il risarcimento vanno ripartite tra i soli i partecipanti al condominio parziale i cui appartamenti insistono sulla colonna di scarico che ha originato il danno, il cui lastrico solare o comunque la terrazza a livello ed il tetto di copertura sono asserviti ad un solo gruppo di condomini" Ne deriva, pertanto, che dovrà essere annullata la delibera impugnata del 22 settembre 2017 , in quanto illegittima nella parte in cui pone le spese egali a carico anche dei condomini non interessati ai danni*".

Il condominio ha contestato le avverse doglianze, chiedendo il rigetto dell'appello.

La causa, all'udienza del 28 marzo 2024, è stata trattenuta in decisione, con l'assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Gli appellanti hanno censurato la sentenza sostanzialmente per non

aver attribuito alcun rilievo all'esistenza del condominio parziale, che, a loro avviso, comporta l'attribuzione di tutte le spese (anche legali) relative ai beni facenti parte di esso ai soli partecipanti del suddetto condominio.

Hanno osservato che non poteva opinarsi diversamente sol perché la condanna alle spese legali era stata emessa ai danni di tutto il condominio e non del condominio parziale, in quanto ciò era dipeso dal fatto che legittimato passivo anche per la cause che interessano solo il condominio parziale è l'amministratore di tutto il condominio.

Ciò non toglie, tuttavia, secondo gli appellanti, che in sede di riparto delle spese legali di cui alla sentenza debbano applicarsi i criteri legali disciplinati per il condominio parziale dall'art. 1123 terzo comma, c.c.

La censura è fondata.

Costituisce circostanza pacifica che il complesso immobiliare sito in Roma, X 104 è formato da due stabili distaccati, limitrofi ma aventi scale di accesso differenti, avendo in comune solo alcuni beni (cancello d'ingresso).

Si è quindi in presenza di un condominio complesso distinto in due diversi corpi di fabbrica, dotati di autonomia strutturale, ma caratterizzati dalla presenza di una serie di opere e servizi comuni a tutto il complesso edilizio.

E' proprio in tali fattispecie che particolarmente rileva il fenomeno del condominio parziale, che si caratterizza ogni qualvolta le cose, i servizi o gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali o funzionali, sono necessari per l'esistenza o per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio non di tutti gli edifici ma di uno solo di essi.

L'ammissibilità del condominio parziale, nonché la sua disciplina si rinviene in varie disposizioni del codice civile. Prima fra tutte la

disposizione di cui all'art.1123 ultimo comma c.c., che, nel prevedere beni destinati a servire una parte dell'edificio o, nel caso di condominio complesso, un solo edificio, riguarda proprio la fattispecie del condominio parziale. La disposizione in esame statuisce che le spese relative alla loro manutenzione sono ripartite solo fra i condomini che ne traggono utilità, i quali non possono che identificarsi con i condomini facenti parte del condominio parziale: essendo gli unici comproprietari del bene devono sopportarne integralmente i relativi oneri.

E' chiaro che la norma nel prevedere il riparto dell spese di manutenzione non può che riguardare le spese di conservazione, sia per un dato letterale: il termine "manutenzione" equivale a "conservazione"posto che mantenere significa preservare l'integrità e sia perché se riguardasse il riparto in base all'utilità sarebbe un inutile doppione del secondo comma dell'articolo in esame.

Ciò detto si può quindi affermare che nell'ipotesi di condominio parziale tutte le spese gravano esclusivamente in capo ai partecipanti, come conseguenza della delimitazione dell'appartenenza, e verranno ripartite proporzionalmente alle quote o all'uso a seconda che riguardino spese di conservazione o spese di godimento.

Tanto detto, si osserva che è pacifico che le infiltrazioni determinanti l'instaurazione del giudizio hanno interessato esclusivamente uno stabile, con la conseguenza che, per quanto sopra detto, alle spese relative ai beni comuni in esso presenti sono tenuti solo i condomini di tale stabile.

Tali spese non possono essere limitate alle spese di godimento e di manutenzione, dovendosi comprendere, in ragione dell'appartenenza di tali beni solo ai condomini facenti parte del condominio parziale, tutte le spese inerenti a tali beni, quindi anche le spese attinenti al risarcimento dei danni, ovvero le spese legali che il condominio ha sostenuto, o deve corrispondere in forza di una condanna, in relazione a tali beni.

Non può opinarsi diversamente sol perché la condanna di cui alla sentenza della Corte d'Appello ha riguardato il condominio generalmente inteso e non il condominio parziale, in quanto il principio del condominio parziale opera all'interno del condominio, ma non incide sulla legittimazione sostanziale e processuale dell'ente condominiale nelle liti passive.

In sostanza, con l'insorgere della lite l'unità condominiale non si scinde all'esterno, in ragione dell'interesse a resistere di tutti o soltanto di alcuni condomini, perché ai sensi dell'art. 1131 c.c. tutti i condomini sono unitariamente rappresentati dall'unico amministratore. Dunque, nonostante l'esistenza di una pluralità di comunioni parziali autonome, perdura la rappresentanza unitaria conferita per legge all'amministratore, il quale può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio. Ammesso lo schema del mandato con rappresentanza, non v'è ragione per negare che tale rappresentanza sia riferibile ad alcuni soltanto, in quanto la totalità dei condomini non costituisce un soggetto giuridico diverso da una parte di essi (posto che il più comprende il meno) (in tal senso Cass. sentenza n. 651/2000).

Da ciò ne deriva che, quando l'amministratore dell'intero condominio, abbia rappresentato, come avvenuto nel caso di specie, solo i partecipanti del condominio parziale, in quanto l'oggetto verteva su beni di esclusiva pertinenza di detto condominio, non può l'assemblea porre le spese legali a carico di soggetti estranei a detto condominio, sol perché rappresentano l'intero complesso condominiale.

Dovrà fare applicazione dei criteri normativi previsti in materia di condominio parziale, escludendo da ogni spesa, anche legale, i condomini non facenti parte del condominio parziale.

Per quanto fin qui detto, in riforma della sentenza di cui in epigrafe,

deve annullarsi la delibera del condominio di cui in epigrafe adottata nella seduta assembleare del 22 settembre 2017, nella parte in cui ha ripartito le spese legali di cui alla sentenza n.3755/2017 della Corte d'Appello, nonché le spese spettanti al legale del Condominio per l'attività professionale svolta in relazione a tale giudizio di appello, a carico di tutti i condomini del complesso edilizio sito in Roma, X
n. 104.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, sia in relazione al giudizio di primo grado che al presente giudizio.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte, definitivamente pronunciando, ogni altra conclusione disattesa, in riforma della sentenza di cui in epigrafe, così provvede:

- Annulla la delibera del condominio di cui in epigrafe adottata nella seduta assembleare del 22 settembre 2017, nella parte in cui ha ripartito le spese legali di cui alla sentenza n.3755/2017 della Corte d'Appello, nonché le spese spettanti al legale del Condominio per l'attività professionale svolta in relazione a tale giudizio di appello, a carico di tutti i condomini del complesso edilizio sito in Roma, X n. 104;
- condanna il condominio di cui in epigrafe al pagamento delle spese di lite, in favore degli appellanti, che liquida in complessivi € 3000,00, oltre spese forfettarie, IVA e CPA, per il giudizio di primo grado, ed in € 3770,00, oltre spese forfettarie, IVA e CPA, per il presente giudizio;

Così deciso nella camera di consiglio tenutasi in data 20 giugno 2024.

Il Presidente estensore