

Comunione – Condominio - Locazione

Condominio parziale: un'indagine completa su costituzione dell'assemblea, validità delle deliberazioni e riparto delle spese

di Ilaria Ottolina, Avvocato



Seminario di specializzazione

LOCAZIONI COMMERCIALI E AFFITTI D'AZIENDA

Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

[Tribunale di Roma, sezione V, sentenza 17 giugno 2020](#)

Condominio parziale – costituzione *ope legis* – amministrazione dei beni comuni al condominio parziale e ripartizione delle spese – criterio dell'utilità effettiva o regole del condominio generale – criterio dell'utilità effettiva – costituzione e approvazione assembleare (generale o parziale) – necessità di costituzione e approvazione assembleare parziale – annullabilità della deliberazione assunta dall'assemblea generale – fondata.

Riferimenti normativi: art. 1123, comma 3, c.c. – art. 1136 c.c.

“... L'istituto del Condominio parziale risponde all'esigenza di assegnare le decisioni inerenti all'amministrazione di alcune cose comuni (quelle che possono fornire utilità a solo una parte dei condòmini) ad un più ristretto numero di condòmini (coloro che ai sensi dell'art. 1123, co. 3, c.c., devono esclusivamente sostenerne il costo), in ossequio al principio di giustizia per cui i poteri gestionali spettano a chi paga ... Con specifico riguardo alla ripartizione delle spese può ritenersi che le tabelle millesimali approvate possano essere utilizzate, ove non ce ne siano di specifiche, anche in caso di ripartizione di spese fra i soli condòmini che abbiano tratto utilità dalle spese ai sensi dell'art. 1123, comma 3, c.c. ...”

“... Non vi è, dunque, necessità di formalizzarne la costituzione con specifica delibera: il Condominio parziale non esige un fatto o atto costitutivo a sé ma insorge ope legis ...”

“... Ne deriva che non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità ...”

CASO

La sentenza in commento ha ad oggetto un caso di **condominio parziale**, costituito dall'uso esclusivo ad una sola parte di condòmini di alcuni locali *box*, situati sul lato destro del condominio generale.

La vicenda prende le mosse dall'impugnazione, da parte di un condomino assente all'assemblea, della delibera assembleare di approvazione del consuntivo relativo al periodo 2016/2017, il cui riparto era avvenuto sulla scorta di due nuove tabelle millesimali (denominate A1 e A2).

L'attore, in primo luogo, rilevava la condotta "recidiva" dell'assemblea condominiale, la quale, con due deliberazioni assembleari assunte negli anni precedenti, aveva tentato - senza fortuna - di approvare la creazione di un condominio parziale, all'interno del condominio generale (la prima delibera era stata annullata con sentenza del Tribunale di Roma mentre l'impugnazione della seconda delibera era stata composta in sede di mediazione).

Ebbene, con la delibera da ultimo impugnata il condomino-attore deduceva che il condominio e l'amministratore avessero tentato nuovamente di introdurre a livello contabile il condominio parziale, mediante l'attribuzione di spese non dovute, sia perché imputabili in via esclusiva alla gestione dei predetti locali *box*, sia perché calcolate sulla base di tabelle non previste dal regolamento condominiale (quest'ultimo, in effetti, annoverava le sole tabelle A, B, C e consumo acqua).

L'attore chiedeva quindi l'accertamento e la declaratoria di invalidità della deliberazione di approvazione del consuntivo degli anni 2016/2017.

Si costituiva il condominio, insieme all'amministratore, rappresentando come, in realtà, il Tribunale di Roma avesse sì annullato la delibera assembleare a suo tempo assunta (costitutiva del condominio parziale) ma solo in ragione del fatto che la ripartizione delle spese fra i proprietari (effettivi) utilizzatori dei *boxes* avvenisse *ope legis*, senza necessità di costituzione di un condominio parziale.

Il condominio assumeva quindi la legittimità dell'utilizzo, ai fini del riparto delle spese, delle tabelle A1 e A2, mere derivazioni della tabella A applicata ai soli condòmini proprietari dei locali *boxes*, quali unici fruitori dei servizi.

SOLUZIONE

Il Tribunale di Roma, **pur dichiarando l'irrilevanza dell'atto costitutivo del condominio parziale - attesa la sua costituzione ope legis - e la validità delle tabelle derivate**, accoglieva la domanda ed annullava la deliberazione assunta dal condominio, atteso che **"... non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità ..."** e, nel caso di specie, *"... è pacifica la circostanza che la gestione contabile riguardante beni di esclusiva appartenenza e di esclusivo utilizzo di alcuni condòmini era stata sottoposta alla votazione e alla approvazione dell'assemblea generale ..."*.

LE QUESTIONI GIURIDICHE

La sentenza in commento ha il pregio di esaurire in poche pagine, peraltro scritte in modo lineare, le principali questioni giuridiche sottese al tema del condominio parziale: i presupposti di validità della costituzione dell'assemblea e delle deliberazioni assembleari e il corretto riparto delle spese tra i condòmini.

Prima di dare corso alla disamina di tali tematiche, pare opportuno rammentare cosa s'intende per **condominio parziale**: a questo proposito, soccorre l'**interpretazione giurisprudenziale**, che traendo fondamento dalla lettera dell'**art. 1123, co. 3, c.c.**, ha da tempo affermato che *"I presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, **per oggettivi caratteri materiali e funzionali**, sono necessari per l'esistenza e per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio, **non di tutto l'edificio, ma di una sola parte, o di alcune parti di esso**, ricavandosi dall'art. 1123 comma 3, che le cose, i servizi, gli impianti, non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti ..."*^[1].

In effetti, il **terzo comma dell'art. 1123 c.c.** fornisce un'indubbia copertura normativa alla fattispecie del condominio parziale, laddove dispone che *"Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti **destinati a servire una parte dell'intero fabbricato**, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del **gruppo di condòmini che ne trae utilità**"*.

Sicché, in perfetta aderenza con l'impianto giurisprudenziale formatosi nel tempo, il Tribunale di Roma in commento ha affermato che *"... L'istituto del Condominio parziale risponde all'esigenza di assegnare le decisioni inerenti all'amministrazione di alcune cose comuni (quelle che possono fornire utilità a solo una parte dei condòmini) ad un più ristretto numero di condòmini (coloro che ai sensi dell'art. 1123, co. 3, c.c., devono esclusivamente sostenerne il costo), in ossequio al principio di giustizia per cui i poteri gestionali spettano a chi paga ..."*: in presenza beni comuni – nel caso di specie i locali *boxes* – destinati a essere utilizzati solo da una parte di condominio generale, la loro gestione e i loro costi di manutenzione sono di competenza esclusiva dei condòmini utilizzatori.

Ciò premesso, l'istituto del condominio parziale ha visto un intenso dibattito in **ambito dottrinario**, laddove si sono lungamente contrapposti due diversi orientamenti di pensiero^[2]: quello di coloro che, in linea con l'evoluzione giurisprudenziale, ancoravano la fattispecie del condominio parziale al dettato normativo di cui all'**art. 1223, comma 3, c.c.** e quelli che, al contrario, invocavano l'**art. 61 disp. att. c.c.**, istitutivo della fattispecie del **condominio separato**^[3], al fine di negare la possibilità di costituire il condominio parziale.

Si può dire tuttavia che, dopo annoso confronto, anche la dottrina è giunta alla conclusione che il condominio parziale e il condominio separato siano ipotesi radicalmente differenti e non confliggenti tra di loro: da un lato, infatti, il condominio parziale può sussistere anche quando non sia possibile procedere alla separazione per mancanza delle caratteristiche di edificio autonomo; dall'altro, il condominio parziale insorge *ope legis*, laddove al contrario il condominio separato necessita del raggiungimento di determinate maggioranze assembleari

(art. 1136, co. 2, c.c.) o della pronuncia giudiziale, su domanda di almeno un terzo dei componenti di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione (art. 61, co. 2, disp. att. c.c.).

Non si tralascia di osservare, prima di concludere sul punto, che anche la decisione in commento, declinando in modo sintetico ma completo le caratteristiche del condominio parziale, rammenta che “... *Non vi è ... necessità di formalizzarne la costituzione con specifica delibera: il Condominio parziale non esige un fatto o atto costitutivo a sé ma insorge ope legis ...*”^[4].

A fronte di tutto quanto precede, l'indagine si sposta inevitabilmente sulle conseguenze operative del condominio parziale, circostanze che peraltro anche la sentenza in commento ha avuto modo di esaminare: la costituzione dell'assemblea, la validità delle deliberazioni e il riparto delle spese, che verranno di seguito analizzate nell'ordine fatto proprio dal Giudice romano.

A) Il riparto delle spese

In via generale, vale la regola secondo cui, **nel condominio parziale, le spese vanno ripartite tra i condòmini che usufruiscono del servizio** (del resto, il tenore letterale dell'art. 1223, co. 3, c.c., conferma tale principio)^[5]

Più in dettaglio, la sentenza in commento ribadisce un importante corollario al suddetto principio: “... **le tabelle millesimali approvate possano essere utilizzate, ove non ce ne siano di specifiche, anche in caso di ripartizione di spese fra i soli condòmini che abbiano tratto utilità dalle spese ai sensi dell'art. 1123, comma 3, c.c. ...**”.

Tale principio, d'altra parte, non è nuovo: giurisprudenza risalente ha infatti stabilito 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 ... fra i soli condòmini 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 condòmini 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*”^[6].

Del resto, come osservato da autorevole dottrina^[7], il criterio con cui sono compilate le tabelle millesimali è quello stabilito dall'**art. 68 disp. att. c.c.**; esso tuttavia “... *non appare affatto incompatibile con la possibilità della loro utilizzazione, nelle ipotesi in cui le spese debbano essere ripartite, ai sensi dell'art. 1123, comma 3, c.c., solo tra i condòmini che hanno tratto utilità dalle opere eseguite ... previa, ben inteso, l'esecuzione delle operazioni aritmetiche, occorrenti per stabilire il nuovo rapporto di proporzione*”.

Sicché, sotto questo profilo, avendo l'amministratore di condominio applicato le tabelle millesimali ricalcolate sulla base dell'effettivo utilizzo dei locali *boxes* da parte dei condòmini facenti parte del condominio parziale, il Tribunale di Roma ha concluso in modo condivisibile che le "nuove tabelle derivate [sono] del tutto valide".

B) La costituzione e la deliberazione dell'assemblea

E' invece questo il profilo che, nella decisione in commento, determina l'annullamento della delibera assembleare.

In effetti, accadeva nel caso di specie che il *quorum*, costitutivo e deliberativo, dell'assemblea venisse calcolato con riferimento al condominio generale, anziché a quello parziale.

Di conseguenza, richiamando consolidata giurisprudenza secondo cui "... non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni che della delibera formano oggetto"^[8], il Tribunale di Roma annullava la delibera impugnata^[9].

Coerentemente rispetto alla posizione del Giudice romano, anche altra giurisprudenza di merito ha di recente affermato che l'assemblea generale non ha il potere né di revocare né di annullare quanto deciso dall'assemblea del condominio parziale, essendo la titolarità sui beni di quest'ultimo limitata solo ad alcuni condòmini^[10].

[1] Cass. civ. Sez. II, 27/09/1994, n. 7885; sul **collegamento materiale o funzionale** del bene comune rispetto alla singola proprietà – nella nota relazione di accessorio a principale rispetto alle singole unità immobiliari – si veda anche **Cass. civ. Sez. II, 02/02/1995, n. 1255**, secondo la quale "Nel condominio degli edifici la comproprietà delle parti comuni indicate dall'art. 1117 c.c. e, più in generale, che servono per l'esistenza e l'uso delle singole proprietà immobiliari, alla quale si lega l'obbligo di partecipazione alle relative spese di manutenzione e conservazione (che il comma 1 dell'art. 1123 c.c. pone a carico dei condomini in proporzione delle rispettive quote, indipendentemente dalla misura dell'uso) ha il suo fondamento nel **collegamento strumentale, materiale o funzionale**, ed, in altri termini, nella **relazione di accessorio a principale**, con le

singole unità (piani o porzioni di piano) in proprietà individuale dell'immobile, per cui le cose, i servizi e gli impianti necessari per l'esistenza e l'uso delle unità immobiliari di una parte soltanto dell'edificio appartengono solo ai proprietari di queste (unità) e non ai proprietari delle unità immobiliari dell'altra parte, rispetto alle quali manca quel rapporto di pertinenza che è il presupposto necessario del diritto di comunione. ... (nel caso specifico, è stato negato che i proprietari dei box contenuti in un immobile che, benché posto all'interno del perimetro condominiale delimitato da un muro di cinta, era separato dall'edificio con le unità abitative, dovessero concorrere alle spese di manutenzione della facciata di questo edificio)".

[2] Si vedano, sul punto: TERZAGO G., *"Il condominio"*, Milano, 1998, pag. 40 e seguenti;

CUSANO R., *“Il nuovo condominio”*, Napoli, 2018, pag. 33 e seguenti.

[3] Art. 61, co. 1, disp. att. c.c.: *“Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato”*.

[4] In questo senso anche Cass. civ., sez. II, 17 giugno 2016, n. 12641, la quale ha sancito anche il principio secondo il quale il condominio parziale non è legittimato a stare in giudizio.

[5] In giurisprudenza, *ex multis*, si veda Cass. civ. n. 1255/1995, *cit.*, a cui tenere *“... Ne consegue che le spese di manutenzione e conservazione delle cose e degli impianti che servono solo una parte del fabbricato, formando oggetto di condominio separato, debbono essere sostenute solo dai proprietari delle unità immobiliari di questa parte, e non dagli altri, secondo il principio generale del comma 3 dell’art. 1123 c.c. ...”*.

[6] Cass. civ. Sez. II, 30/05/1966, n. 1435.

[7] TERZAGO G., *op. cit.*, pag. 53.

[8] Cass. civ. n. 7885/1994, *cit.*

[9] *Contra* TERZAGO G., *op. cit.*, pag. 51, secondo cui *“... emerge la **necessità della partecipazione di tutti i condòmini** anche nel caso in cui ci si trovi in presenza di una comunione parziale statuita in virtù di apposito titolo. I condòmini della scala “A” hanno diritto e ne sono legittimati, a partecipare all’assemblea della scala “B” al fine di un controllo a che non venga lesa, ad es. il decoro dell’edificio mutando, ad es., il colore, i marmi, la disposizione delle pareti ...”*.

[10] Corte d’Appello di Genova, 07/06/2021, n. 639.

Seminario di specializzazione

LOCAZIONI COMMERCIALI E AFFITTI D’AZIENDA

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!accedi al sito >