

La Cassazione sull'applicazione della fattispecie del condominio parziale (art. 1123 c.c.)

Danni ai pilastri, pagano tutti

Spese su ogni condomino se il bene serve l'intero edificio

Pagine a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

Se il pilastro svolge una funzione di sostegno dell'intero edificio condominiale e non soltanto di uno dei caseggiati di cui lo stesso si compone, non si rientra nell'ipotesi del condominio parziale di cui al terzo comma dell'art. 1123 c.c., applicabile automaticamente tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue oggettive caratteristiche strutturali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo (dunque, non solo prevalente) di una parte soltanto del complesso condominiale.

Lo ha chiarito la seconda sezione civile della Corte di cassazione con la recente sentenza n. 32475, pubblicata lo scorso 22 novembre 2023.

Il caso concreto. Nella specie un condòmino aveva impugnato la deliberazione assembleare che, nel disporre lavori di consolidamento di un pila-

Il principio di diritto

La fattispecie del condominio parziale è automaticamente configurabile per legge tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo (dunque, non solo prevalente) di una parte soltanto dell'edificio in condominio

stro, ne aveva addossato la spesa all'intera compagine condominiale.

Secondo quest'ultimo, infatti, poiché il complesso edilizio era composto da tre distinti corpi di fabbrica, aventi in comune un unico porticato, la delibera doveva ritenersi contraria alla legge, in quanto la relativa spesa era stata addossata a tutti i condòmini e non soltanto ai proprietari delle unità immobiliari che erano effettivamente sostenute da detto pila-

stro, quindi in violazione dei criteri di cui all'art. 1123 c.c., in particolare di quanto previsto al comma 3 di tale disposizione, relativo al c.d. condominio parziale.

Sia in primo che in secondo grado l'impugnazione era stata respinta e, in particolare, la Corte di appello aveva evidenziato come la consulenza tecnica d'ufficio svolta in corso di causa avesse accertato l'unicità della struttura di fondazione del complesso edi-

lizio per tutti e tre i corpi di fabbrica di cui lo stesso si componeva.

Inoltre sempre dalla Ctu emergeva che detto pilastro reggeva, insieme ad altri pilastri perimetrali, il lastrico solare con porticato dal quale si accedeva ai vari edifici, bene da considerarsi pertanto comune a tutti i condòmini.

La decisione di appello era stata quindi impugnata dinanzi alla Suprema corte.

Il condominio parziale e la ripartizione delle spese. Si può parlare di condominio parziale tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di un condominio o di un gruppo ristretto di condòmini: in tal caso non è assolutamente possibile affermare che quel bene appartiene a tutti i condòmini. Per comprendere meglio la questione si può fare riferimento a quei casi, molto ricor-

renti nella pratica, di edifici che, pur essendo composti da un unico corpo di fabbrica, hanno più portoni e di conseguenza, più scale, più ascensori e magari anche più impianti di riscaldamento, ecc.. E' chiaro, infatti, che un atrio, un pianerottolo, un ballatoio che servono soltanto l'ingresso di due condòmini, s'intenderanno comuni solo a questi; un lastrico solare, che copra soltanto una parte dell'edificio, si presenta comune solo ai proprietari delle unità immobiliari sottostanti; il cortile circoscritto dalle porzioni di una sola parte dell'edificio si presume essere in comunione solo ai titolari di quelle porzioni. Ne consegue che il proprietario di un appartamento non servito da un portone d'ingresso, da una scala o da un ascensore o non coperto da un tetto, quindi relativamente a beni che riguardino soltanto una parte autonoma del fabbricato, non ha oggettivo interes-

Classeditori

Capital

MFIMILANO
FINANZA

Class
CNBC

Class
TV
MODA

Class
AGORA



MOTORE ITALIA

Le imprese che fanno muovere il paese

LOMBARDIA

Villa Fenaroli Palace Hotel - Rezzato (BS) - Martedì 12 dicembre 2023 - dalle 14 alle 19

TEMI

- ▶ **INNOVAZIONE:** AUTOMOTIVE, L'IDROGENO OLTRE L'ELETTRICO
- ▶ **OUTLOOK:** EXPORT E INVESTIMENTI, PREVISIONI 2024
- ▶ **LE CLASSIFICHE** CHI SONO LE 50 TOP PMI IN REGIONE
- ▶ **FINANZA:** UN BASKET BOND PER PASSARE AL DIGITALE

Live su Class Cnbc (Sky 507), streaming su milanofinanza.it, italiaoggi.it e diretta LinkedIn su Milano Finanza

Per ulteriori informazioni contattare: classagora@class.it



Partner

Banca CFF+
Plus, for your business.

b-ilty
illimity

cdp

FERROVIE
ITALIANE

& GRUPPO DIGIT

LE COLTURE

Terna
Driving Energy

TIM

Servizi limitati? Costi limitati

se all'utilità offerta da essi e, quindi, a esserne considerato titolare.

Se alcuni beni o servizi possono essere utilizzati solo da alcuni condòmini, che ne sono esclusivi proprietari, è chiaro che alle riunioni dell'assemblea nelle quali occorre prendere decisioni relative alla gestione di detti beni o servizi non possono prendere parte e votare tutti i condòmini, ma soltanto quelli che possono utilizzarli e che ne sono quindi comproprietari. Di conseguenza vi sarà una maggioranza limitata ai soli condòmini della parte di edificio alla quale è destinato il bene o servizio in separato godimento. In altre parole, quando occorre deliberare su lavori od opere da eseguire su beni o servizi siffatti, deve essere riconosciuto il diritto di partecipazione alla discussione e alla votazione assembleare solo a coloro che, in quanto contitolari del bene, servizio o impianto, dovranno accollarsene il peso economico (escludendo coloro che, non vantando alcun diritto sulle cose, non hanno l'obbligo di contribuirvi). In questi casi, di conseguenza, in appli-

cazione del disposto di cui all'art. 1123, comma 3, c.c., il quale prevede 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, questi ultimi sono esonerati dalla partecipazione ai costi di gestione relativi ai beni e servizi che non sono al servizio della propria unità immobiliare.

Così, ad esempio, i titolari della autorimesse poste in un edificio del tutto separato dal fabbricato, non sono tenuti a contribuire al rifacimento della facciata, perché le autorimesse private, pur essendo comprese all'interno del cosiddetto perimetro condominiale (all'interno, cioè, del muro di cinta), sono raggruppate in un edificio nettamente separato, anche dal punto di vista statico oltre che funzionale, rispetto all'edificio destinato ad abitazione, della cui facciata si discute. Allo stesso modo se l'impianto di riscaldamento condominiale può essere utilizzato solo da parte di alcuni condòmini, il

regolamento che preveda la ripartizione delle spese in base alle tabelle millesimali va interpretato nel senso che le spese per la conservazione dell'impianto si ripartiscano unicamente fra quei condòmini che effettivamente usufruiscono del servizio. E ancora, per esempio, se un condòmino possiede un'unità immobiliare ubicata in una scala, al medesimo spetterà l'onere di contribuire alle spese per l'ascensore, per la luce, ecc., solo con riferimento alla scala al servizio della sua unità immobiliare. Nulla sarà invece dovuto rispetto alle spese che riguardano altre scale. In tali ipotesi si possono approntare specifiche tabelle, oppure si possono utilizzare le tabelle già in uso, operando le opportune proporzioni matematiche. In ogni caso se un condòmino è estraneo a una parte condominiale, è pacifico che questi, in caso di contestazione, possa richiedere al giudice l'accertamento di tale situazione ed essere conseguentemente esonerato dalle relative spese.

La decisione della Suprema corte. Nel proprio ri-

corso il condòmino lamentava che, ai fini della ripartizione delle spese di ristrutturazione del pilastro, avrebbe dovuto guardarsi alla funzione di accessorio a principale con le singole unità in proprietà individuale dell'edificio condominiale. Per detto pilastro, in altri termini, sarebbe mancato quel rapporto di pertinenza che è il presupposto necessario del diritto di comunione. Pertanto, secondo i principi desumibili dal secondo comma dell'art. 1123 c.c., le spese di manutenzione e conservazione dei beni che servono solo una parte del fabbricato devono essere sostenute solo dai proprietari delle unità immobiliari di esso. Nel caso di specie, secondo il ricorrente, si prospettava dunque l'ipotesi di un condominio parziale. La seconda sezione civile della Cassazione, nel confermare la sentenza impugnata, ha chiarito che la fattispecie del condominio parziale è automaticamente configurabile tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo

(dunque, non solo prevalente) di una parte soltanto dell'edificio in condominio. In questa ipotesi il bene 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 condòmini su quella parte ex art. 1117 c.c.. I giudici di legittimità hanno dunque ribadito che il fondamento normativo che limita in tal senso la proprietà di cose, servizi e impianti dell'edificio in condominio si rinviene nell'art. 1123, comma 3, c.c.

La Suprema corte ha quindi ritenuto che nel caso di specie, rispetto alla funzione e alla struttura del pilastro, che risultava essere di sostegno utile all'intero complesso condominiale e non soltanto a uno degli edifici di cui lo stesso era composto (secondo la ricostruzione in fatto operata dai giudici di appello, non censurabile di per sé in sede di legittimità), non era affatto prospettabile l'ipotesi di un condominio parziale, trattandosi di parte oggetto di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117, n. 1), c.c..

—© Riproduzione riservata—

Gentleman & Lei

IL MENSILE PER GLI UOMINI E LE DONNE CHE AMANO LA VITA

VALORI PREZIOSI

Come gioielli, orologi e creazioni artigianali.
Ma anche inestimabili,
come la gentilezza, l'empatia e il tempo.
Queste le virtù che Ennio Doris ha trasmesso
alla figlia Sara, oggi raccolte in un libro

IN EDICOLA
E IN DIGITALE

ABBONATI O ACQUISTA LA TUA COPIA IN DIGITALE

Scarica l'app Gentleman oppure accedi al sito www.gentleman.it



Classeditori