

deliberato "di costituire una sorta di condominio parziale o di sub condominio senza che ricorra alcuno dei presupposti di legge, e di approvare i relativi millesimi".

Con la detta delibera - ad avviso degli attori - sarebbero stati stralciati dal Condominio i locali di proprietà del Comune di Potenza, ubicati al pian terreno del fabbricato, prospicienti su Via [REDACTED] rimanendovi invece inclusi quelli posti al piano superiore e, in tal modo, gravando arbitrariamente questi ultimi di un sensibile aumento della rispettiva quota di partecipazione alle spese condominiali quale conseguenza dell'essere venuta meno la quota di spettanza del Comune.

In particolare, poi, parte attrice ha mosso alla ripetuta delibera più precise censure circa la sua validità e legittimità, articolate come segue:

- a differenza di quanto dedotto nel relativo verbale, essendosi il condomino [REDACTED] allontanato dalla riunione al momento della votazione, la mancanza del di lui voto favorevole avrebbe impedito il raggiungimento della maggioranza necessaria all'approvazione della delibera impugnata;
- ai fini della determinazione della maggioranza assembleare sarebbero stati inoltre arbitrariamente adoperati i nuovi millesimi redatti dal geom. [REDACTED] senza che gli stessi fossero stati ancora approvati, invece di far riferimento ai millesimi che hanno regolato le precedenti riunioni condominiali;
- i condomini [REDACTED] e germani [REDACTED] non avrebbero approvato la formazione del condominio parziale, né i relativi millesimi, avendo unicamente assentito ad un utilizzo solo temporaneo dei detti millesimi in attesa del coinvolgimento di tutti i proprietari del condominio, per il quale l'amministratore si sarebbe impegnato alla convocazione, in tempi brevi, di una nuova assemblea.

Hanno quindi concluso gli attori chiedendo che venga dichiarata l'inesistenza e/o nullità e/o annullabilità della delibera assembleare condominiale del 04.05.2012 e di eventuali altri deliberati connessi anche non conosciuti", nonché - previa la declaratoria di cui sopra - l'inesistenza del condominio parziale, così come determinato nella menzionata delibera, e di ogni obbligo conseguente per gli attori, ivi compreso l'obbligo di pagamento secondo i millesimi nella stessa delibera approvati", chiedendo altresì che si disponga "in ogni caso, e preventivamente, ... la sospensione dell'esecuzione della delibera condominiale impugnata"; quanto sopra, con vittoria di spese e competenze del giudizio.

Rimaste contumaci le sig.re [REDACTED] e [REDACTED] con comparsa di costituzione e risposta del 15/1/2013 si costituiva in giudizio il Condominio di Via [REDACTED] n. [REDACTED] per contestare l'assunto attoreo, secondo cui il condominio farebbe riferimento ad un fabbricato assolutamente unitario nella struttura, dotato di un solo ingresso ed insistente su un'unica particella, le cui tabelle millesimali andrebbero pertanto estese a tutte le superfici in esso comprese, sostenendo di contro che: a) il condominio coincide in realtà con la proiezione verticale del tetto del fabbricato; b)



l'assemblea del 4/5/2012 è stata solo l'ultima di una serie di riunioni condominiali avute inizio con l'assemblea del 24/1/2011, svoltasi in continuazione di quella del 7/1/2011; c) sin dalla primissima riunione è stata specificata la composizione del fabbricato e dei relativi millesimi; d) in tema di condominio è legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale "ex lege" tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento di una parte esclusiva dell'edificio in condominio; e) in tal caso, non solo le spese vanno divise esclusivamente tra chi trae utilità dalle cose oggetto del condominio parziale, ma anche le decisioni ad esse relative devono essere assunte esclusivamente da questi comproprietari; f) di conseguenza, ove insorga l'esigenza di intervenire sulle parti di proprietà comune ad alcuni dei condomini, solo questi ultimi devono essere convocati in assemblea per assumere le decisioni del caso; g) la delibera condominiale del 4/5/2012 è pienamente valida in quanto i diretti interessati hanno avuto contezza e cognizione della materia su cui doveva vertere la discussione, il condomino [REDACTED] ha partecipato alla riunione e, diversamente a quanto sostenuto dagli attori, vi si è allontanato soltanto dopo aver espresso il suo voto e l'amministratore [REDACTED] [REDACTED] aveva già verbalmente acquisito il disinteresse dei proprietari della verticale "B" piano terra a partecipare all'assemblea, confermato per iscritto dal Comune di Potenza e di fatto dal sig. [REDACTED] e dal sig. [REDACTED] che non hanno partecipato all'assemblea, né hanno aderito al successivo invito.

Il Condominio ha quindi concluso per il rigetto della domanda attrice, in quanto infondata in fatto ed in diritto, e per la conferma della delibera assembleare impugnata, con vittoria di spese, diritti ed onorari e, in subordine, con compensazione delle spese legali nel caso di accoglimento della domanda proposta dagli attori.

Incardinato il procedimento, dopo la prima udienza di comparizione, tenutasi il 16/1/2013, cui seguiva il deposito delle memorie ex art. 183, VI comma, c.p.c., nel corso delle successive udienze, oltre a procedersi all'interrogatorio formale dell'amministratore del condominio sig. [REDACTED] [REDACTED] ed all'escussione dei testi ammessi, veniva disposta, su richiesta degli attori, la Consulenza Tecnica di Ufficio, affidata al geom. [REDACTED] il quale espletava l'incarico e provvedeva al deposito sia dell'elaborato peritale che della relativa relazione integrativa resasi necessaria a chiarimento delle osservazioni sollevate dal Condominio.

Dopo ulteriori rinvii, in data 7/12/2022 si teneva l'udienza per la precisazione delle conclusioni, all'esito della quale la causa veniva introitata per la decisione.

La domanda degli attori è fondata e va pertanto accolta per i motivi di cui appresso.

Con l'atto introduttivo del giudizio gli attori hanno in sostanza impugnato la delibera assembleare con cui si è disposta l'irregolare costituzione di un sub-condominio o condominio parziale e, conseguentemente, sulla scorta delle nuove tabelle millesimali approntate dal geom. [REDACTED] su



incarico dello stesso condominio, l'errata attribuzione delle quote di ripartizione relative alle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti comuni dell'edificio condominiale: tabelle alla cui stregua il condominio di Via [REDACTED] di Potenza è stato identificato in un numero minore di unità immobiliari rispetto a quelle ricomprese nello stabile, per effetto dell'esclusione, dal computo dei millesimi, per complessivi 615,12 millesimi, dei locali deposito di proprietà del Comune di Potenza posizionati al piano terra di Via [REDACTED] i cui proprietari sono stati, pertanto, conseguentemente esclusi dal riparto delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti comuni.

Questi, in estrema sintesi, i termini della vicenda che ci occupa, rispetto ai quali in dottrina è nota la tesi che tende ad escludere, sul piano ontico, la stessa configurabilità del c.d. condominio parziale, ritenendo - **in base all'art. 1117 c.c.** - il rapporto condòmini-condominio così forte da negare ogni possibilità che una parte dei beni possa appartenere, in via esclusiva, solo ad una parte dei condòmini, dovendosi considerare il **condominio come un agglomerato unitario e organico**, che svolge la propria funzione al di là dell'effettivo uso dei beni e servizi da parte dei singoli condòmini.

Più aperto si appalesa, invece, l'orientamento della giurisprudenza in materia.

La Suprema Corte di Cassazione, in numerose sentenze, ha invero ritenuta superata la presunzione di comunione nel caso in cui i beni o i servizi siano al servizio non di tutto l'edificio, bensì solo di una parte di esso, e ciò si verifica quando, per le caratteristiche del bene condominiale, questo rientri nella contitolarità di una parte soltanto dei condòmini.

Ai fini della individuazione dei presupposti e requisiti ritenuti necessari alla configurazione di un condominio parziale, particolare significato riveste, invero, una delle più recenti pronunce intervenute sul tema, con la quale la Suprema Corte ha statuito che *"La fattispecie del condominio parziale, che rinviene il fondamento normativo nell'art. 1123, comma 3, c.c., è automaticamente configurabile "ex lege" tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato oggettivamente al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio, rimanendo, per l'effetto, oggetto di un autonomo diritto di proprietà e venendo meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su quel bene"* (Cassazione Civile, Sez. II, sentenza 16/01/2020 n.791, e prima ancora Cass. Cass. [17/6/2016 n. 12641](#), Cass. [24/11/2010, n. 23851](#)).

In altre parole, parafrasando la massima appena riportata, solo quando un bene risulti essere oggettivamente destinato, per sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, in modo esclusivo al servizio e/o al godimento di una parte soltanto dell'edificio in condominio, in modo da far venir meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria da parte di tutti i condòmini su quel bene, è automaticamente configurabile, *ex lege*, il condominio parziale, la cui costituzione perciò, nel caso vi difettino i suddetti presupposti e requisiti, non può farsi derivare da un atto di



autonomia privata, quale una delibera assembleare, che in tal caso, indipendentemente dalla sussistenza o meno del quorum costitutivo e/o deliberativo richiesto, sarebbe se non proprio inesistente, comunque nulla, e se non per impossibilità dell'oggetto, quanto meno per illiceità dello stesso.

Ciò perché il condominio parziale nasce in automatico, senza bisogno di un atto costitutivo, e si configura autonomamente, *ope legis*, tutte le volte in cui viene meno la contitolarità di tutti i condòmini su uno o più beni, e cioè quando ricorra la condizione materiale o funzionale giuridicamente rilevante di cui al richiamato orientamento giurisprudenziale.

Per cui, riepilogando:

- 1) la figura del condominio parziale trae spunto e fondamento dall'art. 1123, 3° comma, c.c. dettato in materia di spese condominiali;
- 2) tale specie di condominio può esistere solo in quanto esistono dei beni considerabili di proprietà non di tutti i condòmini, ma soltanto di un gruppo di essi;
- 3) la sua esistenza, peraltro, non è soggetta ad alcun atto ricognitivo, né costitutivo, ma riviene *ex lege*, al ricorrere delle condizioni di parziale titolarità dei beni;
- 4) ne discende che le spese per i beni in condominio parziale vanno sostenute dai soli contitolari di quei beni.

Per quanto appena sottolineato, perciò, è di tutta evidenza che una portata davvero dirimente di un contenzioso in materia può averla solo la consulenza tecnica d'ufficio, disposta proprio per accertare se, nel concreto caso di specie, ricorrano o meno quei presupposti e requisiti idonei, nel senso anzi detto, all'automatica e legittima configurazione, *ope legis*, di un condominio parziale.

E, non a caso, è stato per l'appunto questo il quesito ("Dica il CTU se nel caso di specie sussistono i presupposti per la costituzione di un condominio parziale") che, all'atto del conferimento dell'incarico, è stato posto al Consulente Tecnico d'Ufficio nominato per il presente giudizio.

Il Consulente Tecnico, geom. [REDACTED] all'esito dell'indagine e degli accertamenti espletati, dopo aver evidenziato, nella relazione peritale del 2/2/2017 e nella nota integrativa redatta in data 6/4/2018 a chiarimento e risposta alle osservazioni sollevate da parte convenuta, che:

- il fabbricato in parola, prospiciente su Via [REDACTED] e Via [REDACTED] è stato ristrutturato ai sensi della legge 219/81 con interventi resi sulle parti strutturali, condominiali e delle singole unità abitative;
- tali interventi, eseguiti e posti in essere nel progetto di ristrutturazione reso ai sensi della legge 219/81, hanno indirettamente già tracciato e indicato la formazione coesa delle unità immobiliari da costituire in condominio;
- la ripartizione progettuale relativa al costo dei lavori, al contributo massimo ammissibile e all'accollo spesa, previsti nello svolgimento della citata attività di ristrutturazione straordinaria, ha



equamente diviso la spesa fra i proprietari di tutti gli immobili esistenti nel fabbricato, sia su quelli di Via [REDACTED] che su quelli di Via [REDACTED]

- risultando ad oggi l'intero fabbricato essere stato rigenerato con i citati interventi di straordinaria manutenzione, è necessario che tutte le spese aggiuntive riguardanti quella ordinaria siano anch'esse considerate con la stessa composizione di unità.
- nel caso in cui i lavori di straordinaria manutenzione, eseguiti ai sensi della legge 219/81, non avessero avuto la copertura finanziaria ammessa dalla citata legge, gli interventi di ristrutturazione eseguiti sarebbero stati accollati ai proprietari delle già nominate unità immobiliari esistenti sia su Via [REDACTED] che su Via [REDACTED]
- la proprietà comune non è stabilita dalla proiezione di parti del tetto sul terreno sottostante, ma dalle fondazioni e dalle strutture portanti sia verticali che orizzontali che racchiudono in un'unica struttura portante tutte le unità immobiliari prospicienti le due strade di cui si compone il palazzo;

ha concluso escludendo la sussistenza dei presupposti per la configurazione di un condominio parziale in quanto la massa strutturale dell'intero edificio comprende tutte le unità immobiliari in esso racchiuse sia su Via [REDACTED] che su Via [REDACTED]

Or dunque, atteso il contenuto chiaro, esaustivo e pienamente rispondente al quesito posto all'esperto della suddetta relazione peritale, non v'è ragione, per questo Giudice, di discostarsi dalle conclusioni rassegnate dal Consulente Tecnico d'Ufficio.

La domanda proposta dagli attori va quindi accolta e poste a carico del Condominio soccombente le spese di lite che vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Potenza, sezione civile, in composizione monocratica nella persona del G.O.P. dr.ssa Caterina Genzano, definitivamente pronunciando sulle domande ed eccezioni delle parti, così provvede:

- Accoglie la domanda avanzata dagli attori con l'atto di citazione 01/6/2012 e, per l'effetto, annulla la delibera dell'assemblea condominiale del Condominio di Via [REDACTED] assunta in data 4/5/2012;
- Condanna il Condominio di Via [REDACTED] di Potenza, in persona dell'amministratore [REDACTED] al pagamento, in favore di parte attrice, delle spese e competenze del giudizio, che liquida in complessivi Euro 3.000,00, di cui € 500,00 per esborsi, oltre rimborso spese forfettario, I.V.A. e C.P.A.;
- Pone definitivamente a carico del Condominio convenuto in persona del l.r.p.t. le spese di C.T.U. liquidate come da separato decreto.

Così deciso in Potenza, 25.03.2023

Il G.O.P.

Dr.ssa Caterina Genzano



