

## Comunione – Condominio - Locazione

---

# ***Il condominio parziale e la ripartizione delle spese condominiali. Impugnazioni: delibere nulle ed annullabili. La responsabilità dell'amministratore***

di **Saverio Luppino**

[\*\*Trib. Milano, Sez. V<sup>^</sup> Civ., Sentenza n. 8279 del 21 Luglio 2018\*\*](#)

Art. 1123, 3° co, c.c.- art. 1137 c.c.- art 1138 c.c- art. 69 disp. Att. c.c.

*"Ne consegue che dalle situazioni di cosiddetto "condominio parziale" derivano implicazioni inerenti la gestione e l'imputazione delle spese, in particolare non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi e 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**[\[1\]](#)";*

*"La domanda di risarcimento danni va respinta non sussistendo alcuna responsabilità del condominio e dell'amministratore, essendo le delibere condominiali cui è stata data esecuzione e che sarebbero all'origine dei danni lamentati dall'attrice valide ed efficaci, non essendo state impugnate tempestivamente e non risultando nulle per le ragioni espresse. Pertanto l'amministratore aveva l'obbligo di darvi esecuzione ( art. 1130 n.1 c.c.) [...]"*;

*"[...] Il giudice non può modificando i criteri di ripartizione delle spese previsti dal regolamento condominiale ed intervenendo su quanto disposto dal condominio in forza di delibere impugnate, [...], determinare una diversa ripartizione delle spese"*

### **1.Vizi delle delibere, invalidità: nullità ed annullabilità**

La sentenza in commento consente occuparsi dei motivi di impugnazione delle delibere assembleari, ripercorrendo gli approdi della giurisprudenza post riforma del 2012, specie nell'ambito della distinzioni tra delibere nulle ed annullabili nel **condominio parziale**.

Ancora una volta la materia condominiale unitamente alle tematiche del diritto di famiglia si rivela foriera di contenziosi ed "insidie", che determinano il proliferare delle liti, dal merito sino al grado di legittimità.

Il tribunale meneghino riprende le consolidate distinzioni operate dalla Suprema Corte fra le delibere nulle ed annullabili, chiarendo che solo quelle **nulle possono essere impugnate senza tempo e da chiunque vi abbia interesse**, differentemente da quelle **annullabili che devono**

**essere impugnate entro 30 giorni ai sensi dell'articolo 1137 c.c.**, decorrenti per gli assenti dalla comunicazione del verbale e per i dissenzienti dalla sua approvazione.

A seguito dei definitivi approdi condivisi del Supremo consesso, i vizi di **nullità** della delibera sono quelli di maggiore gravità ed attengono:

1. all'impossibilità dell'oggetto, ossia la materia non rientra tra i poteri dell'assemblea;
2. illiceità della delibera per violazione di norme inderogabili, così come espressamente indicate all'articolo 1138 c.c.;
3. violazione di norme di ordine pubblico, della morale del buon costume o lesione dei diritti dei singoli condomini sulle parti comuni o sugli impianti di proprietà esclusiva previsti per legge o nei singoli atti di acquisto<sup>[2]</sup>.

Rientrano nei vizi di annullabilità della delibera quelli che attengono:

1. alla regolare costituzione dell'assemblea;
2. adottate con maggioranze inferiori alla legge e/o al regolamento di condominio;
3. affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione ed informazione dell'assemblea.

## **2. Il condominio parziale e la ripartizione delle spese condominiali.**

Nella fattispecie oggetto del Tribunale meneghino, una condomina, proprietaria di **un posto auto e di un laboratorio** situato in un immobile facente parte un fabbricato condominiale, evocava in giudizio sia il condominio che l'amministratore, impugnando plurime delibere condominiali, asseritamente **affette da nullità**, a causa di una non corretta ripartizione delle spese straordinarie, in violazione dell'articolo 1123 c.c. (*"addebitate spese per €45.604,90 per un posto auto in cortile, avulse dalle spese straordinarie deliberate dall'assemblea"*), illiceità dell'oggetto, vizi relativi la convocazione dell'assemblea ed alla formazione di volontà, in quanto esorbitanti le attribuzioni dell'assemblea.

La causa petendi del giudizio investiva svariate/plurime delibere condominiali, nelle quali erano stati autorizzati lavori all'interno dell'edificio ove era situato il laboratorio dell'attrice e, l'amministratore condominiale in tali assemblee, **aveva convocato i soli proprietari delle unità immobiliari comprese all'interno dell'area di interesse dei lavori**; decidendo così di **ripartire i costi** dell'intervento, tra i soli condomini interessati ai lavori, ma facendo uso delle tabelle millesimali relative all'intero fabbricato, in assenza di tabelle millesimali ad hoc applicabili al condominio parziale.

Peraltro, l'attrice aveva evocato in giudizio anche l'amministratore di condominio in proprio, chiedendo il risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali per responsabilità extracontrattuale di quest'ultimo, in quanto aveva: *"costituito e dato esecuzione alle delibere delle assemblee della palazzina in questione, asseritamente affette da nullità"*; quest'ultimo av

L'amministratore condominiale, per la determinazione della ripartizione delle spese riguardanti un lavoro di manutenzione straordinaria, aveva chiamato in assemblea solamente i condomini interessati, ponendo in essere la fattispecie del **condominio parziale**; figura che si viene a realizzare allorchè alcune parte comuni dell'edificio condominiale appartengano in comproprietà soltanto ad alcuni dei condomini.

Infatti, il disposto dell'ultimo comma articolo 1123 c.c., è la norma ove si fonda la costruzione del condominio parziale e dispone che le spese relative ad opere o impianti destinati a servire una parte soltanto dell'intero fabbricato sono a carico esclusivo del gruppo di condomini che ne trae utilità.

**Quindi potrà parlarsi di condominio parziale: *'tutte le volte in cui il bene risulti per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di un parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene***[\[3\]](#)"

Il condominio parziale costituisce un sistema giuridico diretto a semplificare i rapporti gestori interni alla collettività condominiale, con il che legittimamente la Suprema Corte ha statuito che: *"il quorum costitutivo e deliberativo dell'assemblea nel cui ordine del giorno risultino capi afferenti la comunione di determinati beni o servizi limitati solo ad alcuni condomini, va calcolato con esclusivo riferimento a costoro ed alle unità immobiliari direttamente interessate*[\[4\]](#).

Peraltro, l'attrice assumeva come in assenza di una tabella millesimale inerente solo una parte del fabbricato (quella interessata dai lavori straordinari), quindi in assenza di criteri di ripartizione separati da quelli generali, riferiti all'intero condominio, **non avrebbero potuto deliberare i soli proprietari di una parte del fabbricato, ciò in difetto di valida convocazione e regolarità della stessa assemblea e conseguentemente con erroneità di criteri di ripartizione della spesa.**

Il Tribunale chiariva che la doglianza dell'attrice non investiva profili di nullità della delibera, poiché configurava un vizio di formazione della volontà assembleare, investendone tutt'al più l'annullabilità, che avrebbe dovuto essere eccepita nel termine di legge di cui all'articolo 1137 c.c.

Inoltre, rilevata l'assenza di una tabella millesimale ad hoc, sussisteva la concreta impossibilità di calcolare quorum costitutivi e deliberativi diversi rispetto a quelli dell'unica tabella generale esistente, alla quale correttamente il condominio e l'amministratore avevano fatto riferimento.

Di tal chè il Tribunale respingeva la domanda di rielaborazione delle tabelle millesimali chiesta da parte attrice in via subordinata al giudice di merito; in quanto le delibere erano state emanate legittimamente, per cui il giudice non poteva riformare le tabelle millesimali modificando i criteri di ripartizione delle spese previste dal regolamento, sempre adottato

dall'assemblea condominiale stessa.

### 3.La responsabilità dell'amministratore.

Il tema della responsabilità dell'amministratore ha costituito primaria attenzione nel legislatore della riforma L.220/12, specie nella concreta rielaborazione dei due articoli 1129 e 1130 c.c., i più lunghi del codice civile.

E' stato concretamente ridisegnato l'istituto, specie ove si pensi come nell'ambito delle cause di risarcimento dei danni per responsabilità professionale, quella dell'amministratore di condominio risultava essere di gran lunga il filone giurisprudenziale più avaro, rispetto a materia concorrenti, si immagina quella medico-sanitaria e/o genericamente professionale in genere.

Nel libello introduttivo l'attrice aveva valorizzato tanto la voce di danno patrimoniale (iscrizione ipoteca sui propri immobili a causa del mancato versamento delle quote dovute al condominio per le spese straordinarie, conseguenti difficoltà di accesso alle linee di credito), quanto il danno non patrimoniale, a suo dire cagionato dai riflessi negativi sulla propria sfera lavorativa e personale, attribuendo anche ed in proprio all'amministratore la responsabilità derivante- sempre a suo dire - di avere dato esecuzione a delibere nulle e proposto le azioni di recupero del credito a suo danno.

Il tribunale ha rigettato la domanda di risarcimento in quanto ha ritenuto non sussistere responsabilità dell'amministratore di condominio, poiché a fonte del rigetto dell'impugnazione delle delibere ed a fronte del preciso disposto dell'articolo 1130, comma 1 c.c. aveva l'obbligo di darvi esecuzione, costituendo la mancata esecuzione di una delibera fonte di responsabilità risarcitoria per grave irregolarità, e motivo di revoca giudiziale della nomina ex articolo 1129, comma 12, n.2.

Quindi legittimamente ed in forza del disposto dell'articolo 1129, comma 9 c.c., l'amministratore aveva l'obbligo di agire per il recupero delle somme dovute ed in assenza di spontaneo pagamento procedere al recupero forzoso, nei confronti del condomino rimasto moroso.

Peraltro, il Tribunale ha ricordato – ove ve ne fosse bisogno – che **le delibere costituiscono competenza propria ed esclusiva dell'assemblea condominiale e non dell'amministratore, il quale, non riveste alcun ruolo nella formazione della volontà dell'assemblea, che la legge attribuisce esclusivamente ai condomini.**

L'integrale soccombenza delle spese del giudizio in capo all'attrice, anche quelle della chiamata in causa dell'assicurazione dell'amministratore, e la motivazione del Tribunale a fondamento della sentenza "infondatezza della domanda/tesi infondate", costituisce corollario e chiaro monito all'uso di una certa prudenza nell'esercizio dell'azione di responsabilità per autonoma richiesta liquidazione danno non patrimoniale, anche se sulla materia si sta

formando un generale revirement delle più recenti pronunce di legittimità Cass. Civ. 17.1.2018 n.901 cons Travaglino, Cass. Civ. 27.3.2018 n.7513 cons. Rossetti- decalogo per il risarcimento del danno non patrimoniale, successive alle c.d. sentenze di S. Martino SU 11.11.2018 n.26972-26975.

[1] Massima riportata in Sent, della Cass. n.7885/1994

[2] SSUU 4806/2005

[3] Corte di Cassazione, Sezione II Civ. Sent. 9/08/2010 n. 18487, ma anche Cass. Civ, Sez II, Sent. 28/04/2004 n. 8136.

[4] Cass. Civ. 7885/1994.

