

Comunione – Condominio - Locazione

L'individuazione del bene ricadente in condominio come presupposto per la ripartizione delle spese ex art. 1123 c.c.

di Saverio Luppino

Tribunale di Termini Imerese – Sentenza 8 gennaio 2018 n.7

Condominio – ripartizione delle spese – tabelle millesimali – proprietà esclusiva – parti comuni – pertinenze – art. 1123 c.c.

*“Il presupposto perché si instauri un diritto di condominio su un bene comune è costituito in relazione di **accessorietà strumentale e funzionale** che collega i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva agli impianti o ai servizi di uso comune, **rendendo il godimento del bene comune strumentale al godimento del bene individuale e non suscettibile di autonoma utilità, come avviene invece nella comunione**”.*

CASO

Il proprietario di n.2 delle 22 unità abitative che costituivano un Residence ed a cui erano state attribuiti dieci ventiduesimi delle spese relative alla manutenzione e gestione della piscina condominiale, in contrasto con il regolamento, in cui si prevedeva che ad ogni unità abitativa corrispondeva una pari quota, **impugnava la delibera** di ripartizione delle spese e chiedeva la correzione delle tabelle millesimali, in modo che fossero attribuite le quote anche agli originari proprietari dell'area sulla quale il Residence sorgeva, evocando in giudizio l'amministratore di Condomini ed anche i singoli comproprietari.

Costituendosi in giudizio l'amministratore eccepiva preliminarmente la carenza di litisconsorzio necessario con tutti i singoli condomini ed inoltre rappresentava che la delibera impugnata era stata sostituita con altra successiva e correttiva della precedente.

Ciò nondimeno parte attrice aderiva alla declaratoria di cessazione della materia del contendere in ordine alla suddivisione delle spese, ma manteneva ferma la domanda di correzione/revisione delle tabelle millesimali, chiedendo l'autorizzazione a chiamare in causa i terzi, che non avevano in carico le quote (di pagamento delle spese della piscina) e ai quali l'originario costruttore aveva trasferito n.8 unità abitative in permuta al terreno sui cui insorgeva il fabbricato.

I terzi costituitisi in giudizio eccepivano l'inesistenza di qualsiasi errore nelle tabelle millesimali, in quanto sussistevano nello stesso luogo due distinti condomini/fabbricati, uno il

Residence comprendente la piscina, l'altro i loro 8 appartamenti senza uso della piscina e staccato dal condominio principale.

Sempre ai fini di un corretto inquadramento della questione, forse dilungandoci nell'esplicazione del caso, in esito alla difesa posta in essere dai chiamati in causa, l'attore modificava le conclusioni della causa di impugnazione a delibera assembleare, chiedendo dichiarare la simulazione dell'atto pubblico di trasferimento della permuta delle unità abitative con il terreno in capo ai chiamati e conseguentemente accertare che anche le otto unità abitative risultavano fare parte del Residence a pieno titolo, con il che risultavano errate le tabelle millesimali non ricomprendenti le quote di questi ultimi per il pagamento della piscina, in quanto essa doveva intendersi ad ogni effetto comune ad entrambi i corpi del fabbricato.

SOLUZIONE

Il Tribunale, prendeva atto della cessazione della materia del contendere con riferimento all'impugnazione della delibera, rigettava le nuove domande formulate da parte attrice, in ordine all'accertamento della simulazione del contratto di permuta, accertava la natura pertinenziale della piscina a solo vantaggio dei beni di proprietà esclusiva ed infine rigettava la richiesta di revisione delle tabelle millesimali.

QUESTIONI

Preliminarmente la sentenza tratta l'aspetto che concerneva l'eccezione sollevata dai terzi chiamati in causa di **presunta mutatio libelli** tramite memoria ex art. 183, c.6 cpc; giurisprudenza^[1] costante, come richiamata dallo stesso Tribunale, ammette che vi possa essere precisazione della domanda originaria (emendatio libelli), in quanto non determina mutazione dei fatti costitutivi della pretesa, rimanendo **preclusa la formulazione di una nuova domanda in corso di causa**, diversa da quella originaria, sotto il profilo oggettivo, del tema d'indagine e di decisione, in quanto basato su presupposti diversi da quelli originari.

Sull'eccezione preliminare il Tribunale non ha esitazione nel giudicare l'inammissibilità della domanda, per così dire "all'allargata" dell'impugnante, poichè gli originari fatti costitutivi della medesima, inerivano esclusivamente all'impugnazione di delibera assembleare e revisione tabelle millesimali, non già all'accertamento della simulazione di un contratto, nella specie "*da permuta a preliminare di permuta di cosa futura*"; peraltro, i terzi chiamati in causa, non avevano formulato alcuna domanda riconvenzionale, atta ad estendere l'accertamento giudiziale.

Cosicchè il nodo centrale della controversia riguardava l'accertamento sulla "condominalità" della piscina e la conseguente suddivisione delle spese di manutenzione tra tutti i condomini, ma solo in ragione dell'originario fatto costitutivo allegato dall'attore e senza possibilità di estendere l'accertamento ad altro.

Posto quanto sopra ai fini dell'accertamento della proprietà comune o individuale del bene in

questione, la CTU rilevava che la piscina veniva costruita su terreno di proprietà esclusiva e dunque originariamente a vantaggio di un unico proprietario, ciò risultava confermato dall'ubicazione laterale e non centrale della medesima, come risultante dal confronto con analoghe costruzioni in altri residence presenti nella medesima zona.

Infatti, stando al Piano di Lottizzazione, la piscina doveva essere costruita nella parte centrale del complesso e non laterale con esclusivo vantaggio di un solo corpo di fabbrica e beneficio di un solo proprietario.

Nei fatti, nonostante l'anomala dell'ubicazione della piscina, sin dall'inizio della costituzione del condominio, ne avevano usufruito tutti i condomini, contribuendo alle spese di manutenzione e gestione, nel rispetto delle quote di proprietà, esclusi gli odierni terzi chiamati in giudizio.

A questo punto, il Tribunale dirimeva la questione sulla condominialità del bene, uniformandosi ad un consolidato orientamento di Cassazione: *"il presupposto perché si instauri un diritto di condominio su un bene comune è costituito in relazione di accessorietà strumentale e funzionale che collega i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva agli impianti o ai servizi di uso comune, rendendo il godimento del bene comune strumentale al godimento del bene individuale e non suscettibile di autonoma utilità, come avviene invece nella comunione"* [2], ritiene il bene suscettibile di autonoma utilità e quindi rientrante nelle parti comuni, ma a contenuto pertinenziale, pertanto rigetta la domanda attorea e ritiene legittimo il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria utilizzato, nella specie la suddivisione ex art. 1123 c.c.

[1] Trib. di Potenza, n.762/2018

[2] Corte di Cassazione, sez. II, n.4973/2007



E-learning Seminario on-line di 2 ore
**LA CIRCOLAZIONE DEGLI IMMOBILI DI
PROVENIENZA DONATIVA E SUCCESSORIA**
Accedi al sito >
Matura 2 CFP