

I presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a tutti i condomini vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti d'uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza e per l'uso ovvero sono destinati all'uso ed al servizio, non di tutto l'edificio ma di una sola parte, o di alcune parti di esso, ricavandosi dall'articolo 1123 comma 3° del Codice Civile, che le cose, i servizi, gli impianti non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti. Oggetto di continua discussione ed affrontato più volte dalla Suprema Corte di Cassazione il condominio parziale, ossia a quella parte del fabbricato che attribuisce solo ad alcuni condomini la contitolarità di cose, impianti o servizi elencati dall'art. 1117 c.c., collegati strumentalmente solo ad alcuni piani(o porzioni di piano) dell'edificio, e quindi destinati all'uso o servizio esclusivo dei medesimi. Il condominio parziale rappresenta pertanto un "limite" al riconoscimento del diritto del condomino, poiché ridisegna i rapporti tra unità immobiliari e parti comuni, conferendo la proprietà dei beni comuni a tutti i condomini soltanto quando tali beni sono materialmente e funzionalmente collegati alla generalità delle unità abitative comprese nell'edificio condominiale. Il riconoscimento dell'istituto ivi trattato presupporrebbe il superamento dell'interpretazione tradizionale, secondo la quale dall'art. 1117 c.c. discenderebbe una presunzione legale di comunione di beni e servizi, superabile solo in virtù di ciò che "risulta dal titolo". Un'interpretazione che escluderebbe certamente l'esistenza di un eventuale condominio parziale, e quindi di beni comuni non appartenenti alla totalità dei condomini, bensì solo ad alcuni di essi. L'applicazione dell'articolo 1117 vale solo per quei beni, destinati per il collegamento funzionale e strutturale a servire l'intero edificio. Ciò vuol dire che la destinazione parziale esclude fin dall'inizio che quel bene rientri tra i beni comuni. All'interno di un condominio vi sono più condomini o comunioni parziali. La Suprema Corte, però, con sent. n. 8233 dell'11 agosto 1990 e successivamente con sent. n. 1255 del 2 febbraio 1995 ha sostenuto che, pur sussistendo una presunzione legale di comunione, e quindi una contitolarità di beni, servizi ed impianti previsti ed elencati dall' art. 1117 c.c., essa può essere vinta allorché la cosa comune, per oggettive caratteristiche funzionali e strutturali, serve al godimento di una sola parte dell'immobile e non al fabbricato nel suo complesso. Esce così completamente di scena la concezione unitaria dell'edificio rispondente all'interesse collettivo di tutti i condomini, tenendo conto invece soltanto dell'utilizzazione effettiva o della possibilità di utilizzazione in concreto dei beni comuni da parte di alcuni di essi. La Suprema Corte, altresì, ha chiarito che l'art. 1117 c.c. può essere invocato solo in relazione alle cose destinate a servire l'intero edificio condominiale: i beni infatti sono comuni, a meno che non risultino di proprietà esclusiva in base al titolo (che può essere costituito dal regolamento contrattuale o dal complesso degli atti di acquisto). Merita peraltro segnalare l'importanza rivestita dall'art. 1123 c.c. comma II, il quale dispone che: "Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in relazione all'uso che ciascuno può farne"(PROPRIETA' IN BASE ALL'USO DIFFERENZIATO), ed il successivo comma III: "Qualora un edificio abbia più scale, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire solo una parte del fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità"(PROPRIETA'SEPARATA). Affermare perciò che il bene o servizio, collegato funzionalmente e strumentalmente ad un numero limitato di unità immobiliari è escluso dall'applicazione dell'art. 1117c.c., significa anche ammettere l'esistenza dell' istituto del condominio parziale, prevedendo quindi che il gruppo di condomini, che trae utilità dalle cose, impianti, opere o servizi, sia non solo l'UTILIZZATORE, ma anche l'ESCLUSIVO PROPRIETARIO di quei beni. In ossequio a ciò la Suprema Corte, con sentenza n. 8292 del

## Studio del Mapi sul Condominio Parziale

19 giugno 2000, ha aggiunto che se deve parlarsi di proprietà e non solo di utilizzazione, si deve anche dire che i condomini, partecipanti al condominio separato, sono tenuti a pagare le spese di conservazione e quelle d'uso dei beni e servizi e che, quando occorre deliberare su lavori od opere da eseguire su tali cose, il diritto di partecipare alla discussione e votazione deve essere riconosciuto solo a coloro che, in quanto contitolari del bene stesso, dovranno accollarsene il peso economico. Il tutto con un' unica eccezione: che venga attribuito il diritto di partecipazione e di voto anche agli altri condomini quando si discute delle INNOVAZIONI (art 1120c.c.) che, pur concernendo soltanto il condominio parziale, possono arrecare pregiudizio alla stabilità o sicurezza del fabbricato, nonché alterare il decoro architettonico del medesimo, rendendo inservibili talune parti comuni all'uso o al godimento anche di un solo condomino. Pertanto al fine di scongiurare il sorgere di eventuali controversie tra i condomini, è auspicabile che si realizzi ciò che la dottrina e la giurisprudenza hanno da tempo affermato, ossia che i tecnici preposti alla redazione delle tabelle millesimali operino una limpida e chiara ripartizione delle spese tra coloro che partecipano al condominio parziale escludendo, per converso, chi vi è estraneo.

### L'ASSEMBLEA

Hanno diritto ad essere convocati i solo i titolari dei beni in condominio parziale.

### AMMINISTRATORE

A meno che i titolari dei beni in condominio parziale con giusto titolo non concedano il servizio ad un autonomo soggetto, l'amministratore dell'edificio amministra anche in beni in condominio parziale.

Dottoressa Milena Giannelli

Associata Mapi