

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

La *omissis* s.a.s. di *omissis* Mario & C, società di gestione della multiproprietà *omissis* del Condominio *omissis*, quale mandataria dei multiproprietari M.S. e Be. En. , impugnò dinanzi al Tribunale di *omissis* la delibera del Condominio *omissis* approvata dall'assemblea del 2 gennaio 1996 che aveva approvato il rendiconto dell'esercizio 1994-95 ed il preventivo dell'anno successivo (punto primo e secondo dell'ordine del giorno) ed aveva altresì incaricato il consiglio e la commissione tecnica di stabilire contatti con l'ing. N. al fine di conferirgli un mandato idoneo al fine dell'espletamento dei lavori di consolidamento statico del fabbricato (punto quarto dell'ordine del giorno). A fondamento dell'impugnativa la società attrice dedusse l'illegittimità della delibera riguardante i primi due punti dell'ordine del giorno per avere seguito un criterio di ripartizione delle spese contrastante con il regolamento del condominio e, con riguardo al punto quarto, che il condominio era composto da due lotti, ciascuno dei quali costituiva un edificio distinto, sicché, interessando i lavori straordinari le sole fondamenta del lotto n.2, esse non potevano essere poste a carico degli istanti, che, ad eccezione del Be. , erano titolari di diritti su unità immobiliari site nell'altro edificio e che, inoltre, la delibera sul punto era stata assunta in difetto della maggioranza prevista per i lavori di riparazione straordinaria.

Il Condominio *omissis* si oppose alle domande eccependo la tardiva vita dell'impugnativa, la mancata produzione in giudizio dei deliberati e che il complesso condominiale aveva natura unitaria e fondamenta comuni.

Con sentenza del 2003 il Tribunale adito, preso atto dell'intervenuto accordo tra la *omissis* ed il Condominio in ordine alle richieste concernenti le delibere di approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo, dichiarò, in relazione ad esse, la cessazione della materia del contendere tra le predette parti; dichiarò quindi, con riferimento all'approvazione dei punti uno e due dell'ordine del giorno, la nullità delle predette delibere, accogliendo su tali punti l'impugnativa avanzata dalle altre parti, mentre rigettò l'ulteriore richiesta di annullamento della delibera nella parte che aveva disposto il mandato per il conferimento dell'incarico all'ing. N. .

Interposero appello la *omissis* e, personalmente, M.S. e Be.En. , quest'ultimo impugnando il solo capo relativo al regolamento delle spese processuali ed i primi due quello che aveva respinto l'impugnativa in relazione alla approvazione del punto quarto dell'ordine del giorno. Il Condominio *omissis* resistette in giudizio e chiese, in via di appello incidentale, la riforma del capo della decisione che aveva annullato la delibera in relazione ai punti uno e due.

Con sentenza n. 1160 del 25 luglio 2005 la Corte di appello di *omissis* riformò la decisione impugnata in relazione al solo capo relativo alla statuizione delle spese, condannando la *omissis* e M.S. , in accoglimento dei gravami avanzati dal Condominio e dal Be. , a rimborsare le spese sostenute dal Condominio e quest'ultimo a rifondere le spese sostenute dal Be. ; rigettò per il resto gli appelli principali e quello incidentale del Condominio. A sostegno di tali conclusioni il giudice di secondo grado affermò, con riferimento alla impugnativa che aveva investito il consiglio e la commissione tecnica di conferire un mandato tecnico per l'espletamento dei lavori di consolidamento statico del fabbricato, che doveva respingersi l'eccezione del Condominio che aveva dedotto la mancata produzione nel giudizio di primo grado del relativo verbale assembleare, non essendovi contestazione tra le parti in ordine al contenuto della delibera, così come riportato nell'atto di citazione; che, nel merito, l'impugnativa era però infondata, atteso che dalle risultanze dell'ispezione dei luoghi compiuta dal primo giudice, corredata da riproduzioni fotografiche, era emersa in maniera chiara l'unicità dello stabile, che, seppure diviso in due tronconi, presentava un unico atrio di ingresso, continuità dei corridoi, ascensori comuni, nonché giunti di dilatazione, che testimoniavano per l'appunto l'unitarietà del fabbricato, a nulla rilevando in contrario la diversa conformazione delle fondazioni, accertata dalla consulenza tecnica d'ufficio, corrispondendo essa ad evidenti ragioni di ordine tecnico ed avendo lo stesso consulente riferito della presenza di una

congiunzione tra le fondazioni a livello della soletta di collegamento dei pozzi; che, in relazione a tale punto del deliberato, nemmeno poteva configurarsi una violazione del criterio di ripartizione delle spese, non avendo la delibera a ciò provveduto né essendo prospettabile un'utilizzazione separata delle fondamenta comuni a tutto il fabbricato, mentre era da ritenersi inammissibile, perché nuova, la deduzione relativa alla mancata indicazione nel verbale dei nomi dei condomini consenzienti e di quelli dissenzienti, essendosi il primo giudice limitato a rilevare che la mancata produzione in giudizio del verbale assembleare impediva di verificare la sussistenza del vizio originariamente dedotto di mancato rispetto della maggioranza qualificata prevista dall'art. 1136, comma 4, cod. civ., che comunque nella fattispecie non era richiesta, avendo l'assemblea disposto il conferimento di un mandato professionale ad un tecnico e non riparazioni straordinarie di notevole entità; con riferimento ai punti della delibera che avevano approvato il rendiconto di esercizio ed il preventivo per l'anno successivo, oggetto dell'impugnazione incidentale proposta dal Condominio, osservò che l'impugnativa era da considerarsi tempestiva, sia perché la sua notifica era stata regolarmente eseguita presso lo stabile condominiale e ricevuta dal portiere, e dovendo comunque aversi riguardo, al fine di stabilire la data della proposta azione, alla data della consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario, avvenuta nel caso di specie entro il termine di 30 giorni il 31 gennaio 1996; che parimenti erano infondate le eccezioni sollevate dal Condominio che aveva dedotto la preclusione dell'azione per intervenuto giudicato, atteso che esso si era formato su altra delibera, assunta il 27 gennaio 1997, e per avere gli attori approvato delibere analoghe che applicavano gli stessi criteri di ripartizione della spesa, non potendosi desumere da tali comportamenti un'accettazione di una modifica tacita dei criteri di ripartizione delle spese stabiliti dal regolamento condominiale.

Per la cassazione di questa decisione, notificata su richiesta del Condominio alla società *omissis* e a M.S. il 12 ottobre 2005, ricorre, con atto notificato il 12 dicembre 2005, la società *omissis*, affidandosi a sei motivi.

Resiste con controricorso il Condominio *omissis*, che propone anche ricorso incidentale sulla base di due motivi, cui la ricorrente in via principale contraddice con controricorso.

Il Condominio ha quindi proposto, notificandolo in data 2 ottobre 2006, autonomo ricorso nei confronti di Be. En. , articolato su quattro motivi, a cui quest'ultimo resiste con controricorso.

Motivi della decisione

1. Va preliminarmente disposta la riunione dei tre ricorsi, due principali ed uno incidentale, ai sensi dell'art. 335 cod. proc. civ., in quanto proposti avverso al medesima sentenza.

2. Vanno esaminati per primi i motivi del ricorso incidentale avanzato dal Condominio *omissis*, che investono questioni logicamente pregiudiziali all'esame del tema affrontato dal ricorso principale.

Con il primo motivo di ricorso il Condominio *omissis* denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 164, comma 4, 163 e 184 cod. proc. civ. e dell'art. 1137 cod. civ., assumendo che l'impugnativa proposta dalla società *omissis* e da M. avrebbe dovuto essere dichiarata inammissibile per non avere le parti mai prodotto in giudizio la delibera impugnata, dal momento che tale mancanza impediva al giudice l'adozione di una pronuncia di annullamento. La Corte di appello è poi caduta in errore laddove ha ritenuto (pag. 12) di poter superare tale ostacolo in forza della non contestazione da parte del Condominio, atteso che le difese da esso svolte hanno interessato solo la questione della situazione di fatto delle fondamenta, senza investire la natura, la forma e il contenuto della deliberazione.

Il mezzo è infondato.

La Corte di merito, nel disattendere l'eccezione sollevata dal Condominio, ha affermato che la mancata produzione in giudizio della delibera impugnata era circostanza di fatto superabile per essere incontestati tra le parti sia l'esistenza del deliberato che il suo contenuto, ferma l'inammissibilità di quei motivi di impugnativa che, contestando la forma dell'atto o l'esistenza del quorum, non potevano essere esaminati in mancanza del verbale assembleare.

La conclusione è giuridicamente corretta, apparendo il linea con l'orientamento di questa Corte che, anche prima della riforma dell'art. 115, comma 1, cod. proc. civ. - introdotta dalla legge n. 69 del

2009, art. 45 -, ha affermato, argomentando sulla base degli oneri di contestazione imposti al convenuto dall'art. 167, che la non contestazione ad opera della controparte di un fatto addotto dall'altra costituisce un comportamento univocamente rilevante ai fini della determinazione dell'oggetto del giudizio, con effetti vincolanti per il giudice, che dovrà astenersi da qualsivoglia controllo probatorio del fatto non contestato acquisito al materiale processuale e dovrà, perciò, ritenerlo sussistente, in quanto l'atteggiamento difensivo delle parti espunge il fatto stesso dall'ambito degli accertamenti richiesti (Cass. n. 3727 del 2012; Cass. n. 5356 del 2009; Cass. n. 10031 del 2004). L'applicazione di tale principio nel caso di specie risulta giustificata alla luce degli stessi argomenti difensivi opposti dal Condominio convenuto, che, come risulta dall'esposizione dei fatti contenuta nella sentenza impugnata e dagli stessi ricorsi, si presentavano chiaramente incompatibili con il diniego dell'esistenza della delibera impugnata.

Il secondo motivo, denunciando violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. e dell'art. 1137 cod. civ., lamenta che la Corte di merito torinese abbia erroneamente ritenuto che il Condominio non avesse riproposto in appello l'eccezione di decadenza della impugnativa ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., eccezione che, se esaminata, avrebbe dovuto portare a dichiarare inammissibile la domanda proposta dalle controparti, tenuto conto che essa era stata notificata, in termini ma in modo nullo, una prima volta ad una persona estranea al condominio, mentre all'amministratore condominiale era stata consegnata oltre il termine di legge.

Il motivo è infondato.

Dalla lettura della sentenza emerge che la questione sollevata dall'eccezione di cui si lamenta il mancato esame è stata in realtà trattata dalla Corte di merito, sia pure con riferimento all'identica eccezione sollevata dallo stesso Condominio nei confronti della domanda proposta dal Be. . In particolare, il giudice distrettuale ha dichiarato tempestiva l'impugnativa in applicazione del principio di scissione degli effetti della notificazione tra il notificante ed il notificando, più volte affermato da questa Corte sulla scia della pronuncia della Corte costituzionale n. 477 del 2002, tenuto conto che, nel caso concreto, l'atto di citazione era stato consegnato all'ufficiale giudiziario per la sua notifica in data 31 gennaio 1996 e poi effettivamente consegnato all'amministratore del condominio il 1 febbraio successivo, mentre la delibera era stata approvata il 2 gennaio dello stesso anno. L'esame di tale questione da parte del giudice di merito, sia pure con riferimento all'eccezione sollevata nei confronti di una parte diversa, considerato il carattere unitario della sentenza, impedisce pertanto di ravvisare il denunciato vizio di omessa pronuncia.

Il ricorso incidentale avanzato dal Condominio *omissis* nei confronti della società ricorrente in via principale va pertanto respinto.

3. Il primo motivo di ricorso principale avanzato dalla *omissis* denuncia violazione ed erronea applicazione degli artt. 1321 e 1322 cod. civ. e dei principi dettati dal libro V titolo II capo IV (interpretazione) stesso codice, lamentando che la Corte di appello abbia affermato l'unicità dello stabile condominiale, sia pure diviso in due tronconi, in contrasto con le previsioni del regolamento condominiale che descrivevano il condominio composto da due corpi di fabbrica e, nell'indicare le parti comuni, non facevano alcun cenno alle fondazioni, che in realtà erano separate per ciascun lotto. Ciò facendo il giudice a quo ha infatti disatteso la precisa volontà contrattuale dei singoli proprietari, come racchiusa nel regolamento, di tenere separati i due corpi di fabbrica quanto meno in relazione alle parti non comuni agli stessi.

Il motivo è infondato.

La Corte di merito ha giustificato la soluzione accolta osservando che la mancata menzione delle fondazioni nell'elenco delle parti comuni contenuto nella clausola del regolamento condominiale invocata dalla parte convenuta non costituiva elemento di per sé sufficiente ad escludere la comunione di tale bene, non rappresentando tale previsione un titolo contrario in grado di superare la presunzione di condominialità posta dall'art. 1117 cod. civ. con riguardo al bene predetto.

Il ragionamento è giuridicamente corretto e merita di essere condiviso. La disposizione di cui all'art. 1117 cod. civ. pone una presunzione di condominialità per i beni ivi indicati, la cui elencazione non è tassativa, che deriva sia dall'attitudine oggetti va del bene al godimento comune, sia dalla concreta

destinazione del medesimo al servizio comune; ne consegue che non solo tale disposizione ha funzione ed efficacia integrativa del regolamento condominiale, ma altresì che la presunzione legale da essa posta può essere superata solo dalla prova di un titolo contrario, che si identifica nella dimostrazione della proprietà esclusiva del bene in capo ad un soggetto diverso.

Ciò posto, è evidente che tale prova non può essere data dalla clausola del regolamento condominiale che non menzioni detto bene tra le parti comuni dell'edificio, non costituendo tale atto un titolo idoneo a dimostrare la proprietà esclusiva del bene e quindi la sua sottrazione al regime della proprietà condominiale (Cass. n. 6175 del 2009; Cass. n. 17928 del 2007). Il regolamento di condominio, infatti, non costituisce un titolo di proprietà, ma ha la funzione di disciplinare l'uso della cosa comune e la ripartizione delle spese (art. 1138 cod. civ.) (Cass. n. 8012 del 2012).

La medesima conclusione va estesa alla indicazione contenuta nel regolamento condominiale che descriverebbe il condominio come composto da due corpi di fabbrica, clausola che il ricorso nemmeno riproduce, non potendo essa di per sé costituire, anche in ragione della sua genericità, titolo contrario in grado di superare la presunzione di condominialità che la legge pone con riguardo alle fondazioni.

Il secondo motivo denuncia violazione dei principi dettati dal libro III titolo Vili capo II cod. civ. e degli artt. 1117 e seguenti, censurando la sentenza impugnata per avere disapplicato la disposizione di cui all'art. 1117, la quale pone una presunzione di comunione per le fondazioni, ma limitatamente al fabbricato che sorge sopra di esse, non anche al corpo di fabbrica che sia ad esso solo affiancato e che poggi su altre ed autonome fondamenta.

Il terzo motivo denuncia violazione dei principi dettati dal libro dal libro IV titolo II capo IV e dal libro III titolo Vili e in particolare degli artt. 1117 e seguenti, nonché difetto e/o contraddittorietà della motivazione, lamentando che la Corte di merito non abbia indicato le basi e le ragioni su cui ha fondato il proprio accertamento in ordine alla unicità del fabbricato, richiamando i risultati della ispezione e le fotografie in modo del tutto generico.

Il quarto motivo denuncia violazione e falsa applicazione dei principi interpretativi in materia contrattuale e condominiale e violazione dei principi dettati dal libro IV titolo II capo IV e di cui al libro III titolo VII cod. civ. e degli artt. 1117 e seguenti, nonché difetto o inadeguata e contraddittorietà della motivazione, assumendo che la Corte di merito ha basato il proprio accertamento in ordine alla unicità del fabbricato in forza di elementi di fatto insufficienti a tal fine, tenuto conto che l'esistenza di un'unica facciata del fabbricato o la presenza di corridoi di collegamento non stanno ad indicare l'esistenza di un unico condominio e che l'esistenza di un giunto di dilatazione tra i due corpi di fabbrica sta proprio a significare la separazione tra i fabbricati.

Non è stato poi preso in considerazione il fatto che i due corpi di fabbrica erano stati costruiti in epoca diversa.

Il quinto motivo (indicato nel ricorso con il numero 6) denuncia difetto di motivazione, contraddittorietà della stessa, violazione di legge, lamentando che la Corte di merito abbia disatteso le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, che aveva rilevato l'effettiva separazione ed autonomia tanto delle fondazioni che dei lotti stessi, dando rilievo alla circostanza poco significativa della presenza di altri servizi comuni.

Il sesto motivo (indicato nel ricorso con il numero 8) denuncia violazione di legge e difetto e contraddittorietà di motivazione, lamentando che la Corte di merito abbia disatteso, senza alcuna idonea motivazione, la relazione tecnica d'ufficio, che aveva descritto il condominio (omissis) come composto da due fabbricati, distinti e separati tra loro da un giunto di dilatazione, ed era giunta alla conclusione di ritenere non suscettibili di considerazione unitaria le strutture di fondazione, tenuto anche conto anche che le fondazioni del fabbricato A risultano estremamente rigide e ben ancorate allo strato roccioso, mentre le fondazioni del fabbricato B sono composte da un solo punto rigido di ancoraggio e che i movimenti che avevano provocato le lesioni alle fondazioni del fabbricato B non sono in grado di influenzare in maniera significativa la funzionalità del fabbricato A, giungendo per tale via alla conclusione che "Le fondazioni dell'edificio, seppure collegate da un solettone, non

sono suscettibili di considerazione unitaria a livello strutturale e le fondazioni da cui hanno origine le lesioni sono quelle del Fabbricato B".

Tutti questi motivi, da esaminarsi congiuntamente in quanto incentrati sulla medesima questione di fatto se le fondazioni fossero o meno comuni ai due tronconi costituenti il condominio, sono infondati.

Premesso che la soluzione accolta dal giudice distrettuale in ordine alla unicità del fabbricato condominiale e, conseguentemente, all'unicità delle fondazioni costituisce accertamento di fatto, che, come tale, è censurabile in sede di legittimità solo sotto il profilo della motivazione, si ritiene che la sentenza impugnata abbia sufficientemente giustificato la conclusione raggiunta sulla base di elementi di fatto adeguati e congrui. In particolare, pur dando atto che il fabbricato appare suddiviso in due tronconi, il giudice di secondo grado ha motivato la sua conclusione richiamando i risultati dell'ispezione giudiziale e delle fotografie allegate al relativo verbale, evidenziando come il condominio presenta un unico atrio di ingresso, continuità di corridoi tra i due tronconi ed ascensori comuni, oltre che giunti di dilatazione e che, in senso contrario, non poteva assumere rilevanza la diversa conformazione delle fondazioni dei due corpi, corrispondendo essa ad esigenze di ordine tecnico dovute alla diversa consistenza del sottosuolo e tenuto altresì conto che le fondazioni appaiono tra loro unite da una soletta di collegamento dei pozzi.

Parte ricorrente non contesta tali elementi di fatto, ma la loro rilevanza obiettiva e, in sostanza, l'esito dell'accertamento compiuto dal giudice di merito, ma è evidente che le censure sollevate, attesi i limiti del giudizio di legittimità, non possono provocare una nuova valutazione di fatto, non consentita a questa Corte.

Al di là di tale rilievo, le critiche svolte dal ricorrente, nei limiti in cui, contestando la congruità degli elementi di fatto posti dal giudice a sostegno del proprio accertamento, sono ammissibili, appaiono per altro verso non convincenti. Ciò vale in particolare per la rilevanza attribuita dal giudice di merito all'esistenza di giunti di dilatazione tra i due corpi di fabbrica, tenuto conto che, per comune conoscenza, il giunto di dilatazione, diversamente da quanto sostenuto dal ricorso, non sta affatto ad indicare la separazione tra due elementi costruttivi autonomi, potendo esso ben consistere in un elemento inserito in una struttura continua, allo scopo conferirle l'elasticità necessaria per sopportare contrazioni o dilatazioni dovute a fattori diversi, quali gli sbalzi di temperatura o fenomeni sismici.

Né un difetto di motivazione può riscontrarsi per avere la decisione disatteso il parere finale del consulente tecnico d'ufficio, avendo la Corte espressamente motivato il proprio dissenso, con specifico riferimento alla diversa conformazione delle fondazioni evidenziata dall'ausiliare, e tenuto conto altresì che i passi della sua relazione indicati dal ricorrente non sembrano affatto evidenziare elementi fattuali nuovi e confliggenti con l'accertamento fatto proprio dal giudicante. Ciò vale in relazione alla diversa conformazione delle fondazioni, che peraltro ha una ragione obiettiva pacifica nella diversa consistenza del sottosuolo, come riferito anche dal ricorso, atteso che tale circostanza non appare obiettivamente in grado di dimostrare che esse sono autonome o separate. Analoga conclusione va estesa al rilievo del consulente tecnico riportato dal ricorrente, secondo cui le lesioni riscontrate nelle fondazioni del fabbricato B non avrebbero potuto pregiudicare le fondazioni dell'altro fabbricato, una volta tenuto conto che ciò che rilevava in causa era se le fondazioni fossero comuni ai due tronconi, non già l'estensione del danno.

La circostanza dedotta nel quarto motivo, secondo cui i due corpi di fabbrica sarebbero stati costruiti in epoche diverse, appare invece nuova, atteso che di tale circostanza la sentenza impugnata non fa alcun cenno e che lo stesso ricorso non indica da quale documento o mezzo di prova essa risulterebbe.

Il ricorso avanzato dal Condominio nei confronti della società *omissis* va pertanto respinto.

4. Il ricorso proposto in via autonoma dal Condominio *omissis* nei confronti del Be. va invece dichiarato, in via preliminare ed assorbente, inammissibile per tardività. Dagli atti di causa risulta infatti che la medesima parte ricorrente ha notificato la sentenza, sia pure alle altre parti, cioè alla società *omissis* ed alla M. , in data 12 ottobre 2005, e quindi proposto successivamente ricorso

incidentale, mentre il ricorso in oggetto risulta notificato alla controparte Be. soltanto il 2 ottobre 2006.

Con riguardo al processo con pluralità di parti relativo a cause scindibili, quali devono considerarsi le cause promosse, come in questo caso, da diversi condomini avverso punti diversi della deliberazione assembleare, l'art. 332, comma 2, cod. proc. civ. stabilisce che "l'impugnazione proposta contro una delle parti fa decorrere nei confronti dello stesso soccombente il termine per proporla nei confronti degli altri". La disposizione prende in considerazione la proposizione dell'impugnazione, in quanto ricollega ad essa la conoscenza legale della sentenza da parte del soggetto che la propone. Pacifico tuttavia è nella giurisprudenza di questa Corte che anche la notifica della sentenza equivalga a conoscenza legale della stessa e faccia decorrere il termine breve di impugnazione. In particolare, con riferimento all'ipotesi di cause scindibili, si è affermato che, in base al combinato disposto degli artt. 326, comma 1 e 332 cod. proc. civ., l'impugnazione proposta dal medesimo soccombente contro una delle parti vittoriose fa decorrere nei suoi confronti il termine per proporre impugnazione nei confronti delle altre parti, tenuto conto che l'art. 326 considera la proposizione dell'impugnazione equipollente, ai fini della conoscenza legale della sentenza, alla notifica della sentenza stessa (Cass. n. 4645 del 2006; Cass. n. 15439 del 2000; Cass. S.U. n. 4388 del 1983).

Il ricorso va pertanto dichiarato inammissibile in quanto, nel caso di cause scindibili, la notificazione della sentenza ad opera di una parte, ovvero la proposizione da parte di essa dell'impugnazione, equivalendo tali atti a conoscenza legale della sentenza, comportano a carico della medesima il decorso del termine breve di impugnazione anche nei confronti delle altre parti nei cui riguardi essa sia rimasta soccombente.

5. Le spese di giudizio tra la società *omissis* ed il Condominio si dichiarano compensate in ragione della loro reciproca soccombenza; il Condominio *omissis* va invece condannato, quale soccombente, al pagamento delle spese in favore del Be. , come liquidate in dispositivo.

#### **P.Q.M.**

riunisce i ricorsi, rigetta il ricorso principia avanzato dalla società *omissis* e quello incidentale del Condominio *omissis*; dichiara inammissibile il ricorso proposto da quest'ultimo nei confronti di Be.En. ; compensa le spese di giudizio tra la *omissis* ed il Condominio e condanna quest'ultimo a pagare le spese di lite in favore del Be. , che liquida in Euro 2.200, di cui Euro 200 per esborsi, oltre spese generali ed accessori di legge.