

TRIBUNALE DI TARANTO
SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Taranto, Seconda Sezione Civile in composizione monocratica, in persona del giudice A.M., ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta il 29 novembre 2017 nel ruolo generale affari contenziosi sotto il numero d'ordine 9281 dell'anno 2017

TRA

GC di NA s.a.s. (P.IVA _____) in persona del l.r.p.t., elettivamente domiciliata in Via _____ a Taranto presso lo studio dell'Avv. R.M. e dell'Avv. F.M., dai quali è rappresentata e difesa come da mandato in atti;

attore

CONTRO

Condominio di via _____ in Taranto (c.f. _____) in persona dell'amministratore protempore;

convenuto contumace

E NEI CONFRONTI DI

Omissis;

tutti elettivamente domiciliati in via _____ a Taranto presso lo studio dell'avv. L.S. (c.f. _____) dal quale sono rappresentati e difesi come da mandato in atti;

interventori

Ove all'udienza del 26 giugno 2020, tenutasi con modalità telematico-cartolari ai sensi dell'art. 83 comma VII lett. H del D.L. 18/2020, le parti precisavano le conclusioni nelle note scritte autorizzate dal Tribunale che con ordinanza riservava la causa per la decisione assegnando i termini perentori consecutivi del 25 settembre 2020 e del 15 ottobre 2020 ai sensi degli artt. 281-bis, 189 e 190 c.p.c. e della legge 742/1969.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. La presente sentenza viene redatta senza la concisa esposizione dello svolgimento del processo e con una motivazione consistente nella succinta enunciazione dei fatti rilevanti della causa e delle ragioni giuridiche della decisione, anche con riferimento a precedenti conformi, così come previsto dagli artt. 132 n. 4) c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., nel testo introdotto rispettivamente dagli artt. 45 e 52 della legge n.69 del 18-06-2009, trattandosi di disposizioni applicabili anche ai procedimenti pendenti in primo grado alla data di entrata in vigore della legge (cioè il 04-07-2009) ai sensi dell'art. 58 comma 2 della predetta legge.

Pur se superflua, perché la sentenza semplificata è l'effetto di una disposizione legislativa, tale premessa appare opportuna, trattandosi di una innovazione recente, che modifica la tecnica diffusa di far ricorso a moduli compilativi più complessi, anche nella parte in fatto solitamente denominata come "svolgimento del processo".

Ovviamente la redazione della motivazione obbedisce innanzitutto al dovere di ossequio verso l'art. 111 della Costituzione che al comma 6 della vigente formulazione dispone "*Tutti i provvedimenti giurisdizionali devono essere motivati*", così facendo obbligo di esplicitare i punti fondamentali del processo logico-giuridico che ha condotto alla decisione, ed al conseguenziale obbligo imposto dall'art. 112 c.p.c. al giudice di pronunciare su tutti i capi autonomi di domanda e su tutte le eccezioni ritualmente sollevate dalle parti su questioni non rilevabili di ufficio; purchè, naturalmente, i primi e le seconde siano entrambi proposti entro i termini imposti dalla maturazione delle c.d. preclusioni assertive, coincidenti con lo spirare della fase di trattazione della causa di cui all'art. 183 c.p.c., essendo la tardiva proposizione rilevabile anche d'ufficio e pur in assenza di opposizione della controparte¹, mentre il mancato rilievo non integra il vizio di omessa pronuncia poichè nessun potere-dovere incombe sul giudice per effetto della formulazione di domande inammissibili².

Nella stesura della motivazione si è altresì tenuto conto dell'insegnamento giurisprudenziale secondo cui questa deve consistere nella esposizione delle argomentazioni in fatto ed in diritto poste a fondamento della adottata decisione, fedelmente riproduttive dell'iter logico-giuridico seguito dal giudice, senza necessità di soffermarsi nella disamina di tutte le argomentazioni sviluppate dalle parti³, che debbono così intendersi come ritenute non pertinenti e non risolutive ai fini della definizione del giudizio qualora non espressamente richiamate nei motivi della decisione.

Ugualmente è a dirsi in relazione all'obbligo di motivare sulla valutazione del materiale probatorio raccolto, che non deve certamente avvenire passando analiticamente in rassegna tutte le risultanze istruttorie ma, in un ordinamento

¹ "Il regime di preclusioni introdotto nel rito civile ordinario rifondato deve ritenersi inteso non solo a tutela dell'interesse di parte ma anche dell'interesse pubblico al corretto e celere andamento del processo, con la conseguenza che la tardività di domande eccezioni ed allegazioni e richieste deve essere rilevata d'ufficio dal giudice indipendentemente dall'atteggiamento processuale della controparte al riguardo". (Cass. Civ., Sez. I, n. 4376 del 07-04-2000, *De Marco c. Fapa di Pellegrini*).

² "Il vizio di omessa pronuncia da parte del giudice di appello non è configurabile in relazione ad una domanda nuova, giacché la proposizione di una domanda inammissibile non determina l'insorgere di alcun potere-dovere del giudice adito di pronunciarsi su di essa". (Cass. Civ., Sez. Lavoro, n. 11933 del 07-08-2003).

³ "Al fine di adempier all'obbligo della motivazione, il giudice del merito non è tenuto a valutare singolarmente tutte le risultanze processuali e a confutare tutte le argomentazioni prospettate dalle parti, essendo invece sufficiente che egli, dopo aver vagliato le une e le altre nel loro complesso, indichi gli elementi sui quali intende fondare il proprio convincimento, dovendosi ritenere disattesi per implicito tutti gli altri rilievi e circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata". (Cass. Civ., Sez. lavoro, n. 5748 del 25-05-1995; Cass. Civ., Sez. II, n. 5169 del 10-06-1997).

giuridico che non conosce una gerarchia tra i mezzi di prova⁴ e che limita a poche ipotesi i casi di c.d. prova vincolante, consentendo la formazione del libero convincimento del giudice anche sulla base di una prova meramente presuntiva che sia in contrasto con le altre acquisite⁵ e anche sulla scorta del solo comportamento processuale ed extraprocessuale della parte⁶, deve consistere nella semplice indicazione degli elementi che hanno condotto il giudicante al convincimento esternato nella decisione⁷ dovendosi ritenere implicitamente disattesi quelli non espressamente richiamati e che con i primi siano incompatibili.

Dalla non configurabilità di un obbligo di confutare analiticamente ogni argomentazione in fatto e diritto sviluppata dalle parti di causa, discende la insussistenza di ogni ipotesi di omessa pronuncia quando il giudice adotti nel dispositivo una statuizione di accoglimento o rigetto su di un autonomo capo di domanda, formulandola anche solo implicitamente rinecchiando l'assorbimento in altre

⁴ "Poiché nel nostro ordinamento non esiste una gerarchia tra i vari mezzi di prova, anche il comportamento processuale della parte può costituire unica e sufficiente fonte di convincimento del giudice il quale, in siffatta valutazione, può trarre elementi anche dalla circostanza che siano state prospettate nell'ambito dello stesso processo, tesi difensive contrastanti tra loro". (Cass. Civ., Sez. III, n.4 del 06-01-1982).

⁵ "Al di fuori dei casi di prova legale, non esiste nel nostro ordinamento una gerarchia delle prove, per cui i risultati di talune di esse debbano necessariamente prevalere nei confronti di altri dati probatori, essendo la valutazione delle prove rimessa al prudente apprezzamento del giudice. Ne deriva che il convincimento del giudice di merito sulla verità di un fatto può fondarsi anche su una presunzione che sia in contrasto con le altre prove acquisite, se da lui ritenuta di tale precisione e gravità da rendere inattendibili gli altri elementi di giudizio ad essa contrari, alla sola condizione che egli fornisca del convincimento così attinto una giustificazione adeguata e logicamente non contraddittoria" (Cass. Civ., Sez. III, n. 4777 del 12-05-1998, Refin c. Unipol).

⁶ "Il comportamento processuale della parte, la cui nozione è comprensiva del sistema difensivo adottato nel processo a mezzo di procuratore, può costituire unica e sufficiente fonte di prova e di convincimento, non soltanto un elemento di valutazione delle prove già acquisite al processo". (Cass. Civ., Sez. II, n.193 del 05-01-1995, Giordano c. Ugolini). "L'obbligo del giudice di verificare d'ufficio la presenza degli elementi costitutivi o dei requisiti di fondatezza della domanda, non esclude che la prova di questi possa essere tratta dal comportamento processuale o extraprocessuale delle parti, che può costituire non solo elemento di valutazione delle risultanze acquisite ma anche unica e sufficiente fonte di prova."(Cass. Civ., Sez. III, n.3822 del 01-04-1995 Naoni c. D'Auria). "Il comportamento processuale ed 'extraprocessuale delle parti può costituire argomento di prova e può perciò essere utilizzato come elemento di valutazione delle risultanze probatorie già acquisite (nella specie la S.C. ha ritenuto utilizzabile come argomento di prova il comportamento extraprocessuale consistente nell'aver chiesto il cosiddetto patteggiamento ai sensi dell'art. 444 c.p.p. nel processo penale svoltosi per imputazioni corrispondenti agli addebiti mossi nel giudizio di responsabilità in sede civile)".(Cass. Civ., Sez. Lavoro, n.5784 del 10-06-1998, Semeraro c. Banca Nazionale dell'Agricoltura).

⁷ "È devoluta al giudice di merito l'individuazione delle fonti del proprio convincimento e, pertanto, anche la valutazione delle prove, il controllo della loro attendibilità e concludenza, la scelta delle risultanze istruttorie ritenute idonee ad acclarare i fatti oggetto della controversia, privilegiando in via logica taluni mezzi di prova e disattendendone altri - in ragione del loro diverso spessore probatorio -, con l'unico limite dell'adeguata e congrua motivazione del criterio adottato. Ne consegue che ai fini di una corretta decisione, il giudice non è tenuto a valutare analiticamente tutte le risultanze processuali né a confutare singolarmente le argomentazioni prospettate dalle parti, essendo invece sufficiente che egli, dopo averle vagliate nel loro complesso, indichi gli elementi sui quali intende fondare il suo convincimento e l'iter seguito nella valutazione degli stessi e per le proprie conclusioni, implicitamente disattendendo quelli logicamente incompatibili con la decisione adottata". (Cass. Civ., Sez. Lavoro, n.6023 del 10-05-2000; Cass. Civ., Sez. III, n. 5964 del 23-04-2001).

statuizioni decisorie incompatibili⁸, e pur in assenza di una apposita argomentazione nella parte motiva⁹.

2. Con l'atto introduttivo del giudizio la s.a.s. GC evocava in giudizio il Condominio Via _____ n. ____ in Taranto chiedendo che nei di lui confronti: 1) fosse dichiarata la risoluzione del contratto di appalto stipulato il 12 aprile 2017 ed avente ad oggetto il rifacimento del tetto di 7 palazzine; 2) il Condominio fosse condannato al risarcimento del danno patito quantificato in euro 137.000 salvo miglior determinazione in fase istruttoria, con maggiorazione di interessi e rivalutazione monetaria; 3) fosse disposta la rifusione delle spese di lite in favore di essa attrice. Deduceva che l'esecuzione del contratto de quo era stata sospesa per fatto del Condominio committente il quale, sebbene con atto della Direzione Lavori in data 13 giugno 2017 invitato a scegliere tra due opzioni tecniche possibili, con conseguenziali costi differenziali per esso Condominio, ometteva di provvedere nel termine di otto giorni assegnato dalla DDLL e perdurava nella sua omissione anche in seguito così rendendosi responsabile di inadempimento contrattuale.

Nella contumacia del Condominio dispiegavano intervento volontario i singoli condòmini

OMISSIS

, deducendo a propria difesa: 1) preesistenza di un giudizio di impugnazione della delibera assembleare con la quale era stata disposta l'esecuzione dei lavori (causa n. 4941/2017 r.g.trib.); 2) inammissibilità della domanda per omesso esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione; 3) omessa integrazione del contraddittorio nei confronti del direttore dei lavori;.4) omessa allegazione delle componenti del danno assertivamente patito; 5) sopravvenuta sospensione della efficacia della delibera condominiale per effetto di ordinanza resa il 21 giugno 2017 dal Tribunale innanzi a cui la delibera medesima era stata oggetto di impugnativa; 6) irregolarità della documentazione in base alla quale erano stati ordinati i lavori.

Concludeva rassegnando richieste conformi sia in rito di inammissibilità per omesso esperimento del tentativo di mediazione e integrazione del contraddittorio nei

⁸ "L'omessa pronuncia quale vizio della sentenza, può essere utilmente prospettata solo con riguardo alla mancanza di una decisione da parte del giudice in ordine alla domanda che richiede una pronuncia di accoglimento o di rigetto, onde è da escludere tale vizio ove ricorrano gli estremi di una reiezione implicita della domanda o di un suo assorbimento in altre statuizioni". (Cass. Civ., Sez. II, n.702 del 22-01-2000; Cass. Civ., Sez. II, n.3435 dell'08-03-2001; Cass. Civ., Sez. n.10001 del 24-06-2003). "Il vizio di omessa pronuncia correlato alla violazione dell'art. 112, c.p.c. è configurabile soltanto in ipotesi di mancanza di una decisione in ordine ad una domanda o ad un assunto che richieda una statuizione di accoglimento o di rigetto, ed è pertanto da escludere quando ricorrano gli estremi di una reiezione implicita della pretesa o della deduzione difensiva ovvero di un loro assorbimento in altre declaratorie". (Cass. Civ., Sez. II, n.4498 del 05-05-1996; Cass. Civ., Sez. II, n. 12984 del 23-11-1999; Cass. Civ., Sez. II, n.4317 del 06-04-2000).

⁹ "L'omessa pronuncia che rende annullabile la sentenza non ricorre quando la decisione adottata in contrasto con la pretesa fatta valere dalla parte comporti il rigetto di tale pretesa anche se manchi in proposito una specifica argomentazione". (Cass. Civ., Sez. II, n.2320 del 01-03-1995; Cass. Civ., Sez. I, n.10813 del 29-09-1999).

confronti della direzione dei lavori) sia nel merito (rigetto per infondatezza della domanda attrice).

Con ordinanza emessa il 09 marzo 2018 il Tribunale assegnava alle parti il termine di gg 15 per l'esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria.

3. Infondata è l'eccezione di omessa integrazione del contraddittorio, non vertendosi in una ipotesi di litisconsorzio necessario ed essendo la chiamata in causa del direttore dei lavori messa all'iniziativa processuale del Condominio convenuto ai sensi degli artt. 269 e 106 c.p.c. o degli stessi interventori che sul punto non hanno dispiegato alcuna domanda espressa nei confronti del direttore dei lavori né tantomeno hanno chiesto la fissazione di una apposita udienza con autorizzazione alla citazione del terzo ai sensi dell'art. 269 c.p.c..
4. Negli atti pubblici di acquisto esibiti dagli interventori non viene specificato il regime giuridico dei lastrici solari o tetto sovrastante ciascuna delle sette sale in cui è articolato il complesso edilizio residenziale teatro dei fatti di causa.

Leggendo ad esempio l'atto di vendita stipulato in favore dei sigg.ri EC e CA si evidenzia:

"È inerente e compresa nella vendita la relativa quota proporzionale di comproprietà dell'area e di tutti gli spazi, enti e servizi condominiali. Al riguardo le parti per una più esatta identificazione di detti enti condominiali fanno riferimento sia all'art. 1117 del codice civile che al regolamento di condominio con annesse tabelle che le parti stesse dichiarano di aver approvato e sottoscritto prima e fuori del presente atto, che si impegnano ad osservare e fare osservare, precisandosi che all'appartamento competono millesimi 12,69 rispetto alle parti comuni e millesimi 101,16 rispetto alla scala di cui fa parte. In particolare è di proprietà comune a tutti i condomini delle sette scale A, B, C, D, F, G, H, la portineria (composta da guardiola con retrostante piccolo servizio igienico) dalla quale si dipartono i camminamenti pedonali per l'accesso alle varie scale, come pure l'intera area libera al centro delle predette sette scale, circondante il plesso centrale dei boxes, ed attraverso la quale si accede ai boxes stessi, con diritto per la parte acquirente di ivi parcheggiare un'autovettura nel posto macchina contrassegnato in loco con il numero 7...".

Dalla predetta pattuizione contrattuale non si evince la natura "supercondominiale" dei lastrici solari e tetti sovrastanti le palazzine A,B,C,D,F,G,H che, pertanto, soggiacciono alla regola dell'art. 1117 c.c. che dispone: "Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune- omissis -...i tetti e i lastrici solari.....".

Il tetto o il lastrico solare sovrastante un edificio strutturalmente autonomo è così comune ai soli proprietari di unità immobiliari ubicate nel detto edificio, se diversamente non risulta dal titolo, ovvero sia dall'atto giuridico di vendita.

Nell'atto di vendita de quo non solo non risulta espressamente la deroga alla regola dell'art. 1117, comma I, c.c. ma, anzi, le parti hanno cura di specificare:

"In particolare è di proprietà comune a tutti i condomini delle sette scale A,B,C,D,F,G,H, la portineria (composta da guardiola con retrostante piccolo servizio igienico) dalla quale si dipartono i camminamenti pedonali per l'accesso alle varie scale, come pure l'intera area libera al centro delle predette sette scale, circondante il plesso centrale dei boxes, ed attraverso la quale si accede ai boxes stessi, con diritto per la parte acquirente di ivi parcheggiare un'autovettura nel posto macchina contrassegnato in loco con il numero 7...".

Inoltre depone univocamente la pattuizione negoziale con cui viene determinata la misura degli oneri di contribuzione alle spese di conservazione delle parti comuni "e millesimi 101,16 rispetto alla scala di cui fa parte", senza alcun accenno al dovere di contribuzione verso componenti strutturali di altri edifici autonomi sorti intorno alle altre "scale", e con limitazione espressa di ogni obbligo rispetto alla sola "scala di cui fa parte".

Gli edifici condominiali erano così individuati dalle rispettive "scale".

La c.d. tabella condominiale non ha la funzione di attribuire diritti dominicali di comproprietà su singole componenti dell'edificio condominiale in quanto l'art. 68 delle disposizioni di attuazione al codice civile dispone: "Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio".

La tabella è così un semplice strumento numerico destinato a quantificare il rapporto matematico tra il valore del tutto ed il valore della singola unità immobiliare; attraverso la tabella non si trasferisce la comproprietà su componenti del fabbricato e, ancor più, su componenti di fabbricati strutturalmente autonomi sia per il richiamo espresso al "titolo" effettuato dal comma 1 dell'art. 1117 c.c., ove il "titolo" non può certamente essere uno strumento numerico-esecutivo come la tabella, sia alla luce del *favor divisionis* che governa tutta la materia dei rapporti condominiali nelle disposizioni dell'art. 61 delle norme di attuazione al codice civile che recita:

"1. Qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato. 2. Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione".

In caso di c.d. "supercondominio" composto da più edifici autonomi (le c.d. "scale" del lessico utilizzato da tecnici e notai) per determinare il distacco tra un edificio e

gli altri e lo "scioglimento" del c.d. supercondominio è così sufficiente alternativamente:

- a) la maggioranza del comma 2 dell'art. 1136 c.c. (*"Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio"*);
- b) il ricorso al giudice proposto da un terzo dei condòmini dell'edificio che intende sciogliersi, senza alcun limite minimo di "valore" delle quote (c.d. maggioranza numerica o "per teste").

La legge non subordina il ricorso al giudice alla preventiva convocazione dell'assemblea, onde il terzo dei condòmini può senz'altro agire in giudizio.

Questo essendo il c.d. *favor divisionis*, le norme contrattuali colle quali gli interventori hanno acquistato gli immobili vanno interpretate alla luce di tale principio generale che governa la materia condominiale.

In particolare non può il regolamento condominiale essere utilizzato per stabilire la natura condominiale o supercondominiale di una determinata componenti dell'edificio o del gruppo di edifici.

L'art. 1138 del codice civile, sotto la rubrica "regolamento di condominio", così dispone: "Quando in un edificio il numero dei condòmini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione".

Come fatto palese dalla semplice lettura della norma, il regolamento di condominio ha le sole funzioni indicate dalla norma e, pertanto, non può mai avere effetti costitutivi o traslativi di diritti reali immobiliari e, pertanto, non può essere fonte della c.d. comunione convenzionale colla quale i soggetti istituiscono la comunione del diritto di proprietà su determinati beni immobili.

Il rilievo è rafforzato dal comma 4 dell'art. 1138 c.c. che dispone:

"Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni".

Il regolamento di condominio non può così mai avere efficacia reale e non può limitare i diritti del singolo condòmino "quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni". Ne deriva che il c.d. supercondominio può essere costituito ed individuato unicamente:

- a) nell'atto di vendita delle singole unità immobiliari, in cui il venditore del complesso edilizio stabilisce quali siano le componenti che si trasferiscono all'acquirente pro quota ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e dell'art. 68 d.a.c.c., così restando il contenuto dell'atto traslativo identificato dalla volontà negoziate delle parti del contratto ad efficacia reale;

b) in un atto costitutivo della comunione ai sensi dell'art. 1350, n.3 c.c. («Debbono farsi per atto pubblico o per scrittura privata sotto pena di nullità: 3) i contratti che costituiscono la comunione di diritti indicati dai numeri precedenti») con il quale i soggetti che sono già divenuti proprietari di unità immobiliari stabiliscono in un momento successivo quali componenti debbano intendersi comuni a tutti.

L'atto a) ha natura traslativa, in quanto il proprietario del tutto trasferisce il diritto reale sia sulla unità immobiliare in proprietà esclusiva sia sulle componenti destinate a divenire oggetto della comunione tra tutti i cessionari ed aventi causa dal medesimo costruttore venditore, avvalendosi o dell'effetto automatico disposto dall'art. 1117 c.c. che prevede la comunione sulle componenti ivi individuate anche in assenza di espressa disposizione contrattuale o di specifiche pattuizioni per la produzione di un effetto diverso ed ulteriore rispetto a quello automatico dettato dalla predetta art. 1117 c.c..

L'atto b) ha natura costitutiva e presuppone la legittimazione negoziata fondata sulla già acquisita proprietà, onde non può che seguire all'atto di acquisto effettuato dal venditore e, quindi, appalesarsi come atto di secondo grado rispetto a quello traslativo.

L'atto b) vede i suoi autori subentrare dapprima negli stessi diritti del venditore-costruttore e successivamente compiere un atto dispositivo eventualmente modificativo degli effetti già prodottisi ai sensi dell'art. 1117 c.c..

In assenza di uno dei due strumenti tipici di costituzione le parti comuni tra più edifici strutturalmente autonomi possono solo essere individuati ai sensi dell'art. 1117 c.c. come dispone chiaramente l'art. 1117-bis che, sotto la rubrica "ambito di applicabilità" recita: "Le disposizioni del presente capo si applicano in quanto compatibili in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117".

Nella vicenda sottoposta a giudizio è completamente mancato l'atto di tipo b) mentre l'atto di tipo a) è stato così delimitato:

"In particolare è di proprietà comune a tutti i condomini delle sette scale A,B,C,D,F,G,H, la portineria (composta da guardiola con retrostante piccolo servizio igienico) dalla quale si dipartono i camminamenti pedonali per l'accesso alle varie scale, come pure l'intera area libera al centro delle predette sette scale, circondante il plesso centrale dei boxes, ed attraverso la quale si accede ai boxes stessi, con diritto per la parte acquirente di ivi parcheggiare un'autovettura nel posto macchina contrassegnato in loco con il numero 7..."

Il solaio o lastrico solare della scala A non presenta alcuna utilità per i condòmini della scala H e viceversa, onde nessuna comunione orizzontale può essere costituita tra le predette scale in relazione a tale componente strutturale, in difetto di un patto espresso rientrante nel modello a) o nel modello b), i soli capaci di derogare alle regole dettate dall'art. 1117 c.c.

5. *"È preliminare verificare se tra l'attore ed il condominio..... sia stato stipulato un regolare contratto di appalto il quale, sì, non è soggetto a forma solenne, ma, qualora sia committente il condominio, deve essere preceduto da una regolare convocazione dell'assemblea nella quale l'ente di gestione manfesti in modo valido la propria volontà negozia/e. Trattasi della conseguenza tipica della c.d. procedimentalizzazione della volontà degli enti collettivi, tra i quali rientra senza dubbio il condominio negli edifici il quale, pur non avendo la personalità giuridica, rientra nei c.d. enti di gestione, la cui funzione è limitata alla amministrazione delle parti e servizi comuni negli edifici condominiali, nei limiti delle prerogative e poteri fissati dalla legge."(Cosi il giudice dott. A.M. nella sentenza emessa il 19 aprile 2007 nel procedimento n.194/2003 r.g.trib. Brindisi Sez. Dist. di Fasano)".*

Non consta agli atti l'esistenza di una delibera condominiale rispettosa dei suesposti criteri giuridici, onde il contratto concluso dall'amministratore appare inefficace rispetto a quei condòmini appartenenti agli edifici ove il lastrico solare o tetto non aveva mostrato segni e/o necessità di assoggettarsi all'intervento di manutenzione straordinaria.

In particolare non risulta se i lavori siano stati deliberati dalle singole assemblee dei singoli edifici condominiali ove le predette componenti manifestavano la necessità dell'intervento manutentivo.

Uguualmente non consta agli atti l'esistenza di atti negoziati della tipologia a) o b) con i quali si fosse imposta l'amministrazione comune di componenti strutturali non solo appartenenti ad edifici totalmente diversi ma che non presentassero alcuna utilità per i condòmini degli altri edifici autonomi.

6. L'assenza di legittimazione in capo all'amministratore assume le forme delineate nell'art. 1398 c.c. che, sotto la rubrica "rappresentanza senza potere" così dispone: *"Colui che ha contrattato come rappresentante senza averne i poteri o eccedendo i limiti delle facoltà conferitegli, è responsabile del danno che il terzo contraente ha sofferto per avere confidato senza sua colpa nella validità del contratto"*.

Il contratto di appalto stipulato il 12 aprile 2017 è così inefficace.

7. Ferme restando le conclusioni raggiunte nei paragrafi che precedono, nel merito occorre rilevare come l'inerzia assoluta del condominio protrattasi dal 13 giugno 2017 sia riconducibile nella fattispecie delineata dall'art. 1671 c.c. che sotto la rubrica "recesso unilaterale dal contratto" così dispone: *"Il committente può recedere dal contratto, anche se è stata iniziata l'esecuzione dell'opera o la prestazione del servizio, purché tenga indenne l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno"*.

In assenza di prescrizioni formali il recesso dell'appaltatore può manifestarsi anche per *facta concludentia* e, rappresentando l'esercizio di un diritto e non già un fatto illecito, determina non l'obbligo del risarcimento del danno, conseguenza dell'illecito civile, ma solo quello di pagare le prestazioni eseguite dall'appaltatore, comprensive

delle spese sostenute e dei costi d 'impresa, nonché il c.d. "mancato guadagno", ovvero sia l'utile netto che l'appaltatore avrebbe conseguito se l'opera fosse stata portata a compimento.

L'attrice non ha analiticamente indicato le prestazioni eseguite con i relativi compensi pattuiti in contratto, né tantomeno l'utile che, detratti tutti i costi d 'impresa, avrebbe conseguito completando l'opera appaltata.

Non può aver luogo la C.T.U. destinata solo ad indagini tecniche che richiedano l'applicazione di specifiche discipline e non utilizzabile per sopperire la carenza assertive dei fatti costitutivi della domanda riservati all'onere della parte processuale: *iudex iuxta alligata et probata partium iudicare debet*.

8. La domanda attrice deve così essere rigettata.
9. Le spese di giudizio, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza e sono poste a carico dell'attrice.

P.Q.M.

- a. dichiara la contumacia del Condominio di Via _____ n. ____;
- b. rigetta la domanda attrice;
- c. condanna la GC s.a.s. a rifondere agli interventori le spese e competenze di lite, liquidandole in euro 9000,00 per compensi professionali, oltre agli accessori come per legge, oltre a spese di registrazione della sentenza.

Così deciso in Monopoli, il 22 ottobre 2020