

Civile Sent. Sez. 2 Num. 32475 Anno 2023

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: AMATO CRISTINA

Data pubblicazione: 22/11/2023



SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 5916/2018 R.G. proposto da:

..., domiciliato in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato ...;

- **ricorrente** -

contro

CONDOMINIO ... ,

..., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ..., presso lo studio dell'avvocato ..., rappresentato e difeso dall'avvocato ...

- **controricorrente** -

avverso la SENTENZA di CORTE D'APPELLO ANCONA n. .../2017 depositata il .../.../2017.

Lette le conclusioni scritte del Sostituto Procuratore Generale, dott.ssa Luisa De Renzis.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 07/12/2022 dal Consigliere CRISTINA AMATO.

FATTI DI CAUSA

1. Con delibera condominiale del 18.01.2005, i condómini del complesso edilizio composto dai nn. civici ... del Condominio ... di via ... in ... (d'ora in avanti: Condominio) avevano deliberato di ripartire le spese riguardanti i lavori di consolidamento di un pilastro del civico 39 tra tutti i condómini del menzionato complesso. Impugnava detta delibera innanzi al Tribunale di Ancona il condómino ..., residente nello stesso complesso al civico ..., ritenendo che – poiché il complesso edilizio è formato da tre distinti corpi di fabbrica (civici 31/33; 35/37; 39) aventi in comune un unico porticato ed alcuni scalini per l'accesso dal blocco più a valle a quello più a monte - appariva manifestamente illegittima l'impugnata delibera laddove poneva a carico di tutti i condómini le spese di manutenzione di un pilastro che non apporta alcuna utilità al civico 31 di cui fa parte l'attore. Peraltro, in violazione dei criteri legali dettati dall'art. 1123 cod. civ., la delibera in questione pretendeva di ripartire indiscriminatamente tra tutti i residenti dell'intero complesso edilizio i costi di riparazione di porzioni di civici sui quali altri residenti non hanno nessuna quota, non rivestendo la qualità di condómini.

2. Con sentenza n. .../2010 il Tribunale di Ancona rigettava la domanda proposta da parte attrice. La pronuncia veniva impugnata dal ...innanzi alla Corte d'Appello di Ancona che, rigettando integralmente il gravame con sentenza n. .../2017, osservava quantosegue:

- dall'esame delle risultanze della C.T.U. espletata in primo grado si evince l'incontestabile unicità della struttura di fondazione del complesso edilizio per tutti e tre i corpi di fabbrica;

- il pilastro lesionato oggetto di intervento di consolidazione e riparazione regge, insieme ad altri pilastri perimetrali, il lastrico solare con porticato comune a tutti i condomini;

- la natura condominiale di detto porticato risulta dall'atto pubblico di assegnazione degli alloggi e dall'art. 2, comma 3, del Regolamento condominiale;

- inconferente è il riferimento al giudicato esterno derivante dalle sentenze n. 3/2010 della Corte d'Appello di Ancona e n. 2487/2012 della Corte di Cassazione, in quanto riferite a fabbricati per i quali la diversa ripartizione delle spese di conservazione dei tetti è dettata dalle diverse altezze di questi;

- risultando, dunque, dimostrata la funzione di sostegno del pilastro di cui si discute, utile all'intero complesso (e non soltanto al civico 39), è corretta e va confermata la ripartizione delle spese per eliminare le lesioni prodotte al complesso edilizio, poste a carico di tutti i condómini e ripartite in ragione dei millesimi di proprietà generale, trattandosi di un'obbligazione *propter rem*. Ripartizione, peraltro, già provvisoriamente effettuata con precedenti delibere condominiali in cui il ... era presente e consenziente. Si tratta, infatti, di interventi necessari per la conservazione del bene comune, non di spese di godimento, le quali, invece, riguardano le utilità che la cosa comune può offrire e possono dunque essere ripartibili secondo criteri diversi ex art. 1123, comma 2 e 3, come stabilito dall'orientamento costante della Corte di legittimità (Cass. n. 17880/2014; Cass. n. 64/2010).

3. Avverso la predetta sentenza proponeva ricorso per cassazione ..., affidandolo a cinque motivi.

Si difendeva il Condominio ... di via ... 31/39 depositando controricorso.

In prossimità dell'udienza entrambe le parti depositavano memorie.

Il Sostituto Procuratore Generale chiedeva il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso, articolato in plurime doglianze, si deduce, ex art. 360, comma 1, nn. 3), 4) e 5) cod. proc. civ. travisamento della prova – Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti; Nullità del procedimento – Violazione e falsa applicazione degli artt. 115-116 cod. proc. civ., 2696, 1263, 1264, 1265, 1321, 1322 cod. civ. Lamenta il ricorrente che la Corte distrettuale avrebbe travisato la C.T.U., traendone informazioni in essa non contenute, poiché invece da essa si deduce che: a) il pilastro assolve alla funzione essenziale e primaria di sorreggere parti esclusive del solo civico 39; b) non è stato accertato che la causa della lesione fosse il cedimento dell'intero sistema fondativo. La Corte distrettuale avrebbe anche omesso di esaminare la relazione peritale nella sua interezza: da essa emerge, nella prospettazione del ricorrente, l'unicità di struttura del sistema fondativo, rispetto al quale, tuttavia, non è venuta meno l'autonomia strutturale e funzionale dei singoli blocchi. Ancora: la Corte avrebbe omesso di esaminare una serie di documenti (il Regolamento allegato agli atti di assegnazione, le tabelle millesimali predisposte per ciascun civico e l'introduzione illustrativa delle tabelle millesimali) dai quali emergerebbe l'inequivoca e convergente circostanza che ciascun edificio costituisce autonomo condominio e che il suolo, le fondamenta, i muri, i pilastri sono di proprietà comune dei soli partecipanti a quel condominio. Dal travisamento e dall'omesso esame delle prove discenderebbe la violazione del paradigma degli artt. 115, 116 cod.

proc. civ. e dell'art. 2696 cod. civ. in termini di errata sussunzione della vicenda sotto la norma invocata, ossia l'art. 1123, comma 1, cod. civ.

1.1. Il motivo è inammissibile. La doglianza investe l'apprezzamento delle prove effettuato dal giudice del merito, in questa sede non sindacabile, neppure attraverso il richiamo fatto all'art. 116, cod. proc. civ., in quanto, come noto, una questione di violazione o di falsa applicazione degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ. non può porsi per una erronea valutazione del materiale istruttorio compiuta dal giudice di merito. Punto di diritto, questo, che ha trovato recente conferma nei principi enunciati dalle Sezioni Unite in epoca recente (Sez. U, sentenza n. 20867 del 30.09.2020, conf. da Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 16016 del 09.06.2021, Rv. 661360 – 02; Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 29177 del 20.10.2023), in virtù dei quali in tema di ricorso per cassazione, per dedurre la violazione dell'art. 115 cod. proc. civ., occorre denunciare che il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio). La doglianza circa la violazione dell'art. 116 cod. proc. civ. è ammissibile solo ove si allegghi che il giudice, nel valutare una prova o, comunque, una risultanza probatoria, non abbia operato – in assenza di diversa indicazione normativa - secondo il suo «prudente apprezzamento», pretendendo di attribuirle un altro e diverso valore oppure il valore che il legislatore attribuisce ad una differente risultanza probatoria (come, ad esempio, valore di prova legale), oppure, qualora la prova sia soggetta ad una specifica regola di valutazione, abbia dichiarato di valutare la stessa secondo il suo prudente apprezzamento, mentre, ove si deduca che il giudice ha solamente male esercitato il

proprio prudente apprezzamento della prova, la censura è ammissibile, ai sensi del novellato art. 360, primo comma, n. 5), cod. proc. civ., solo nei rigorosi limiti in cui esso ancora consente il sindacato di legittimità sui vizi di motivazione (Rv. 659037-02).

1.2. Inconferente è il riferimento al travisamento della prova che, per essere censurabile in Cassazione ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4 cod. proc. civ. per violazione dell'art. 115 cod. proc. civ., postula non solo che il contenuto oggettivo della prova abbia formato oggetto di discussione nel giudizio, che l'errore del giudice sia decisivo e che sia espresso in termini di assoluta certezza (Sez. 1, n. 9507 del 06/04/2023 - Rv. 667489 - 01, Cass. Sez. 3, Sentenza n. 37382 del 2022; Cass. 6-3- 09.02.2023 n. 3955), ma che l'errore del giudice di merito cada non sulla valutazione della prova (*demonstrandum*), ma sulla ricognizione del contenuto oggettivo della medesima (*demonstratum*), con conseguente, assoluta impossibilità logica di ricavare, dagli elementi acquisiti al giudizio, i contenuti informativi che da essi il giudice di merito ha ritenuto di poter trarre. Nella specie, la Corte d'Appello è pervenuta al convincimento oggetto della censura in esame a valle dell'accurato esame, scevro da vizi logico-giuridici, del materiale probatorio in atti, inclusa la C.T.U., l'atto pubblico di assegnazione degli alloggi con l'annesso regolamento condominiale (v. sentenza, pp. 4 e 5). Da tale materiale la Corte ha logicamente dedotto, diversamente da quanto vorrebbe il ricorrente: l'unicità della struttura di fondazione del complesso edilizio; la natura condominiale del porticato retto da una serie di pilastri perimetrali, tra cui quello lesionato e oggetto di rifacimento; la funzione di sostegno del pilastro utile all'intero complesso e non soltanto alla parte del civico 39.

2. Con il secondo motivo si deduce, ex art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1101, 1117,

1123 cod. civ. Lamenta il ricorrente che, ai fini della ripartizione delle spese di ristrutturazione, questa Corte ha precisato che non è tanto decisivo il regime di proprietà comune ovvero in esclusiva, quanto la loro funzione di accessorio a principale con le singole unità in proprietà individuale dell'immobile. Mancherebbe, in altri termini, per il pilastro di cui è causa, quel rapporto di pertinenza che è il presupposto necessario del diritto di comunione (Cass. n. 3470/2008). Pertanto, secondo i principi desumibili dal secondo comma dell'art. 1123 cod. civ., le spese di manutenzione e conservazione delle cose – quale il pilastro di cui si discute – che servono solo una parte del fabbricato devono essere sostenute solo dai proprietari delle unità immobiliari di esso; qualora la cosa dovesse assolvere anche a una funzione strumentale all'intero complesso, solo in relazione a tale funzione potrà configurarsi una proprietà comune. Quindi, rispetto alla funzione del pilastro, e ai criteri di ripartizione delle spese per la sua manutenzione, si prospetta l'ipotesi di un condominio parziale. Erra, pertanto, la corte di merito nel ritenere inapplicabili i commi 2 e 3 dell'art. 1123 cod. civ. alla fattispecie in esame, poiché si avvale non solo di un'errata lettura delle risultanze istruttorie, ritenendo la struttura lesionata di proprietà comune del complesso edilizio 31-39; altresì la Corte adotta un'interpretazione non condivisibile della norma menzionata, laddove ritiene applicabile il comma 1 che disciplinerebbe la ripartizione delle spese per la conservazione e manutenzione della cosa comune. Nella lettura del ricorrente, invece, l'art. 1123 cod. civ. pone sì due criteri diversi di ripartizione, ma non distinti in funzione della tipologia di spesa (manutenzione/conservazione: comma 1; utilizzo dei servizi comuni: comma 2): i due criteri riguardano, piuttosto, l'uno le spese per le cose comuni destinate a servire ugualmente e indistintamente

tutti i condómini (comma 1); l'altro, le spese per le cose destinate a servire i condómini in misura diversa (comma 2).

2.1. Il motivo è infondato. Questa Corte si è già pronunciata in un giudizio intercorso tra le medesime parti avente oggetto assimilabile (lavori di consolidamento di opere strutturali dell'edificio pertinenti ai soli comparti dei numeri civici 37 e 39: Cass. Sez. 2, n. 13229, del 16.05.2019, cui si riportano i controricorrenti in memoria), affermando che (per quel che qui rileva) è automaticamente configurabile la fattispecie del condominio parziale *ex lege* tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo (dunque, non solo prevalente) di una parte soltanto dell'edificio in condominio, che rimane 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 quella parte *ex art. 1117 cod. civ.* Il fondamento normativo che limita in tal senso la proprietà di cose, servizi ed impianti dell'edificio si rinviene nell'*art. 1123, comma 3, cod. civ.* Verificare se una parte di fabbricato rientri o meno tra quelle necessarie all'uso comune agli effetti dell'*art. 1117 cod. civ.*, ovvero appartenga ad un unico condominio complesso costituito - come nella specie - da più fabbricati che, seppur indipendenti, hanno in comune alcune parti, suppone valutazioni in fatto sottratte al giudizio di legittimità. Quindi, diversamente da quanto argomentato nel mezzo di gravame e ribadito in memoria, nel caso di specie - rispetto alla funzione e struttura del pilastro (sostegno utile all'intero complesso e non soltanto al civico 39, a giudizio della Corte distrettuale) - non è prospettabile l'ipotesi di un condominio parziale, trattandosi di parte oggetto di proprietà comune ai sensi dell'*art. 1117 n. 1) cod. civ.*

2.2. Deve, pertanto, ribadirsi che - ai fini della corretta ripartizione delle spese tra i condómini di un edificio riguardanti, nella specie, il risanamento del pilastro quale elemento strutturale portante l'intero complesso, troverà applicazione il criterio generale stabilito al comma 1 dell'art. 1123 cod. civ., secondo il quale tutti i condómini sono tenuti al pagamento *pro quota*.

3. Con il terzo motivo si deduce, *ex art. 360, comma 1, nn. 3), 4) e 5) cod. proc. civ.* travisamento della prova - Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti; nullità del procedimento - Violazione e falsa applicazione degli artt. 115-116 cod. proc. civ., 2696, cod. civ. Il ricorrente si duole del fatto che la corte di merito abbia fondato la sua decisione anche sulla valutazione del comportamento asseritamente consenziente dell'odierno ricorrente in occasione di una delibera assembleare, presa due anni prima, il 27.11.2003, inerente l'approvazione di opere di rafforzamento diverse da quelle per cui è causa; delibera comunque anch'essa impugnata dal Nasti, il quale al termine dell'assemblea aveva espresso chiaramente il suo dissenso.

3.1. Il motivo è infondato, in quanto non attinge alla *ratio decidendi*: ammesso che ci sia stato un errore di lettura e di valutazione da parte del giudice di secondo grado, relativamente ad una delibera peraltro inconferente rispetto al caso di specie, è chiaro dall'argomentazione della Corte che essa ha deciso in virtù delle risultanze probatorie (C.T.U. e documentali), non già in base al comportamento del ... tenuto in assemblea (v. sentenza p. 6, 2° capoverso, ove si legge: «Essendosi accertato come il pilastro *de quo* svolge una funzione essenziale per la statica dell'intero complesso immobiliare, non sussiste la lamentata violazione dell'art. 1123, comma 2 e 3 c.c....»).

4. Con il quarto motivo si deduce, ex art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. violazione e/o falsa applicazione degli artt. 324 cod. proc. civ., 2909 cod. civ. Lamenta il ricorrente l'errata applicazione, da parte del giudice di seconde cure, dei principi in materia di giudicato formale e sostanziale. Infatti, la sentenza di questa Corte (Cass. Sez. 2, n. 2487 del 21.02.2012) resa tra le medesime parti contiene l'accertamento, facente stato tra le parti, che i beni comuni di ciascun civico sono comuni solo ad esso e non all'intero complesso, e che di conseguenza le spese di manutenzione non possono essere ripartite secondo i criteri di cui all'art. 1123, comma, 1.

4.1. Il motivo è infondato. Come peraltro messo in rilievo dai controricorrenti (p. 39), la statuizione passata in giudicato (peraltro sulla base di affermazioni del giudice di seconde cure non condivise da questa Corte: v. Cass. Sez. 2, n. 2487 del 21.02.2012, 1° capoverso di parte motiva) si basa su un presupposto di fatto diverso (la natura non condominiale dei tetti dei singoli edifici, per giunta posti ad altezze diverse), mentre nel caso di specie il presupposto di fatto della pronuncia di seconde cure riguarda la struttura e funzione di una diversa parte del fabbricato, ossia il pilastro perimetrale inserito nel porticato avente natura condominiale, per le ragioni riportate *supra*, ai punti 1.2. e 2.1.

5. Con il quinto motivo si deduce, ex art. 360, comma 1, nn. 4) e 5), cod. proc. civ., nullità della sentenza e del procedimento – violazione e/o falsa applicazione degli artt. 112, 113 cod. proc. civ., 118 disp. att. cod. proc. civ., 24 e 111 Cost. – Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti. Il ricorrente si duole del fatto che il giudice di seconde cure abbia del tutto omesso di pronunciarsi, in violazione al principio del minimo costituzionale, sullo specifico motivo di gravame riprodotto anche in

appello, avente ad oggetto la valutazione di risultanze documentali imprescindibili, ossia l'atto di assegnazione, il regolamento contrattuale e le tabelle millesimali ad esso allegate. Da tali documenti risulterebbe chiara la volontà dei condómini che ciascun civico rappresenti un condominio a sé, con eccezione del porticato comune al piano primo.

5.1. Il motivo è inammissibile. Come già sostenuto *supra* al punto 1.1., la Corte territoriale ha esaminato l'atto pubblico di assegnazione degli alloggi e l'annesso regolamento condominiale, traendone conferma della natura condominiale del porticato (v. sentenza p. 5, 1° capoverso). E', dunque, opportuno ricordare che in tema di procedimento civile sono riservate al giudice del merito l'interpretazione e la valutazione del materiale probatorio, il controllo dell'attendibilità e della concludenza delle prove, la scelta, tra le risultanze probatorie, di quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione, nonché la scelta delle prove ritenute idonee alla formazione del proprio convincimento (*ex plurimis*: Cass. Sez. 2, n. 19717/2022; Cass. Sez. 2, n. 21127/2019). Resta da precisare che, nel caso di specie, dall'atto pubblico di assegnazione dovrebbe risultare non già un'espressa inclusione delle parti strutturalmente e funzionalmente comuni (qual è il pilastro di cui si discute nonché il porticato su cui il pilastro insiste), quanto semmai una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà di dette parti e di escluderne gli altri (Cass. n. 13229/2019, cit.).

6. Indefinitiva, il Collegio rigetta il ricorso, liquida le spese secondo soccombenza come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, in

favore del controricorrente, che liquida in €3.200,00 per compensi, oltre ad €200,00 per esborsi e agli accessori di legge nella misura del 15%.

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013, stante il tenore della pronuncia, va dato atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-*bis*, del D.P.R. n. 115 del 2002.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda