



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato l'11.3.1999

Mario
Bianco convenne in giudizio davanti al G.d.P. di Mestre il condominio "Michela", sito in Venezia Mestre, Via Einaudi n. 15, deducendo:

- di essere proprietario di un appartamento con garage facente parte del condominio convenuto;
- che nel garage, di sua proprietà esclusiva, si erano verificate infiltrazioni d'acqua causate da una falda freatica nel sottosuolo condominiale, costringendolo ad effettuare urgenti lavori volti ad eliminare il danno e ripristinare il locale;
- che il condominio con delibera 8.3.'88 aveva respinto la richiesta dell'attore avente ad oggetto il riparto tra tutti i condomini delle spese affrontate dall'istante pari a L. 783.250 oltre IVA;
- che il Tribunale di Venezia, adito in ordine alla impugnazione della suddetta delibera, si era dichiarato incompetente per valore a favore del Pretore che, successivamente adito, aveva sollevato d'ufficio la questione della propria competenza per valore, tant'è che, estintosi per mancata riassunzione il precedente giudizio davanti al Tribunale, la difesa attrice rinunciava agli atti

FTz



del giudizio davanti al Pretore, il cui giudizio veniva, a sua volta, dichiarato estinto.

Chiedeva, pertanto, che il G.d.P., previo accertamento che il danno al garage era stato cagionato da un bene condominiale, condannasse il condominio a rimborsargli, eventualmente dedotta la sua quota condominiale, la spesa sostenuta per il ripristino del locale pari a L. 783.250 oltre IVA, per le perizie svolte pari a L. 1.203.234 per complessive L. 2.127.469 in linea capitale o quella diversa somma che fosse risultata in corso di causa, maggiorata dagli interessi legali.

Chiedeva, inoltre, se ritenuto necessario, anche la dichiarazione di nullità della delibera assembleare 8.3.1988 -

FT2

Con sentenza 23.6.2000 il G.d.P., nella contumacia del condominio ed all'esito della istruttoria documentale, rigettava la domanda attrice, ritenendo carente di prove il nesso di causalità tra i danni lamentati e le condizioni dei beni comuni condominiali.

Su impugnazione del Bianco, rimasto contumace il condominio, il Tribunale di Venezia in funzione monocratica respingeva l'appello -

Afferma il Tribunale che la sentenza impugnata



ha dato conto degli esiti non risolutivi della C.T.U. svolta in altro giudizio in ordine alla eziologia dei lamentati danni al garage, specificando che il consulente, essendosi già verificata la rimessione in pristino dei luoghi, non aveva potuto verificare se i danni fossero dovuti all'aderenza del garage con il corpo principale del fabbricato; essendosi anche fatta l'ipotesi che i danni fossero dovuti al maggior peso dell'edificio principale sulle fondazioni continue, ipotesi da escludere sempreché tali fondazioni fossero state calcolate ed eseguite in modo corretto; che il verbale della assemblea condominiale 8.3.'88, presente in atti in copia priva delle sottoscrizioni del presidente e del segretario, non ha valenza confessoria, in quanto il fatto della provenienza delle infiltrazioni d'acqua dalla falda freatica afferente al sottosuolo condominiale NON risulta essere stato dichiarato dal soggetto titolare del potere di disporre dei diritti spettanti al complesso dei condomini in quanto tali, ossia dall'amministratore legale rappresentante, per cui non sussistono i presupposti di cui all'art. 2731 c.c., fermo restando che la delibera non risulta essere stata

FTc



adottata all'unanimità.

Avverso tale sentenza ricorre in Cassazione il Bianco.

Nessuna attività difensiva ha svolto la controparte.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Deduce il ricorrente a motivi di impugnazione:

- 1) la violazione o falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 n. 3 c.p.c.) in relazione all'applicazione degli artt. 1130, 1131 cod. civ.:

- per avere il Tribunale, nell'affermare che il fatto della provenienza delle infiltrazioni d'acqua dalla falda freatica afferente al sottosuolo condominiale NON risultava essere stato dichiarato dal soggetto titolare del potere di disporre dei diritti spettanti al complesso dei condomini in quanto tale, ossia dall'amministratore legale rappresentante; ERRONEAMENTE negato valore confessorio alle dichiarazioni contenute nel verbale assembleare dell'8.3.1988 relative al riconoscimento della derivazione delle infiltrazioni, nel garage di proprietà del

FTz



Bianco, da una falda freatica sita nel sottosuolo sottostante l'area di sedime condominiale, NONOSTANTE:

- A) il potere di rappresentanza dell'amministratore è limitato e circoscritto alle attribuzioni ad esso riconosciute dall'art. 1130 c.c. ed al di fuori di esse dai maggiori poteri loro conferitigli dal regolamento condominiale o dall'assemblea;
- B) il conferimento della rappresentanza all'amministratore NON faceva venir meno il potere di disporre dei diritti di cui sono titolari, ^{al} complesso dei condomini, né condizioni la validità, l'efficacia della volontà dei condomini manifestata nell'assemblea, ^{al} riconoscimento formale da parte dell'amministratore,
- C) la decisione dell'assemblea dell'8.3.88 di porre le spese, per il ripristino dei danni derivati dalle infiltrazioni al garage del Bianco, a carico del medesimo anziché del condominio sia stata presa sulla base dell'uso più intenso ovvero esclusivo esercitato dal Bianco sul bene comune e non perché fosse contestato che il danno derivasse da una

FTz



struttura condominiale, fatto pacifico;

- 2) la violazione o falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 n. 3 c.p.c.) in relazione all'applicazione degli artt. 116 c.p.c., 2731 e 2735 c.c.

- per avere il Tribunale, pur provenendo il riconoscimento, della derivazione delle infiltrazioni d'acqua dalla falda freatica sita nel sottosuolo condominiale, operato dall'assemblea condominiale, da soggetti capaci di disporre del relativo diritto, **ERRONEAMENTE** negato l'efficacia vincolante della prova legale alla confessione stragiudiziale fatta alla parte;

FT2

- 3) la violazione o falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 n. 3 c.p.c.) in relazione alla applicazione degli artt. 112 e 115 c.p.c. e 1136 c.c.

- per avere il Tribunale **ERRONEAMENTE** rilevato d'ufficio (senza che controparte avesse sollevato contestazioni né sulla regolarità formale, né sulla corrispondenza fra quanto riportato nel verbale e la volontà manifestata dall'assemblea) la **MANCANZA** delle sottoscrizioni del Presidente e del segretario



nel verbale assembleare, nonché la MANCATA adozione della delibera all'UNANIMITA', nonostante: 1) le eventuali irregolarità formali del verbale non determinino l'invalidità della delibera; 2) la ~~formazione della volontà~~ assembleare si formi con la maggioranza dei consensi.

- 4) la violazione o falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 n. 3 c.p.c.) in relazione all'applicazione degli artt. 112 c.p.c., 1117, 1123, 1135 c. civ:

- per avere il Tribunale ERRONEAMENTE omissivo di pronunciarsi sulla domanda di nullità della delibera assembleare 8.3.'88 denunciata per avere l'assemblea, nel disporre lo storno della spesa relativa alla eliminazione dei danni derivati dalle infiltrazioni nel garage di proprietà esclusiva, dalla voce "spese generali" alla voce "spese individuali", deliberato su un oggetto estraneo alle proprie competenze (esercitabili solo in relazione alle cose comuni), invadendo la sfera di proprietà esclusiva del singolo condomino, disponendo del risarcimento di un danno cagionato ad una proprietà esclusiva da un bene condominiale;

FTz



nullità da far valere in ogni tempo e sulla cui domanda, pur proposta in via subordinata, il Giudice aveva il dovere di pronunciarsi, dovere non rispettato;

5) la violazione o falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 n. 3 c.p.c.) in relazione all'applicazione degli artt. 112 e 115 c.p.c.:

- per avere il Tribunale ritenuto NON provato il nesso eziologico in ordine alla derivazione delle infiltrazioni d'acqua nel garage di proprietà del Bianco, dalla falda freatica del sottosuolo condominiale, **NONOSTANTE** tale circostanza fosse un dato pacifico, ammessa dallo stesso condominio, non contestata da controparte, non sottoposta all'accertamento del Giudice in nessuno dei gradi di merito, ed in quanto fatto pacifico, NON necessitante di alcuna prova; risolvendosi, quindi, la pronuncia del Giudice in esorbitanza dai limiti della domanda introduttiva;

FT2

6) l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c.

- per non avere il Tribunale fornito ragioni sufficienti ed adeguate sul piano logico e



delle massime di esperienza, circa la negata derivazione del danno da una parte comune, e l'omessa pronuncia in ordine alla nullità della delibera assembleare.

Il ricorso non è fondato.

Quanto al primo motivo, premesso che, nella specie, non è rilevante la questione se l'amministratore fosse o meno legittimato a rilasciare una dichiarazione confessoria, perché di fatto, una sua dichiarazione non vi è stata; ciò che, invece, rileva in ordine alla negata valenza confessoria del verbale dell'assemblea 8.3.'88, contenente, come si evince dalla sentenza impugnata, l'attestazione della provenienza delle infiltrazioni nel garage Bianco dalla falda freatica afferente il sottosuolo condominiale, è stabilire se i condomini partecipanti alla suddetta assemblea che avrebbero dato come sussistente il nesso di causalità fra il bene condominiale e le infiltrazioni, avevano il potere di attribuire anche ai non partecipanti all'assemblea ed ai dissenzienti la valutazione di certezza di quel dato di fatto (il nesso di causalità) da essi ritenuto tale. La sentenza impugnata si limita a rilevare la mancata unanimità sul punto,

FTZ



riferendola all'adozione della delibera che, peraltro, ponendo la spesa per il ripristino dei danni al garage del Bianco a carico dello stesso disponeva in contrasto con il dato di fatto (nesso eziologico) che sarebbe stato dato per certo nel verbale ed in base al quale il ripristino dei suddetti danni si sarebbe dovuto porre a carico di tutti i condomini pro quota.

Ritiene questo collegio che l'attestazione della sussistenza del nesso eziologico di cui al verbale assembleare, rientrando nell'ambito delle dichiarazioni di scienza, non possa avere l'efficacia di una confessione stragiudiziale attribuibile a tutti i condomini (presenti all'assemblea, assenti e dissenzienti) in quanto comportando essa l'obbligo di tutti i condomini di risarcire pro quota i danni provocati al garage Bianco e, quindi, l'imposizione di un peso a carico di tutti, è necessario che essa sia condivisa da tutti i condomini, non rientrando nei poteri dell'assemblea quello di imporre oneri al di là delle specifiche previsioni di legge.

FTz

I Presenti all'assemblea 8.3.'88 consenzienti non avevano, pertanto, la capacità di confessare anche per gli assenti e dissenzienti, non potendo



porre a loro carico oneri non condivisi.

Ne consegue il rigetto dei primi due motivi di ricorso.

Infondato è, anche, il terzo motivo di ricorso, in quanto un verbale di assemblea condominiale privo della sottoscrizione del Presidente e del segretario, è inesistente come documento e ciò ben può essere rilevato d'ufficio dal Giudice.

Sul punto va, altresì, precisato che il Tribunale usa *ad abundantiam* tale argomento, basandosi la *ratio* della decisione sulla negata valenza confessoria del documento e, quindi, sull'assenza di prova del nesso eziologico, come dalle conclusioni della C.T.U. richiamata, prova, necessaria perché i condomini siano ritenuti responsabili ex art. 2051 c.c. e tenuti pro quota a risarcire il danno subito dal condomin~~o~~ Bianco.

FTz

Ne consegue la validità della delibera che ha posto a carico del Bianco le spese per il ripristino del suo garage, non essendo risultata accertata la derivazione dei danni da un bene condominiale.

Vanno, pertanto, respinti i motivi quarto e quinto del ricorso.

Inammissibile è, infine, il sesto motivo,



ripetitivo, in parte, dei precedenti e del tutto generico.

Il ricorso va, perciò, respinto e la sentenza impugnata confermata sia pure con la diversa motivazione di cui sopra.

FT2

Nessuna pronuncia sulle spese è dovuta non avendo il condominio svolto attività difensiva.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma il 26.2.2009.

Il Presidente

Il Relatore

Francesca Tronchetti est.

CANCELLIERE C1
Paolo Tassinari
Lele

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 9 NOV. 2009

IL CANCELLIERE C1
Lele