

## Corte d'Appello di Bari, Sentenza n. 70/2024 del 23-01-2024

### REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Corte ### di Bari Sezione Terza La Corte, in composizione collegiale, nella persona dei seguenti ### dott. ### dott. ### avv. ### ha pronunciato la seguente

#### SENTENZA

nella causa civile di II grado iscritta R.G. 1333/2022 promossa da: Condominio (###), in persona dell'amm.re p.t., ### S.a.s. (P.I. ##), rappresentato e difeso dall'avv. ### unitamente al quale è elettivamente domiciliato in ### FOGGIA  
appellante -

contro

### avv. ### (###), rapp.to e difeso anche in proprio, e ### (###), rappresentati e difesi dall'avv. ### unitamente alla quale sono elettivamente domiciliati in ### alla ###  
appellati -

nonché contro

### S.a.s. (P.I. ##), in persona del socio accomandatario legale rappresentante p.t., e ### (### 47B14 I641N), rappresentati e difesi dall'avv. ### unitamente alla quale sono elettivamente domiciliato in ### al viale ###  
appellati ed appellanti incidentali -

**Avente ad oggetto:** appello avverso la sentenza n°1749/2022, emessa dal Tribunale di ### il ### (Comunione e ### impugnazione di delibera assembleare - spese condominiali), sulle conclusioni rassegnate dalle parti all'udienza del 18.10.2023.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il ###, l'avv. ### (costui difeso anche in proprio) ed il sig. ### convenivano in giudizio il ### ubicato in ### alla via \_\_\_\_, nonché la società ### S.a.s., nella qualità di amministratrice del condominio, ed il sig. ### nella qualità di delegato della società ### S.a.s., al fine di sentire emettere, nei loro confronti, pronuncia di annullamento della deliberazione condominiale del 13.2.2015.

Deducevano gli attuali appellati che il sig. ### (altrimenti definito "presunto amministratore" cfr. citazione, pag. 3) aveva effettuato lavori consistenti nell'ancoraggio, ai pilastri di fondazione del condominio, di piastrelle di rivestimento determinando pregiudizi statici all'edificio.

Tali lavori, inoltre, pregiudicavano i condomini della scala B/1, i quali dovevano ritenersi parte di un condominio distinto da quello della scala B/2, circostanza di fatto che era già stata accertata dal Tribunale di ### con la sentenza n°1950/2013.

Ciononostante, il sig. ### nella spiegata qualità, aveva inserito nell'ordine del giorno della deliberazione impugnata il riparto delle spese sostenute per l'ancoraggio delle piastre ai pilastri, imputandone illegittimamente il costo anche ai condomini della scala B/1, nonostante concernesse unicamente strutture portanti della scala B/2.

Gli attori concludevano chiedendo l'annullamento della deliberazione impugnata, per violazione dei criteri di riparto delle spese condominiali, e sostenendo che le spese in questione avrebbero dovuto essere sostenute dal sig. ### "e/o da chi per esso - ivi compresa la società ### servizi".

Instaurato il contraddittorio, si costituiva in giudizio la società ### na ### S.a.s. la quale eccepiva l'improcedibilità della domanda, per non essere stata esperita la procedura di negoziazione assistita, anche nei confronti del sig. ### ma essendo stato esperito il tentativo di mediazione obbligatoria nei confronti del solo condominio.

Nel merito, la società dichiarava che il sig. ### sulla base della procura speciale del 20.9.2005, era legittimato a spendere il nome della società, avendo precisa delega di compiere tutti gli atti di cui all'art. 1130 c.c., e che la delibera impugnata era stata legittimamente approvata con il concorso dei condomini e nel rispetto delle maggioranze stabilite dalla legge.

La società concludeva chiedendo il rigetto della domanda, previa declaratoria della sua improcedibilità. Si costituiva in giudizio il sig. ### il quale eccepiva, pregiudizialmente, il proprio difetto di legittimazione passiva essendo il socio accomandante della ### S.a.s., autorizzato a compiere atti in nome e per conto della società.

Il convenuto, inoltre, sollevava l'identica eccezione pregiudiziale sollevata dalla ### S.a.s. concernente il mancato esperimento del procedimento di negoziazione assistita e quella concernente l'irregolarità della procedura di mediazione.

Anche nel merito il sig. ### aderiva alle posizioni espresse dalla ### S.a.s.

Con ordinanza del 2.9.2016 il Tribunale rimetteva le parti al procedimento di mediazione, che veniva esperito, con esito negativo, in data ###.

Il giudizio di primo grado veniva istruito mediante prova orale.

Veniva, altresì, disposta una C.T.U. tecnica volta ad accertare lo stato dei luoghi.

Con la sentenza impugnata, il Tribunale di ### accoglieva la domanda di annullamento della delibera impugnata; ma rigettava la domanda di risarcimento danni, compensando le spese di lite.

Avverso la decisione di primo grado propone appello il ### Condominio il quale si affida a più motivi di gravame, con i quali contesta la ricostruzione dei fatti e difende la legittimità del deliberato del 31.2.2015.

Si sono costituiti in giudizio i sig.ri ### che resistono all'appello e chiedono la conferma della sentenza impugnata.

Si sono costituiti anche la ### S.a.s. ed il sig. ###, che spiegano appello incidentale con il quale ribadiscono l'eccezione di difetto di legittimazione passiva del secondo, chiedono la condanna degli appellati ### alle spese del doppio grado di giudizio.

Sia la ### S.a.s. (in proprio e quale amministratore del condominio) sia il sig. ### ripropongono l'eccezione di improponibilità dell'azione di primo grado, sostenendo che la mediazione, cui sono stati rinviati dal Tribunale, non sarebbe valida in quanto l'avv. ### vi aveva presenziato anche in nome e per conto del sig. ### senza, tuttavia, essere in possesso della prescritta procura notarile.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Va, pregiudizialmente, esaminata l'eccezione di improcedibilità della domanda di primo grado, sollevata sia dall'appellante, sia dagli appellanti incidentali, i quali sostengono che il sig. ### non ha partecipato alla mediazione, di talché non può ritenersi soddisfatta la condizione di procedibilità. Parimenti, sempre secondo gli appellanti (principale ed incidentale) nella suddetta procedura non risulta essere stato convenuto in giudizio il ### ### è infondata.

Nello specifico, è accaduto che, a seguito dell'ordinanza con la quale il Tribunale ha invitato le parti ad esperire preventivamente la mediazione, il sig. ### non partecipò alla seduta di mediazione, mentre la società ### S.a.s. vi ha partecipato "in proprio" non quale amministratrice del condominio. La Corte ritiene che il requisito di procedibilità della domanda di primo grado sia stato assolto dai sig.ri ### Ed invero, nell'epigrafe del verbale di mancata conciliazione, nella parte successiva a quella in cui furono costituite le parti, si legge che "Il mediatore prende atto della regolare trasmissione della convocazione di primo incontro a tutte le parti e della mancata comparizione del sig. ### rella ### per cui ricorda ai presenti che la normativa in materia di mediazione richiede la presenza personale delle parti. I presenti ne prendono atto e chiedono di procedere" (cfr. documento in atti).

E, dunque, non solamente né la ### S.a.s., né il sig. ### hanno eccepito in sede di mediazione la mancanza del sig. ### la; ma, anzi, hanno espressamente chiesto di andare avanti nella procedura.

Nel corso dell'incontro, quindi, le parti hanno preso posizione in ordine all'oggetto della mediazione, discutendo ampiamente sullo stesso.

Non essendo stato raggiunto l'accordo, il mediatore ha chiuso il procedimento redigendo un verbale di conciliazione negativo, sottoscrivendolo personalmente assieme a tutti i partecipanti all'incontro.

Per quanto sopra riportato, gli appellanti principale ed incidentale, pur essendo stati edotti dell'assenza del sig. ### nulla hanno eccepito al riguardo, rinunciando tacitamente a far valere il difetto di presenza di uno degli attori.

Essi, pertanto, non possono far valere in giudizio un profilo di improcedibilità della domanda di primo grado alla quale hanno volontariamente dato corso, proseguendo nel tentativo di mediazione, ancorché questo si sia chiuso senza accordo.

Più correttamente, essi, anziché accettare il contraddittorio e discutere della possibilità di definire stragiudizialmente la controversia, avrebbero dovuto eccepire l'assenza di uno dei due attori, anche al fine di consentire alla propria controparte di regolarizzare la propria posizione, nel rispetto dei principi di correttezza e buona fede di cui agli artt. 1175 e 1375 c.c.- È doveroso precisare che il documento redatto dall'organismo di mediazione è un verbale di "mancato accordo" (non di "mancata partecipazione" delle parti) che, per le ragioni esposte, è da ritenersi comunque idoneo a ritenere assoluta la condizione di procedibilità della presente domanda giudiziaria.

In ogni caso, ed a tutto voler concedere, uno dei due attori (l'avv. ###) ha regolarmente partecipato alla mediazione e, quindi, la sua presenza ha reso legittimo il tentativo medesimo e soddisfatto la condizione di procedibilità della domanda.

Ma vi è di più.

È infondata anche l'eccezione relativa alla mancata convocazione del condominio al procedimento di mediazione.

Ed invero, come esposto sopra, nel verbale di mediazione si dà dato atto che "Il mediatore prende atto della regolare trasmissione della convocazione di primo incontro a tutte le parti (...)".

E, dunque, non vi è prova di quanto affermato dagli appellanti (principale ed incidentali).

I motivi di gravame, contenenti l'eccezione, vanno, dunque, rigettati.

Passando al merito degli atti di gravame, l'appello incidentale proposto dal sig. ### concernente l'impugnazione del capo della sentenza relativa alla compensazione delle spese del giudizio di primo grado, è fondato e va accolto.

Come esposto in premessa, gli attori, in primo grado, hanno proposto un'azione di risarcimento dei danni nei confronti degli attuali appellanti incidentali, chiedendone la condanna solidale deducendo che la loro condotta antiggiuridica, consistente nell'aver effettuato i lavori nel vano autorimessa del condominio, avrebbe causato loro dei danni.

Tale domanda venne rigettata dal Tribunale il quale ha statuito che "(...) nessuna prova dell'esistenza del danno risulta essere stata fornita nel corso del giudizio dagli attori che si sono esclusivamente limitati a denunziarne l'esistenza mediante il rinvio ad un atto amministrativo del Comune di Foggia del 17-18.01.2013 nel quale veniva accertato, da un lato, che erano stati visionati " n. 10 pilastri del portico relativo alla scala B/1, sui quali erano stati installati n. 24 fischer in acciaio per ogni pilastro", dall'altro che "pur non escludendo possibili danni arrecati ai pilastri in c.a. durante le perforazioni" "al momento del sopralluogo non sono emersi segni di pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità".

Inoltre sulla questione si è espressa anche la espletata ### la quale, pur evidenziando che la posa in opera dei bulloni in acciaio, utilizzati per le suddette perforazioni, non è stata eseguita a regola d'arte non essendo stato utilizzato un prodotto resinato, ha comunque escluso un pericolo per "eventuali problematiche strutturali (pag. 19 relazione)" consigliando di "provvedere alla messa in sicurezza del rivestimento de quo ai fini dell'incolumità altrui" (cfr. sentenza, pag. 4).

Ne consegue, pertanto, che il rigetto della domanda di danno nei confronti degli appellanti incidentali avrebbe dovuto comportare la condanna degli attori alle spese nei loro confronti, in virtù del principio di soccombenza.

Al riguardo, tuttavia, va effettuato un distinguo tra la posizione della società ### S.a.s e quella del sig. ### La società amministratrice del condominio, infatti, è stata convenuta in giudizio oltre che per la domanda di risarcimento dei danni, anche per quella di annullamento della delibera del 13.2.2015.

La prima è stata rigettata; ma la seconda è stata accolta.

E, dunque, ad avviso della Corte correttamente il Tribunale ha compensato le spese tra i sig.ri ### e la ### S.a.s.- Lo stesso non può dirsi con riferimento alla posizione processuale del sig. ### il quale venne convenuto in giudizio solo per l'azione di danno, non essendo egli legittimato passivamente rispetto alla domanda di annullamento della delibera condominiale. ### incidentale va, quindi, accolto solo in favore del sig. ### vone.

Si può passare, quindi, ad esaminare il terzo motivo di appello principale che è, ad avviso della Corte, inammissibile prima ancora che infondato e deve essere rigettato.

Il Tribunale ha accolto la domanda di annullamento della delibera condominiale del 13.2.2015 poiché ha valorizzato uno specifico argomento tecnico, appurato dal C.T.U., vale a dire che le due scale, denominate B/1 e B/2, del condominio ### constano di due fabbricati divisi tra loro da un giunto tecnico.

Più specificamente, il perito d'ufficio ha appurato che "Lo stabile condominiale, quale lotto unico della suddetta particella 109, facente parte di un agglomerato di fabbricati condominiali definito come "###Condominio" è composto da due scalinate, ognuno di otto piani fuori terra ed uno interrato divise da un unico giunto tecnico" (cfr. pag. 8); che tale giunto tecnico è "(...) posto al centro dell'intero corpo di fabbrica" (cfr. pag. 18); che ciò nonostante "(...) il piano interrato risulta quale unica autorimessa di pertinenza di entrambe le scale B1 e B2" (cfr. pag. 23); che il "(...) giunto tecnico la divisione strutturale del ### B1/B2 ma, ai fini ### tale giunto tecnico non individua un frazionamento delle responsabilità comuni" (cfr. pag. 27); che "(...) i sei bo### oggetto di causa ricadono alla destra della dividente del giunto tecnico, e quindi esternamente al confine della scala B1 (per cui, come tali, da ricomprendersi solo nella scala B2)" (cfr. pag. 5 delle osservazioni alle controdeduzioni delle parti).

Orbene, la presenza del giunto tecnico sta a comprovare che gli interventi sulle parti strutturali (i pilastri nel vano autorimessa) vanno posti a carico dei condomini a servizio dei quali è posta la struttura dell'edificio.

La Suprema Corte ha statuito che "Ai fini della corretta ripartizione delle spese di risanamento di alcuni pilastri di un complesso immobiliare costituito da corpi di fabbrica separati da giunti tecnici, strutturalmente portanti l'intero complesso, siccome necessari per sostenere non solo l'edificio sovrastante, ma anche elementi comuni agli altri edifici (nella specie, un camminamento su un porticato esterno condominiale), trova applicazione il criterio generale di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., secondo il quale tutti i condomini sono tenuti al pagamento "pro-quota", non rilevando la titolarità del diritto di proprietà, quanto la funzione della parte dell'edificio bisognosa degli interventi di ristrutturazione" (Cass. Civ., sez. II, 16.5.2019, n°13229). In quella vicenda, diversamente da quella che ci occupa, il porticato esterno condominiale era sorretto da elementi strutturali che sono risultati essere comuni ai distinti corpi di fabbrica, ragione per la quale le relative spese di manutenzione sono state ripartite tra tutti i condomini. Nel caso che ci occupa, al contrario, il giunto tecnico che divide le due scale determina l'esistenza di due edifici distinti e ciò a prescindere dal fatto che il locale autorimessa sia un unico ambiente indiviso e comune ad entrambe le scale B/1 e B/2 in quanto ciò che rileva, come chiarito dalla Corte di Cassazione, è la funzione della parte dell'edificio bisognosa degli interventi di ristrutturazione. ### principale non ha offerto elementi di carattere tecnico volti a confutare la statuizione del giudice di primo grado, circa la rilevanza del giunto tecnico ai fini della diversificazione dell'imputazione del costo degli interventi di ristrutturazione degli elementi strutturali; ma si è limitata a rilevare che "Nel caso del condominio " ### " la corte in comune ( particella 109) - scale B1 e B2 - totalmente aperta ed accessibile a tutti, passaggio sia pedonale che carrabile alle predette scalinate dei due corpi di fabbrica divisi solo dal giunto tecnico e facenti parte dello stesso lotto, non si intende come possa essere esclusa dall'uso, ad alcuni condomini rispetto ad altri. ### del cortile non è limitata da alcuna recinzione interna né frazionata sia di fatto che da progetto. Pertanto, si ribadisce l'unicità ed indivisibilità dell'area individuata alla particella 109, quale area condominiale e pertinenziale delle scalinate b1 e b2" (cfr. appello, pagg. 7 ed 8). ### in altri termini, ha posto l'accento sull'uso comune dello spazio destinato ad autorimessa; ma non ha

minimamente valutato l'aspetto strutturale che, per quanto statuito dalla Suprema Corte nella decisione su richiamata, rappresenta il discrimine per l'imputazione delle spese di ristrutturazione. In conclusione, l'appello principale va rigettato, mentre l'appello incidentale va accolto limitatamente alla posizione processuale del sig. ### vone.

Gli attori di primo grado vanno, quindi, condannati al pagamento delle spese di lite del primo grado di giudizio nei confronti del sig. ### che sono liquidate come da dispositivo, sulla base dei valori medi e### D.M. n°55/2014, nello scaglione di valore dichiarato dagli attori in primo grado nel loro libello introduttivo (€ 26.000,00).

Gli attuali appellati vanno, altresì, condannati, sempre in favore del solo sig. ### alle spese del presente grado di giudizio che seguono la soccombenza e vengono liquidate, come da dispositivo, sulla base dei valori medi della tariffa ### nello scaglione corrispondente alla condanna.

Quanto alle spese del presente grado di appello, invece, le stesse vanno poste in favore dei sig.ri ### a carico del ### e della società ### S.a.s., in solido tra loro, essendo stati rigettati sia l'appello principale, sia quello incidentale.

Queste ultime che sono liquidate come da dispositivo, sulla base dei valori medi e### D.M. n°55/2014, atteso il tenore e la complessità delle questioni trattate, nello scaglione di valore dichiarato dagli appellanti nei rispettivi atti di gravame.

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

La Corte d'Appello di ### definitivamente pronunciando sull'appello proposto dal ### "Serena" nei confronti di ### ed ### nonché sull'appello incidentale proposto dalla società ### S.a.s e da ### nei confronti dei medesimi ### ed ### rella, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. accoglie l'appello incidentale di ### e, in parziale riforma della sentenza di primo grado, condanna ### ed ### rella al pagamento delle spese di primo grado, in favore dell'appellante incidentale, che liquida in € 5.077,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario, C.P.A. ed IVA (se dovuta) come per legge;
2. condanna, altresì, ### ed ### al pagamento delle spese del presente grado, in favore di ### che liquida in € 800,00 per esborsi ed € 2.419,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario, C.P.A. ed IVA (se dovuta) come per legge, con attribuzione all'avv. ### antistataria;
3. rigetta l'appello principale del ### "Serena" e quello incidentale della ### S.a.s. e conferma nel resto l'impugnata sentenza;
4. condanna il ### "Serena" e la ### S.a.s., in solido tra loro, al pagamento delle spese del presente grado di giudizio, in favore di ### tro ed ### che liquida in € 10.313,00 per compensi, oltre 15 % per spese generali, C.P.A. ed I.V.A. (se dovuta) come per legge, con distrazione in favore degli avv.ti ### e ### antistatari;
5. dà atto, ai sensi dell'art. 13, co. 1-quater d.P.R. n°115/2002, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento in favore dell'### da parte dell'appellante principale e dell'appellante incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per l'iscrizione al ruolo dei rispettivi gravami, se dovuti a norma dell'art. 1-bis dell'art. 13 cit.-

Così deciso in ### nella camera di consiglio del 10.1.2024.

### dott. ### ### avv. ###