

Corte di Cassazione civ Sezione 2 Civile  
**Sentenza del 18 settembre 2009, n. 20254**

**Integrale**

---

COMUNIONE E CONDOMINIO - CONDOMINIO - INNOVAZIONI E MODIFICHE

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROVELLI Luigi Antonio - Presidente

Dott. MENSITIERI Alfredo - Consigliere

Dott. MAZZIOTTI DI CELSO Lucio - rel. Consigliere

Dott. PETITTI Stefano - Consigliere

Dott. CORRENTI Vincenzo - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 5611-2004 proposto da:

LA. AN. SA. , PE. TU. , BI. CL. , elettivamente domiciliati in ROMA, VIA VAL PUSTERIA 22/15, presso lo studio dell'avvocato CORREALE MERCEDES, rappresentati e di resi dall'avvocato CORREALE ANTONIO;

- ricorrente -

contro

COND. VIA (OMESSO), in persona del legale rappresentante pro tempore elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DI MONTE FIORE 22, presso lo studio dell'avvocato GATTAMELATA STEFANO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato SALA CLAUDIO;

- controricorrente -

e contro

DE. FI. NI. , MO. GI. , GE. IG. , DI. MA. GI. ;

- intimati -

avverso la sentenza n. 1105/2003 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 01/04/2003;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 14/05/2009 dal Consigliere Dott. LUCIO MAZZIOTTI DI CELSO;

udito l'Avvocato CORREALE Antonio, difensore dei ricorrenti che ha chiesto accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato CUONZO Renzo, con delega depositata in udienza dell'Avvocato Stefano GATTAMELATA, difensore dei

resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RUSSO ROSARIO GIOVANNI che ha concluso per accoglimento del ricorso limitatamente al secondo e al terzo motivo.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La.An. , Mo.Gi. , Ge.Ig. , Di. Ma. Gi. , Pe.Tu. , De. Fi.Ni. e Bi. Cl. , partecipanti al condominio dell'edificio di via (OMESSO), convenivano in giudizio il condominio medesimo impugnando per nullita' le Deliberazioni assembleari Delib. 6 aprile 1994, Delib. 27 febbraio 1995, Delib. 22 giugno 1995, Delib. 21 febbraio 1996 e Delib. 4 luglio 1996 relative alla progettazione ed all'esecuzione di autorimesse nel sottosuolo del giardino comune e chiedendo l'accertamento dell'illegittimita' di tale opera.

Il condominio convenuto si costituiva e chiedeva il rigetto di dette domande sostenendone l'infondatezza.

All'udienza ex articolo 183 c.p.c. le parti davano atto che l'assemblea condominiale, con Delib. 6 marzo 1997, aveva disposto ulteriore approvazione del progetto dei box in discussione. Gli attori eccepivano la nullita' anche di tale deliberazione.

Con sentenza 27/3/1999 l'adito tribunale di Milano:

riteneva il motivo di impugnazione di alcune delibere condominiali riguardante le modalita' di convocazione dei condomini superato dalla Delib. 6 marzo 1997 confermativa delle delibere stesse e non affetta da tale vizio; respingeva i restanti motivi di impugnazione e la domanda di accertamento in quanto: la sottrazione del sottosuolo comune al pari uso di tutti i condomini per l'edificazione di autorimesse di proprieta' esclusiva di una parte di essi trovava giustificazione nel disposto della Legge n. 122 del 1989, articolo 9; in base alla complessiva ratio di tale legge il richiamo di cui all'articolo 9 all'articolo 1120 c.c. riguardava unicamente enti comuni diversi dal sottosuolo ove dovevano essere costruiti i box; dagli atti di causa risultava che il progetto controverso occupava solo una parte della zona sottostante il giardino condominiale e che l'ubicazione dei parcheggi da realizzarsi era stata predisposta in modo da consentire il comodo ampliamento futuro dell'opera ad eventuale beneficio di tutti i condomini che non avevano aderito all'iniziativa; l'asserito pregiudizio al giardino era stato dedotto genericamente ed era comunque da escludersi.

Avverso la detta sentenza i citati condomini soccombenti proponevano appello al quale resisteva il condominio.

Con sentenza 1/4/2003 la corte di appello di Milano rigettava il gravame osservando: che con la sentenza di primo grado era stata ritenuta la cessazione dell'interesse all'azione di accertamento di nullita' di alcune delle sei delibere assembleari riguardanti le autorimesse sotterranee in conseguenza della delibera confermativa delle stesse unicamente in relazione al motivo di impugnazione del mancato invito di taluni condomini alle riunioni e cio' sul rilievo che la delibera sopravvenuta non era affetta da tale dedotto vizio di convocazione; che sul punto non vi era censura da parte degli appellanti; che gli altri motivi posti a base dell'impugnazione per nullita' suindicata, coincidenti con quelli posti a fondamento della richiesta di declaratoria di illegittimita' dell'opera contestata, erano stati esaminati nel merito e disattesi per condivisibili ragioni; che mediante la c.t.u. eseguita in secondo grado si era accertato che: l'edificio condominiale constava di 107 unita'; i box sotterranei erano 55; i condomini estranei all'iniziativa erano 59; 7 dei condomini aderenti avevano acquistato due box; che l'iniziativa in discussione non era contraria agli articoli 1120 e 1121 c.c.; che, secondo quanto disposto dalla Legge 24 marzo 1989, articolo 9, comma 3, le deliberazioni aventi ad oggetto i parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unita' immobiliari devono essere approvate dall'assemblea del condominio con la maggioranza prevista dall'articolo 1136 c.c., comma 2; che quindi l'opera in questione era realizzabile anche nel caso, ricorrente nella specie, di non coincidenza del numero di condomini interessati a dotare la propria unita' di proprieta' esclusiva di autorimessa pertinenziale con la totalita' dei condomini e cio' anche nel caso di costruzione di autorimesse in numero inferiore a quello della totalita' dei condomini a causa delle scelte di ciascuno di aderire o meno all'iniziativa; che la costruzione dei box sotterranei non aveva inciso negativamente sulla stabilita' e la sicurezza dell'edificio e non ne aveva alterato il decoro architettonico; che peraltro dagli appellanti la detta questione non era stata riproposta per cui doveva reputarsi ormai estranea alla materia del contendere; che, come accertato dal c.t.u., la realizzazione di un numero di autorimesse inferiore alle unita' di proprieta' esclusiva dipendeva non da limitazioni di carattere oggettivo ma dalla libera scelta dei condomini che non avevano aderito all'iniziativa i quali in futuro ben potevano dotare le loro unita' di analoghe autorimesse pertinentziali senza restrizioni o difficolta'; che pertanto gli appellanti non disponevano di box sotterranei solo per loro volonta' per cui la lamentata violazione della "par condicio" di tutti i condomini circa l'utilizzazione del sottosuolo comune non era sussistente; che l'articolo 1121 c.c., comma 3 non poteva essere inteso nel senso della necessita' della costruzione fin dall'origine di un numero di autorimesse sotterranee pari a quello delle unita' di proprieta' esclusiva; che quindi la tesi degli appellanti circa la necessita' della realizzazione di ben 59 autorimesse supplementari in previsione di una futura adesione degli altri condomini era infondata; che il fatto dell'assegnazione a sette condomini di due autorimesse e non di una sola non poteva essere preso in considerazione quale motivo di nullita' delle delibere impuginate perche' era stato dedotto per la prima volta in appello; che in ogni caso le denunciate duplici assegnazioni non erano suscettibili di incidere sulla validita' delle delibere impuginate perche' estranee al contenuto delle deliberazioni stesse e non attinenti all'opera in se'; che si trattava di evento successivo all'approvazione ed all'esecuzione dell'opera che poteva invalidare tutto al piu'

le specifiche assegnazioni contestate; che, come ritenuto nella sentenza impugnata con ampia motivazione basata su elementi di fatto non contestali, il giardino condominiale aveva subito alterazioni minime indispensabili per la realizzazione dell'opera ad esso sottostante; che lo spazio a verde era stato ridotto per la superficie strettamente necessaria per la costruzione dello scivolo di accesso alle autorimesse ed era stato previsto un intervento di ripristino del giardino a lavori ultimati; che, in mancanza di contestazioni da parte degli appellanti, tale progetto doveva reputarsi essere stato compiutamente realizzato; che in definitiva l'arca soprastante i box in questione aveva conservato la sua precedente destinazione a giardino senza alcuna modificazione del pregio estetico e della funzionalità'.

La cassazione della sentenza della corte di appello di Milano e' stata chiesta da La.An. , Pe.Tu. e Bi. Cl. con ricorso affidato a tre motivi. Il condominio di via (OMESSO) ha resistito con controricorso. Gli intimati Mo. Gi. , Ge.Ig. e Di. Ma.Gi. non hanno svolto attivita' difensiva in questa sede di legittimita'. All'udienza del 30/10/2008 questa Corte ha disposto l'integrazione del contraddittorio nei confronti di De. Fi. Ni. il quale, ricevuta la rituale e tempestiva notifica del ricorso e del controricorso, non ha svolto attivita' difensiva in sede di legittimita'. Le parti costituite hanno depositato memorie.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso i condomini ricorrenti denunciano violazione dell'articolo 342 c.p.c. e vizi di motivazione in relazione alla statuizione di mancanza di censura di taluni capi della sentenza emessa dal tribunale. Deducono i ricorrenti che la secca affermazione detta corte - circa l'asserita mancata impugnazione del capo di motivazione con il quale la sentenza di primo grado aveva deciso la sopravvenuta carenza ad impugnare le Delibere precedenti al 6/3/1997, per effetto dell'approvazione in quella data di ulteriore ed assorbente statuizione della maggioranza - e smentita dall'atto di appello nel quale erano state spese alcune pagine sull'argomento e trattato addirittura con distinto motivo non esaminato dalla corte di merito.

Il motivo e' infondato ed e' frutto di una non attenta lettura e di una non corretta interpretazione della sentenza impugnata e di quella di primo grado richiamata dalla corte di appello.

Dalla lettura delle dette sentenze - attivita' consentita in questa sede di legittimita' attesa la natura in procedendo del vizio denunciato - risulta che i giudici del merito hanno ritenuto cessato l'interesse all'azione di accertamento di nullita' di sei Delib. assembleari (confermate da quella del 6 marzo 1997) "unicamente in relazione al motivo di impugnazione del mancato invito di alcuni condomini alle riunioni, rilevandosi che la deliberazione sopravvenuta non era affetta da tale dedotto vizio di convocazione" (pagina 6 sentenza impugnata).

La carenza di interesse e' stata quindi affermata limitatamente al detto punto - ossia accertamento del denunciato vizio di convocazione - e non anche agli altri motivi posti a base dell'impugnazione delle delibere in questione.

Al riguardo va rilevato che il tribunale aveva espressamente affermato che la materia del contendere non era venuta meno a seguito della Delib. 6 marzo 1997 la quale aveva riprodotto "le disposizioni di merito censurate anche per profili sostanziali dagli attori". Nella sentenza di primo grado risulta altresì precisato che gli attori avevano "comunque in via incidentale eccepito la nullita', per profili di merito, anche della delibera sopravvenuta". Tali "profili sostanziali" sono stati esaminati nel merito dal giudice di primo grado e ritenuti infondati con sentenza oggetto di numerose e specifiche censure da parte dei soccombenti condomini. Le dette censure sono state ritenute ammissibili e valutate dalla corte di appello che ha circoscritto la mancanza di espresso motivo di gravame alla sola (non specificamente contestata) parte della decisione del tribunale concernente l'insussistenza di interesse dei condomini ad una pronuncia su un vizio da ritenere ormai superato e travolto da una successiva delibera immune da detto vizio.

Con il secondo motivo i ricorrenti, denunciando violazione della Legge n. 122 del 1989, articolo 9 e articolo 1121 c.c., nonché vizi di motivazione, deducono che la corte di appello ha omesso di considerare adeguatamente le osservazioni che il c.t.u. aveva reso quanto a descrizione dei luoghi e che il consulente di parte aveva ampiamente commentato nelle proprie note. In particolare i ricorrenti censurano le seguenti affermazioni del giudice di secondo grado: 1) il rispetto del divieto di innovazioni che rendano taluni enti condominiali inservibili all'uso od al godimento di un solo condomino sarebbe verificabile in relazione ad enti condominiali diversi dal sottosuolo utilizzato per la costruzione delle autorimesse; 2) dai rilievi del c.t.u. deriverebbe l'accertamento della possibilita' di realizzare nuove autorimesse in numero sufficiente; 3) alla nuova realizzazione non sarebbero di ostacolo i vincoli urbanistici. La corte di appello ha poi aggiunto una parola al testo di legge ("talune" riferendosi alle parti comuni) per dare alla norma il significato voluto. La corte di merito "non ha considerato che anche il diritto del singolo, riferito al sottosuolo, deve essere rispettato consentendo l'eventuale realizzazione di una autorimessa ma solo ove la stessa rispetti i precisi binari dati dal mantenimento della possibilita' di godere dai beni comuni (per tutti i condomini) ed anche del divieto di appropriarsi anche di uno solo di essi (per singolo partecipante)". Il rispetto del diritto del singolo al godimento delle parti comuni delle quali e' contitolare e' una delle premesse per l'ammissibilita' delle delibere che dispongono l'istituzione di autorimesse pertinenziali. E' quindi invalida la delibera con la quale, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136 cpv. c.c., venga decisa la costruzione di box al di sotto dell'area condominiale riservati ad alcuni e non a tutti i condomini, risolvendosi la delibera in un impedimento dei condomini a fare uso della cosa comune ex articolo 1120 c.c.. la Legge n. 122 del 1989, articolo 9 non prevede alcuna deroga al principio generale che esclude il

potere della maggioranza dei condomini di menomare i diritti di ciascuno di essi. Infatti, se i nuovi posti auto sono pertinenziali, gli stessi devono conoscere uno stretto collegamento con le singole unita' immobiliari alle quali sono destinati con la salvaguardia dei diritti dei dissenzienti alla disposizione delle cose comuni: la loro utilizzazione non puo' porsi in termini di eventualita' e di futura verifica dell'estensione della autorimessa. Il vincolo di pertinenzialita' non e' un connotato transitorio ed implica un legame permanente tra le autorimesse e le unita' immobiliari dei singoli condomini. Non e' quindi possibile limitare alle sole parti comuni diverse dal sottosuolo il rispetto del diritto del singolo alle parti comuni. La corte di appello ha omesso di verificare la sussistenza o meno, per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali in deroga agli strumenti urbanistici, delle condizioni per la deroga dei vincoli indicati ed accertati nelle note critiche alla c.t.u..

Con il terzo motivo i ricorrenti, denunciando violazione della Legge n. 122 del 1989, articolo 9 e articoli 1121, 1137 e 1421 c.c., nonche' vizi di motivazione, sostengono che la corte di appello ha omesso di considerare difese svolte dagli attori in primo grado ed ha cosi' dichiarato l'inammissibilita' delle osservazioni (sviluppate nella memoria difensiva depositata il giorno 11/6/1997) concernenti l'assegnazione ad uno stesso condomino di piu' posti auto. Se la corte avesse esaminato la detta doglianza avrebbe accolto le domande attrici con reiezione di ogni contrario argomento. Infatti se un condomino si appropria di due posti auto viene leso il principio di utilizzazione delle parti comuni in armonia con le indicazioni di cui all'articolo 1102 c.c. e viene violato l'articolo 1121 c.c. per la sottrazione di una parte comune agli altri condomini. Sin dall'inizio gli attori avevano lamentato che l'autorimessa decisa da taluni condomini aveva comportato sostanziale espropriazione del suolo comune utilizzato solo da alcuni condomini. Essi ricorrenti sono stati privati del diritto sul suolo comune che non potranno usare e che minaccia di divenire di proprieta' solo di alcuni condomini. La motivazione della sentenza della corte di appello ruota sull'ipotesi di un favor del legislatore per i nuovi parcheggi e sull'idea che gli stessi costituiscono un modo di utilizzazione delle parti comuni. La Legge n. 122 del 1989, articolo 9 richiama pero' l'articolo 1121 c.c., comma 3: in tale ultima norma e' fissata una regola precisa: la nuova opera deve essere tale da consentire a chi non abbia partecipato ai vantaggi della innovazione di giovarsene semplicemente contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione. Impropriamente la corte di appello muove dall'idea che la mancata partecipazione iniziale alla innovazione si ponga come libera scelta - assoggettata ad una sorta di sanzione - e che la successiva partecipazione debba essere interpretata come futura facolta' di impegnare altro suolo con una nuova costruzione: nulla di tutto cio' propone il testo di legge che considera anche la minoranza riconoscendo alla stessa ampia tutela. In definitiva la corte di appello ha obliato: a) che e' il rispetto del diritto del singolo a condizionare la validita' delle delibere assembleari; b) che nella specie il diritto di disporre delle parti comuni e' stato violato non potendo essi ricorrenti usare di porzioni condominiali del suolo e del sottosuolo; c) che la tesi secondo la quale il vincolo che grava sull'area residua potrebbe essere superato doveva essere analizzata sia alla luce della concreta fattispecie, sia alla luce delle disposizioni di cui alla Legge n. 122 del 1989, articolo 9. La Corte rileva l'infondatezza o l'inammissibilita' delle dette numerose (ed in parte ripetitive) censure che possono essere esaminate congiuntamente per la loro stretta connessione ed interdipendenza riguardando quasi tutte, quale piu' quale meno e sotto profili ed aspetti diversi, le stesse questioni o questioni collegate concernenti principalmente: l'interpretazione della Legge n. 122 del 1989, articolo 9 con riferimento a quanto disposto dagli articoli 1102, 1120 e 1121 c.c.; vizi di motivazione; omesso esame difese difensive; valutazione della c.t.u. e dei rilievi al riguardo mossi con la c.t.p..

Innanzitutto va rilevato che, come sopra riportato nella parte narrativa che precede, i giudici del merito hanno affermato che: la sottrazione del sottosuolo comune al pari uso di tutti i condomini per la edificazione di autorimesse di proprieta' esclusiva di una parte di essi trova giustificazione nel disposto della Legge n. 122 del 1989, articolo 9; la detta norma si riferisce esclusivamente al sottosuolo o ai locali siti al piano terreno e non ad altri beni comuni; il richiamo all'articolo 1120 c.c., comma 2 operato dalla Legge n. 122 del 1989, articolo 9 e' riferibile solo ai beni comuni diversi dal sottosuolo; e' possibile realizzare box sotterranei - previa delibera condominiale approvata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 c.c. - pur se in numero inferiore a quello della totalita' dei condomini non potendo i condomini dissenzienti impedire tale realizzazione voluta invece dalla maggioranza dei partecipanti al condominio; e' lecito l'uso del sottosuolo per frazioni corrispondenti alle singole autorimesse pertinenziali da realizzare - con esclusione di qualsiasi uso su ciascuna porzione da parte di tutti gli altri condomini - purché venga rispettato il pari diritto sul sottosuolo comune in capo ai condomini contrari o rimasti estranei all'innovazione di tale bene comune estranei; tale rispetto e' assicurato ove il numero delle autorimesse sotterranee realizzate sia inferiore al numero delle unita' di proprieta' esclusiva ed ove sia possibile per i condomini dissenzienti "senza restrizioni o difficolta' maggiori di quelle degli altri condomini" dotare "le loro unita' di analoghe autorimesse pertinenziali "sotterranee".

Le riportate affermazioni dei giudici del merito sono ineccepibili costituendo il risultato di una coerente e corretta interpretazione della lettera e della ratio della Legge n. 122 del 1989, citato articolo 9 - senza porsi in contrasto con le disposizioni dettate dall'articolo 1120 c.c., comma 2 - la cui particolare finalita' e' quella di favorire ed agevolare, sotto vari aspetti, la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo di edifici condominiali (e non in altri beni comuni ubicati fuori terra).

La detta finalita' ben puo' essere raggiunta senza la necessaria realizzazione di parcheggi pertinenziali in numero inferiore a quello delle unita' immobiliari di proprieta' esclusiva dei singoli condomini. Cio' si desume logicamente dal "quorum" agevolato previsto dal terzo comma della norma in esame secondo cui le deliberazioni assembleari condominiali relative alla realizzazione di parcheggi pertinenziali sono approvate "con la maggioranza prevista dall'articolo 1136 c.c., comma 2" (maggioranza degli intervenuti e meta' del valore dell'edificio). Raggiunta la detta

maggioranza i condomini contrari sono tenuti a rispettare la delibera assembleare con conseguente necessaria sottrazione dell'uso della zona dell'area comune sotterranea divenuta parcheggio pertinenziale delle singole unita' immobiliari dei condomini facenti parte della maggioranza favorevole alla realizzazione di parcheggi nel sottosuolo comune.

Tale sottrazione e' pero' consentita solo se e' assicurata anche ai condomini dissenzienti il "pari uso" del sottosuolo avvalendosi della possibilita' di realizzare nella zona di detto bene comune rimasta libera un parcheggio pertinenziale della propria unita' immobiliare di proprieta' esclusiva: tutti i condomini, nessuno escluso, deve infatti avere la possibilita' di godimento del sottosuolo secondo la sua destinazione (prevista normativamente) ad alloggiare autorimesse. Solo se tale possibilita' e' garantita la delibera adottata a maggioranza puo' essere ritenuta valida in quanto non in contrasto con quanto disposto dall'articolo 1120 c.c., comma 2 e dall'articolo 1121 c.c., u.c..

Così interpretato la Legge n. 122 del 1989, articolo 9 viene rispettato il diritto del singolo condomino di godere dell'area comune sotterranea e risulta composto in modo equilibrato ed armonizzato il contrasto degli interessi dei condomini favorevoli e contrari alla realizzazione di parcheggi sotterranei.

Quindi, secondo quanto disposto dalla Legge n. 122 del 1989, piu' volte citato articolo 9, deve ritenersi lecito - come affermato dalla corte di appello nella sentenza impugnata e contrariamente a quanto sostenuto dai ricorrenti - l'uso del sottosuolo comune "per frazioni corrispondenti alle singole autorimesse pertinenziali da realizzare con esclusione su ciascuna porzione di qualsiasi uso di tutti gli altri condomini", purché però sia rispettato il pari diritto di tutti i condomini (in particolare quelli dissenzienti) sul sottosuolo comune assicurato dalla possibilita' di realizzare nel sottosuolo altra identica autorimessa pertinenziale.

Nella specie la corte di appello ha proceduto alla disamina di tutti gli elementi acquisiti al processo e, sulla base di fatti qualificanti, ha ineccepibilmente accertato in fatto che: la costruzione dei box sotterranei non ha compromesso la stabilita', la sicurezza e il decoro architettonico dell'edificio condominiale, ne' ha determinato degrado del giardino condominiale o sottrazione di area destinata a verde; tutti i condomini che non hanno aderito all'iniziativa adottata dalla maggioranza dei condomini possono nel futuro dotare le proprie unita' immobiliari di proprieta' esclusiva di analoghe autorimesse pertinenziali sotterranee senza difficolta' o restrizioni (di carattere economico o normativo) maggiori di quelle affrontate dagli altri condomini.

Il giudice di secondo grado e' pervenuto alle dette conclusioni attraverso argomentazioni complete ed appaganti, improntate a retti criteri logici e giuridici, nonché frutto di una puntuale indagine delle risultanze istruttorie con particolare riferimento al contenuto della relazione del nominato c.t.u..

Il giudice di appello ha dato conto delle proprie valutazioni circa i riportati accertamenti in fatto, esponendo le ragioni del suo convincimento.

Alle dette valutazioni i ricorrenti contrappongono le proprie, ma della maggiore o minore attendibilita' di queste rispetto a quelle compiute dal giudice del merito non e' certo consentito discutere in questa sede di legittimita', cio' comportando un nuovo autonomo esame del materiale delibato che non puo' avere ingresso nel giudizio di cassazione.

Dalla motivazione della sentenza impugnata risulta chiaro che la corte di merito, nel porre in evidenza gli elementi probatori favorevoli alle tesi del condominio, ha implicitamente espresso una valutazione negativa delle contrapposte tesi dei ricorrenti.

Sono pertanto insussistenti gli asseriti vizi di motivazione e le dedotte violazioni di legge che presuppongono una ricostruzione dei fatti diversa da quella ineccepibilmente effettuata dal giudice del merito.

In definitiva, poiché resta istituzionalmente preclusa in sede di legittimita' ogni possibilita' di rivalutazione delle risultanze istruttorie, non possono i ricorrenti pretendere il riesame del merito sol perché la valutazione delle accertate circostanze di fatto come operata dalla corte territoriale non collima con le loro aspettative e confutazioni.

Va aggiunto che per ottemperare all'obbligo della motivazione il giudice di appello non era tenuto a esaminare tutte le risultanze istruttorie e a confutare ogni argomentazione prospettata dalle parti essendo sufficiente l'indicazione degli elementi sui quali ha fondato il suo convincimento dovendosi ritenere per implicito disattesi tutti gli altri rilievi e fatti incompatibili con la decisione adottata anche se non specificamente menzionati.

Occorre altresì segnalare che le censure e le critiche concernenti l'asserito omesso o errato esame della c.t.u. e della c.t.p. non sono meritevoli di accoglimento, oltre che per l'incidenza in ambito di apprezzamenti riservati al giudice del merito, anche per la loro genericita'. Nel giudizio di legittimita' il ricorrente che deduce l'omessa o l'erronea valutazione delle risultanze probatorie ha l'onere (in considerazione del principio di autosufficienza del ricorso per cassazione) di specificare il contenuto delle prove mal o non esaminate, indicando le ragioni del carattere decisivo dell'asserito errore di valutazione: solo così e' consentito alla corte di cassazione accertare - sulla base delle sole deduzioni esposte in ricorso e senza la necessita' di indagini integrative - l'incidenza causale del difetto di motivazione

(in quanto omessa, insufficiente o contraddittoria) e la decisività delle prove erroneamente valutate perché relative a circostanze tali da poter indurre ad una soluzione della controversia diversa da quella adottata. Il mancato esame di elementi probatori, contrastanti con quelli posti a fondamento della pronuncia, costituisce vizio di omesso esame di un punto decisivo solo se le risultanze processuali non o mal esaminate siano tali da invalidare l'efficacia probatoria delle altre risultanze sulle quali il convincimento si è formato, onde la "ratio decidendi" venga a trovarsi priva di base.

In proposito va ribadito che per poter configurare il vizio di motivazione su un asserito punto decisivo della controversia è necessario un rapporto di causalità logica tra la circostanza che si assume trascurata e la soluzione giuridica data alla vertenza, si da far ritenere che quella circostanza se fosse stata considerata avrebbe portato ad una decisione diversa. Sotto altro aspetto le censure concernenti gli asseriti errori che sarebbero stati commessi dal giudice di appello nel ricostruire i fatti di causa sono inammissibili risolvendosi nella lesi secondo cui l'impugnata sentenza sarebbe basata su affermazioni contrastanti con gli atti del processo e frutto di errore di percezione o di una mera svista materiale degli atti di causa. Trattasi della denuncia di travisamento dei fatti contro cui è esperibile solo il rimedio della revocazione. Secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale di questa Corte, la denuncia di un travisamento di fatto, quando attiene al fatto che sarebbe stato affermato in contrasto con la prova acquisita, costituisce motivo di revocazione e non di ricorso per cassazione importando essa un accertamento di merito non consentito in sede di legittimità.

Va infine rilevata l'inammissibilità della censura mossa con il terzo motivo di ricorso relativa alla parte della sentenza impugnata concernente l'assegnazione ad uno stesso condomino di più posti auto. Al riguardo va evidenziato che la corte di appello ha ritenuto inaccoglibile il motivo di appello sul punto: a) per aver gli appellanti dedotto per la prima volta nel giudizio di gravame la nullità delle delibere condominiali impugnate per il detto motivo; b) per essere comunque le denunciate duplici assegnazioni insuscettibili di incidere sulla validità delle delibere impugnate in quanto estranee al contenuto delle delibere stesse e non attinenti all'opera in se'.

Contro l'argomentazione di cui al punto sub b) i ricorrenti non hanno formulato alcuna specifica censura per cui soccorre il principio giurisprudenziale pacifico secondo cui, se una sentenza (o una parte di essa) sia sorretta da una molteplicità di ragioni giuridiche, tra loro indipendenti, tutte devono essere investite dal ricorso. In mancanza - come appunto nel caso in esame - poiché anche soltanto una di essa è idonea a giustificare la decisione, l'impugnazione inerente alle altre deve ritenersi inammissibile posto che anche la sua eventuale fondatezza non varrebbe a scalfire la pronuncia.

Del tutto insussistenti devono pertanto ritenersi le dedotte violazioni di legge e gli asseriti vizi di motivazione; la sentenza impugnata è corretta e si sottrae alle critiche che le sono state mosse con le censure in esame che in buona parte presuppongono sostanzialmente una ricostruzione dei fatti diversa da quella ineccepibilmente effettuata dalla corte di appello.

Per la sussistenza di giusti motivi - in considerazione, tra l'altro, della natura della controversia e delle questioni trattate - che inducono ad operare l'integrale compensazione tra le parti delle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e compensa tra le parti le spese del giudizio di cassazione.