

## CASSAZIONE CIVILE

Estremi

Autorità Cassazione civile sez. II  
Data: 19/05/2015 (ud. 24/03/2015 , dep. 19/05/2015 )  
Numero: 10209

Intestazione

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ODDO Massimo	-	Presidente	-
Dott. MATERA Lina	-	rel. Consigliere	-
Dott. PETITTI Stefano	-	Consigliere	-
Dott. PICARONI Elisa	-	Consigliere	-
Dott. FALASCHI Milena	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 28390/2009 proposto da:

B.A. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in  
ROMA, VIA GIOVANNI ANTONELLI 3, presso lo studio dell'avvocato

ALESSANDRO GIANNUZZI, rappresentato e difeso dall'avvocato BORGHI GIOVANNI;

- ricorrente -  
contro

CONDOGEST s.r.l. in qualità di amministratrice p.t. del CONDOMINIO VIA (OMISSIS) (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA RICASOLI 7, presso lo studio dell'avvocato ROBERTO RAGIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato MOLINO FRANCESCO;

- controricorrente -  
avverso la sentenza n. 820/2009 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 19/06/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 24/03/2015 dal Consigliere Dott. LINA MATERA;

udito l'Avvocato GIANNUZZI Alessandro, con delega depositata in udienza dell'Avvocato BORGHI Giovanni, difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso e deposita nota spese;

udito l'Avvocato Giovanni BORRELLI, con delega depositata in udienza dell'Avvocato Francesco MOLINO, difensore del resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. PRATIS Pierfelice, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

## Fatto

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza in data 15-1-2008 il Tribunale di Arezzo rigettava l'impugnativa della delibera condominiale del 23-4-2007, proposta da B.A. nei confronti della s.r.l. Condogest, quale amministratrice del Condominio di via (OMISSIS). Il B. aveva chiesto la nullità o annullamento della predetta delibera, nella parte in cui aveva posto a suo carico parte del costo dei lavori di restauro delle strutture aggettanti all'esterno delle facciate, come balconi e pensiline; strutture che, a suo dire, erano di proprietà esclusiva degli alloggi del primo e secondo piano, sui quali l'attore, che possedeva il piano terra, non aveva "uso nè utilità".

Il gravame proposto avverso la predetta decisione dal B. veniva rigettato dalla Corte di Appello di Firenze con sentenza in data 19-6-2009, con la quale, in particolare, veniva rilevato che con precedente delibera del 1-6-2005, approvata anche dal B., presente in assemblea, e non impugnata, era stato deliberato che "tutto ciò che riguarda le parti esterne delle terrazze, sia del parapetto che del sottoterrazza, è condominiale.....pertanto si applicano i millesimi di proprietà". Orbene, secondo la Corte territoriale, essendo la delibera del 23-4-2007, nella parte relativa alla ripartizione delle spese in parola, attuativa della precedente delibera del 1-6-2005, approvata dal B., quest'ultimo

non poteva ulteriormente mettere in discussione il criterio di ripartizione delle spese in contestazione. Il giudice del gravame rilevava, comunque, che, contrariamente a quanto sostenuto dal ricorrente, la delibera impugnata non si poneva in contrasto con il regolamento condominiale, il quale non contemplava alcuna disciplina in ordine alla ripartizione delle spese di cui si discute; e che il criterio di ripartizione adottato dall'assemblea appariva conforme ai principi affermati in materia dalla giurisprudenza in relazione ai rivestimenti ed agli elementi decorativi della parte frontale o di quella inferiore dei balconi aggettanti.

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso B. A., sulla base di cinque motivi.

La s.r.l. Condogest ha resistito con controricorso.

## Diritto

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Con il primo motivo il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1113, 1117 e 1123 c.c., art. 116 c.p.c., nonché l'omessa motivazione. Deduce che la Corte di Appello, nel ritenere preclusa l'impugnazione della delibera del 23-4-2007 in conseguenza dall'approvazione della precedente delibera del 1-6-2005, non ha considerato che tale ultima delibera non era stata approvata con il voto favorevole di tutti i condomini; con la conseguenza che la stessa non poteva innovare validamente al regolamento condominiale di natura contrattuale, che non include tra i beni condominiali le parti esterne delle terrazze. Sostiene, pertanto, che la delibera del 1-6-2005 è nulla nella parte in cui include tra i beni condominiali "le parti esterne delle terrazze, sia del parapetto che del sottotetto", mentre la delibera del 23-4-2007 è annullabile, in quanto ripartisce le spese di manutenzione in violazione sia del regolamento condominiale di natura contrattuale che dell'art. 1123 c.c..

Il motivo è infondato, dovendosi rilevare che, secondo quanto accertato con apprezzamento in fatto non censurabile in questa sede dalla Corte di Appello, nessuna norma regolamentare prevede una ripartizione delle spese di cui si discute, relative ai "rivestimenti ed agli elementi decorativi della parte frontale o di quella inferiore", ovvero delle "parti esterne delle terrazze, del parapetto e del sottotetto". Ciò posto e atteso che i giudici di merito hanno riconosciuto ai predetti rivestimenti ed elementi decorativi una funzione ornamentale dell'intero edificio, la delibera condominiale del 1-6-2005, al pari di quella oggetto di impugnativa nel presente giudizio, si pone in linea con i criteri legali di ripartizione delle spese in questione.

Secondo i principi affermati dalla giurisprudenza, infatti, in tema di condominio negli edifici, i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; laddove devono considerarsi beni comuni a tutti i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (tra le tante v. Cass. 30-7-2004 n. 14576; Cass. 30-4-2012 n. 6624).

2) Con il secondo motivo il ricorrente, denunciando la violazione e falsa applicazione degli artt. 1137, 1117 e 1123 c.c., art. 116 c.p.c., nonché l'omessa motivazione, censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha affermato che le spese per la manutenzione delle parti esterne delle terrazze sono da includere nel riparto tra tutti i condomini. Sostiene che i balconi e le terrazze costituiscono una sorta di prolungamento dell'appartamento dal quale si propendono, di talchè non possono considerarsi di proprietà comune, bensì di proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono. Le relative spese di manutenzione, pertanto, non possono gravare sul B., in quanto la proprietà di quest'ultimo è posta a piano terra e non è provvista di alcuna terrazza.

Il motivo, nella parte in cui denuncia vizi di motivazione, è inammissibile, in quanto in esso non è dato cogliere una sintetica e chiara esposizione riassuntiva del fatto controverso in relazione al quale sussisterebbero i dedotti vizi motivazionali, nonché delle ragioni della ritenuta inidoneità della motivazione a sorreggere la decisione adottata, così come richiesto dall'art. 366 bis c.p.c., applicabile ratione

temporis al ricorso in esame, nel caso previsto dall'art. 360 c.p.c., n. 5.

Nella parte in cui denuncia violazioni di legge, il motivo si conclude con la formulazione di un quesito di diritto (E' valida e conforme agli artt. 1137, 1117 e 1123 c.c., e art. 116 c.p.c., la deliberazione assembleare che pone le spese di manutenzione di terrazze di proprietà esclusiva anche a carico dei condomini che non hanno alcun diritto e/o uso delle stesse?) non pertinente.

Il giudice di appello, infatti, non ha affatto affermato che i balconi aggettanti e le terrazze sono comuni, bensì che sono tali le opere interessate dalla delibera impugnata, relative ai "rivestimenti ed altri elementi decorativi della parte frontale o di quella inferiore", ovvero alle "parti esterne delle terrazze, del parapetto e del sottotetto".

Il quesito posto, pertanto, non investendo la ratio decidendi della sentenza impugnata, appare meramente teorico e non risolutivo, non focalizzando questioni di diritto essenziali ai fini della decisione.

3) Con il terzo motivo il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1137, 1117 e 1123 c.c., art. 116 c.p.c., nonché vizi di motivazione. Sostiene che l'affermazione della Corte di Appello, secondo cui se alla terrazza accedono elementi decorativi, questi rientrano tra i beni condominiali in quanto contribuiscono al decoro della facciata, di tal che le relative spese devono gravare su tutti i condomini, è astratta e tautologica, non avendo la Corte individuato in concreto quali sarebbero gli elementi decorativi che accedevano ai balconi degli immobili. Deduce, inoltre, che è contraddittorio sostenere prima che sarebbero occorsi non meglio identificati elementi decorativi (pag. 6) e, subito dopo, che tali elementi sarebbero presenti in un "fabbricato nella fattispecie di costruzione abbastanza recente e di disegno lineare", in quanto ciò equivale a dire che vi sono elementi distintivi in un profilo lineare.

Anche tale motivo, nella parte in cui denuncia vizi di motivazione, è privo di uno specifico passaggio espositivo, autonomo rispetto alla parte illustrativa delle critiche rivolte alla sentenza impugnata, contenente una sintetica indicazione del fatto controverso in riferimento al quale la motivazione si assume omessa o contraddittoria, ovvero delle ragioni per le quali la dedotta insufficienza della motivazione la rende inidonea a giustificare la decisione.

La denuncia di violazione di legge è inammissibile per l'inidoneità del quesito di diritto posto (E' necessario e conforme agli artt. 1137, 1123 e 1137 c.c., e art. 116 c.p.c., indicare esattamente e specificamente gli elementi decorativi di una terrazza e la loro funzione architettonica per addossare legittimamente le loro spese manutentive anche ai condomini che non sono proprietari esclusivi di tali terrazze?), la cui formulazione non consente di comprendere, in relazione a ciascuna delle norme di cui è denunciata la violazione, l'errore di diritto asseritamente compiuto dal giudice di merito e quale sia, secondo la prospettazione del ricorrente, la corretta regola da applicare.

4) Con il quarto motivo il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1137, 1117, 1123 e 2697 c.c., art. 116 c.p.c., in relazione all'affermazione implicitamente contenuta nella sentenza impugnata, secondo cui gravava sul B. l'onere della prova della insussistenza degli elementi decorativi. Sostiene che l'onere di provare l'esistenza di elementi decorativi gravava sul Condominio e non sul B., al quale era sufficiente negare la loro esistenza.

Il motivo è inammissibile, in quanto il quesito di diritto conclusivo (E' corretto e conforme agli artt. 1123 e 2697 c.c., che la prova della esistenza di elementi decorativi di una terrazza e della loro funzione architettonica deve essere data dai condomini proprietari esclusivi delle terrazze che pretendono di addossare in parte il relativo onere manutentivo anche ai condomini che non hanno proprietà esclusive di terrazze?) non appare pertinente in relazione alla fattispecie dedotta nel presente giudizio.

La Corte di Appello, infatti, non ha affatto affermato che gravava sul B. l'onere di provare l'inesistenza di elementi decorativi delle parti esterne dei balconi, ma, sia pure implicitamente, ha dato atto dell'esistenza, in concreto, di siffatti elementi, precisando che "per tali devono intendersi non necessariamente elementi complessi, bensì tutti quelli che in relazione alla tipologia del fabbricato (nella fattispecie di costruzione abbastanza recente e di disegno lineare) contribuiscono al decoro della facciata".

5) Con il quinto motivo il ricorrente si duole della violazione dell'art. 91 c.p.c. Deduce che la Corte di Appello ha errato nell'addossare al B. le spese nella misura del 50% per il primo grado e per intero per il secondo grado, in quanto, poichè i valori e le spese in questione

ineriscono a beni di proprietà esclusiva, le spese di giudizio avrebbero dovuto essere poste a carico esclusivo del Condominio. In subordine, rileva che, poichè la Corte di Appello ha rigettato il gravame incidentale del Condominio, vi era soccombenza reciproca, che doveva portare alla compensazione delle spese.

Il motivo è inammissibile per l'inidoneità del quesito di diritto posto (E' corretto e conforme all'art. 91 c.p.c., che la parte che abbia giustamente resistito a ingiusta pretesa altrui non debba sopportare alcuna spesa di causa), che, postulando una virtuale soccombenza del convenuto, non tiene conto dell'esito del giudizio, sfavorevole per l'attore.

6) Per le ragioni esposte il ricorso deve essere rigettato, con conseguente condanna del ricorrente al pagamento delle spese sostenute dalla resistente nel presente grado di giudizio, liquidate come da dispositivo.

---

PQM

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese, che liquida in Euro 3.700,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 24 marzo 2015.

Depositato in Cancelleria il 19 maggio 2015