

0023258-16

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI  
CASSAZIONE  
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

\*COMUNIONE E  
CONDOMINIO

R.G.N. 17448/2012

Cron. 23258

Rep. e1

Ud. 11/10/2016

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente -

Dott. IPPOLISTO PARZIALE - Consigliere -

Dott. LORENZO ORILIA - Rel. Consigliere

Dott. ANTONELLO COSENTINO - Consigliere -

Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 17448-2012 proposto da:

CONDOMINIO G LE MUSE, in persona  
dell'Amministratore pro tempore,  
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA  
TARANTO 44, presso lo studio dell'avvocato  
FELICE FAZIO, che lo rappresenta e difende;

2016

2020

- **ricorrente** -

**contro**

NOVELLO UGO NVLGUO32S13B563H, BALDAN MARIO,  
SELVA MARIA ASSUNTA SLVMSS41H57H501O, IN  
QUALITA' DI EREDE DI GIUSEPPE SALVATI,  
CAPRARI DANIELA CPRDNL53L64B474T,  
BRESCANCIN CARLO BRSCRL42A10H501G, GAETA  
ANTONIO GTANTN44A26H501W, FIORAVANTI SERGIO  
FRVSRG38B2H501S, ESPOSITO DEL NEGRO CIRO  
SPSCRI49P18A84U, DE MEDICI UMBERTO  
DMDMRT24S19F839A, elettivamente domiciliati  
in ROMA, VIALE LIBIA 167, presso lo studio  
dell'avvocato GIOVANNI BORRELLI, che li  
rappresenta e difende;

**- controricorrenti -**

avverso la sentenza n. 2323/2011 della  
CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il  
25/05/2011;

udita la relazione della causa svolta nella  
pubblica udienza del 11/10/2016 dal  
Consigliere Dott. LORENZO ORILIA;

udito l'Avvocato MUCCIO Giuseppe con delega  
depositata in udienza dell'Avvocato FAZIO  
Felice, difensore del ricorrente che si  
riporta agli atti depositati;

9

udito l'Avvocato DE GIORGIO Francesco con  
delega depositata in udienza dell'Avvocato  
BORRELLI Giovanni, difensore del ricorrente  
che si riporta agli atti depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto  
Procuratore Generale Dott. ALESSANDRO PEPE  
che ha concluso per il rigetto del ricorso.

5

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1 Con atto 22.1.1994 Mario Baldan, Umberto De Medici, Sergio Fioravanti, Carlo Brescancin, Daniela Caprari, Giuseppe Salvati, Antonio Gaeta, Ugo Novello e Ciro Esposito Del Negro, proprietari di unità immobiliari dell'Edificio G del Condominio *Le Muse* in via Romolo Balzani 40, Roma, convennero il Condominio davanti al Tribunale chiedendo di porre a carico di tutti i condomini, in ragione delle rispettive quote, le spese relative al restauro e messa in sicurezza di alcuni pannelli decorativi della facciata dell'edificio, lamentando l'illegittimità della diffida a provvedere ai lavori a spese dei singoli attori.

Il Condominio, costituitosi, si oppose alla domanda replicando che i pannelli non avevano nessuna funzione decorativa del prospetto dell'immobile, ma costituivano elementi strutturali con funzioni di parapetto per la scala che, dai balconi degli attori, conduceva alla soprastante terrazza. In via riconvenzionale, chiese che gli attori fossero dichiarati tenuti alla manutenzione dei pannelli e che il condominio fosse manlevato da ogni ipotesi di danno e rimborsato di ogni spesa futura.

2 Il Tribunale di Roma respinse sia la domanda principale (ritenendo non provata la natura condominiale dei pannelli), che quella riconvenzionale (per difetto di prova), ma la Corte d'Appello si è mostrata di diverso avviso e, in accoglimento dell'appello del Baldan e degli altri attori, ha ritenuto che le

spese di manutenzione dei pannelli dovessero essere ripartite tra tutti i condomini in base alle tabelle millesimali, osservando, per quanto qui interessa:

- che l'appello conteneva requisiti di specificità richiesti dall'art. 342 cpc;

- che i pannelli erano inseriti nel prospetto di facciata come elemento decorativo caratterizzante e che spettava al Condominio di fornire la prova dell'appartenenza dei pannelli alla proprietà esclusiva come pertinenze delle unità immobiliari dei singoli condomini.

**3** Il Condominio ricorre per Cassazione denunciando tre motivi a cui resistono con controricorso Baldan, De Medici, Fioravanti, Brescancin, Caprari, Maria Assunta Selva (quale erede di Giuseppe Salvati), il Gaeta, il Novello e l'Esposito Del Negro.

Il difensore dei controricorrenti ha depositato la sentenza del Tribunale di Roma n. 37152/02.

Le parti hanno depositato memorie ai sensi dell'art. 378 cpc.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

**1** Preliminarmente, va disattesa, per estrema genericità, l'eccezione di inammissibilità del ricorso perché notificato alla signora Selva Maria Assunta, "quale unica erede di Salvati Giuseppe, mentre invece doveva essere notificato agli altri coeredi..." (v. pag. 9 controricorso): è sufficiente rilevare in

proposito che anche il controricorso deve rispettare lo standard di specificità (v. art. 370 cpc che rinvia all'art. 366 in quanto possibile), e pertanto, una simile eccezione avrebbe richiesto, quanto meno, che si indicasse nominativamente chi fossero gli altri eredi Salvati, ma ciò non risulta.

Sempre preliminarmente, occorre chiarire che nel presente procedimento non trova applicazione la norma dell'art. 366 bis cpc (formulazione del quesito di diritto) perché la pubblicazione della sentenza impugnata (avvenuta, come si è detto, il 25.5.2011) è successiva all'entrata in vigore della legge che l'ha abrogata (legge 18 giugno 2009 n. 69 entrata in vigore il 4.7.2009): si rivela pertanto superflua la articolazione dei quesiti contenuti nei motivi di ricorso.

**1 bis** Ciò premesso e venendo all'esame delle singole, con la prima di esse si lamenta, ai sensi dell'art. 360 n. 4 cpc, nullità della sentenza e del giudizio di secondo grado, per avere la Corte errato nell'interpretazione e nell'applicazione degli artt. 163 e 342 comma 1 cpc, stante l'omessa indicazione nell'atto di appello di specifici motivi di impugnazione, con conseguente nullità dello stesso e grave violazione delle norme processuali sopra indicate.

Tale censura, che denuncia in sostanza il mancato rilievo della inammissibilità dell'appello per difetto di specificità dei motivi, è inammissibile per difetto di autosufficienza (ai sensi dell'art. 366 n. 6 cpc).



Come, infatti, più volte affermato da questa Corte, il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione - che trova la propria ragion d'essere nella necessità di consentire al giudice di legittimità di valutare la fondatezza del motivo senza dover procedere all'esame dei fascicoli di ufficio o di parte - vale anche in relazione ai motivi di appello rispetto ai quali si denunciino errori da parte del giudice di merito; ne consegue che, ove il ricorrente denunci la violazione e falsa applicazione dell'art. 342 cod. proc. civ. conseguente alla mancata declaratoria di nullità dell'atto di appello per genericità dei motivi, deve riportare nel ricorso, nel loro impianto specifico, i predetti motivi formulati dalla controparte (v. Sez. 3, Sentenza n. 86 del 10/01/2012 Rv. 621100; Sez. 5, Sentenza n. 12664 del 20/07/2012 Rv. 623401; Sez. L, Sentenza n. 9734 del 21/05/2004 Rv. 580597).

Nei caso in esame, come appare evidente dalla lettura del motivo, il Condominio ricorrente si è sottratto a tale onere, avendo del tutto omettendo di trascrivere i motivi di appello ritenuti privi di specificità (non bastando certamente il personale riassunto a pag. 7 del ricorso sub a, b e c) e di conseguenza la censura perde ogni consistenza.

**2-3** Con il secondo motivo il Condominio denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1117 e 2697 cc e della normativa prevista in tema di beni condominiali. Si sostiene che i giudici di appello avrebbero errato nel negare



rilievo - ai fini della attribuzione della proprietà - al fatto che un elemento di proprietà comune possa avere anche una specifica utilizzazione da parte del singolo. Da tale errore, ad avviso del Condominio, è scaturito l'altro sulla ripartizione dell'onere probatorio nonché sulla valutazione dell'efficacia probatoria della relazione tecnica dell'ing. Magazzù e del regolamento di condominio. Rileva che i condomini non sono riusciti a dimostrare la destinazione all'uso e al godimento collettivo e quindi la natura condominiale degli stessi.

Con il terzo motivo il Condominio denuncia violazione dell'art. 115 cpc (principio di disponibilità delle prove) e l'omessa motivazione su un punto decisivo della controversia: ad avviso del ricorrente, la Corte d'Appello, invertendo l'onere probatorio, ha comunque totalmente omesso di valutare la documentazione del Condominio che avrebbe portato al sicuro rigetto dell'appello (relazione dell'ing. Magazzù da cui si evinceva che i pannelli in questione erano di esclusiva utilità e pertinenza delle abitazioni dei condomini). Anche in caso di onere probatorio a carico del Condominio, la Corte d'Appello avrebbe dovuto ritenere dimostrato che i pannelli K oggetto di giudizio fossero di esclusiva utilità e pertinenza delle abitazioni (in quanto pareti di protezione per la scala a chiocciola di collegamento tra il balcone dell'ultimo piano e la terrazza di copertura.

4 Queste due censure - che ben si prestano ad esame

unitario per il comune riferimento alla natura dei manufatti e al tema dell'onere probatorio - sono infondate.

Contrariamente a quanto affermato dal ricorrente, la Corte d'Appello si è confrontata sia con la relazione dell'ingegnere Magazzù sia col regolamento condominiale che all'art. 2 include, tra i beni comuni, anche *"murature perimetrali e le facciate con tutte le opere decorative esterne"* (v. pag. 2 ricorso).

Ebbene, secondo l'apprezzamento della Corte di merito, da tali atti *"emergeva che i pannelli in contestazione erano inseriti nel prospetto di facciata come elemento decorativo caratterizzante..."* (v. pag. 5 sentenza impugnata).

Una tale argomentazione, frutto di un tipico accertamento in fatto, appare priva di vizi logici e in linea con la consolidata giurisprudenza di questa Corte secondo cui, appunto, la facciata di prospetto di un edificio rientra nella categoria dei muri maestri, ed, al pari di questi, costituisce una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato, sicché, nell'ipotesi di condominialità del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117, n. 1, cod. civ., ricade necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i proprietari delle diverse porzioni dello stesso e resta destinata indifferenziatamente al servizio di tutte tali porzioni, con la conseguenza che le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà (Sez. 2,



Sentenza n. 945 del 30/01/1998 Rv. 512078; Sez. 2, Sentenza n. 298 del 20/01/1977 Rv. 383827).

La sentenza impugnata pertanto si sottrae alle censure oggi rivolte dal Condominio, tendenti sostanzialmente a sollecitare una alternativa ricostruzione delle risultanze processuali, attività certamente preclusa in questa sede.

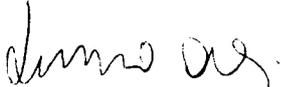
Il ricorso va pertanto rigettato con addebito di spese alla parte soccombente.

**P.Q.M.**

la Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità che liquida in complessivi €. 3.200,00 di cui €. 200.00 per esborsi oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma il 11.10.2016.

Il cons. est



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 15 NOV. 2016

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI