



11462-21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. ROSA MARIA DI VIRGILIO - Presidente -

CONDOMINIO

Dott. UBALDO BELLINI - Consigliere -

Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

Ud. 22/01/2021 - CC

Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere -

R.G.N. 3652/2016

Dott. LUCA VARRONE - Rel. Consigliere

Rep. CI

ha pronunciato la seguente

CROT 11462

ORDINANZA

sul ricorso 3652-2016 proposto da:

(omissis) SRL, elettivamente domiciliata in (omissis)
(omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis), che
la rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis);

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (omissis), elettivamente domiciliato in (omissis)
(omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis)
(omissis), che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato
(omissis);

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 361/2015 della CORTE D'APPELLO di TRENTO,
depositata il 13/11/2015;

292/21



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 22/01/2021 dal Consigliere Dott. LUCA VARRONE;

FATTI DI CAUSA

1. (omissis) srl citava in giudizio dinanzi il Tribunale di Trento il condominio (omissis) per sentire dichiarare l'invalidità della delibera assembleare del 4 luglio 2011 nella parte in cui aveva posto le spese relative ai lavori della terrazza carrabile posta al livello del parcheggio per metà a carico dei proprietari della stessa e per metà a carico dei proprietari dei locali sottostanti.

2. Il Tribunale di Trento respingeva la domanda principale di accertamento dell'illegittimità nella ripartizione delle spese relative ai lavori eseguiti sulla terrazza e la declaratoria di nullità o annullamento delle delibere assembleari del condominio (omissis) del 4 luglio 2011. Il Tribunale respingeva anche la domanda subordinata di accertamento della violazione dei criteri di ripartizione delle spese condominiali vigenti e la conseguente richiesta di declaratoria di nullità o annullamento della delibera.

3. Avverso la suddetta sentenza l'attrice proponeva appello.

4. La Corte d'Appello di Trento rigettava l'impugnazione e accoglieva l'appello incidentale del Condominio (omissis) .

In particolare, secondo la Corte d'Appello di Trento risultava dalla documentazione in atti che l'assemblea condominiale avesse approvato il preventivo della Trentina isolanti per euro 14.105 più Iva. In tale occasione l'amministratore aveva precisato che le spese sarebbero state a carico dei detentori della terrazza. Dal verbale dell'assemblea del 4 luglio 2011 emergeva che, oltre alla pavimentazione della terrazza, era stato eseguito l'isolamento mediante l'apposizione di una guaina con materiale impermeabilizzante. Il costo di detta guaina non era previsto nella fattura della ditta (omissis) in quanto, come emerso anche dalle prove testimoniali assunte in primo grado, detto



lavoro di impermeabilizzazione della terrazza era stato eseguito in corso d'opera e la sua necessarietà era emersa solo dopo il sollevamento della pavimentazione. Le spese erano state poste a carico della società (omissis) per un ottavo nella sua qualità di comproprietaria della terrazza e per il 50 per cento nella qualità di proprietaria delle pp. mm. 1 e 3 sottostanti la terrazza.

Secondo la Corte era infondato il motivo di appello con il quale la società appellante aveva dedotto che il rifacimento della pavimentazione doveva essere posto esclusivamente a carico dei proprietari della terrazza superiore, in quanto l'impermeabilizzazione non era stata pagata. Infatti, i lavori di impermeabilizzazione non risultavano nella fattura ed erano stati eseguiti gratuitamente, in quanto non compresi nel primo preventivo sottoposto al precedente amministratore. La fattura della ditta comprendeva, dunque, tutti i lavori compresa l'impermeabilizzazione della terrazza.

A parere del giudice del gravame, trattandosi di lavori di manutenzione che avevano interessato anche l'impermeabilizzazione e non solo la parte superficiale di pavimentazione gli stessi dovevano essere posti a carico non solo dei proprietari della zona sovrastante ma anche di quelli dei locali sottostanti. Nella specie doveva^{MS} applicarsi l'articolo 1123 e 1126 c.c. mentre il Tribunale aveva applicato l'articolo 1125 che era anche più favorevole per la parte appellante.

Solo la prova che il rifacimento dell'impermeabilizzazione fosse riconducibile a un fatto colposo esclusivo dei proprietari della zona sovrastante avrebbe potuto condurre all'esclusione dei criteri di ripartizione delle spese ex articolo 1123 e 1126 c.c.

Il riferimento alla perizia svolta in sede di accertamento tecnico preventivo non era idoneo a provare dette circostanze, posto che dalla stessa non emergeva solo l'usura da traffico veicolare ma anche una



scarsa manutenzione sia della pavimentazione che della guaina sottostante attribuibile quindi a tutti i condomini delle parti interessate.

La norma regolamentare di cui all'articolo 5 del regolamento del condominio era genericamente riferibile all'articolo 1123 c.c., essendo una mera specificazione della stessa.

La Corte d'Appello, infine, accoglieva l'appello incidentale del condominio con riferimento alla compensazione delle spese legali di primo grado mancando l'indicazione delle altre gravi ed eccezionali ragioni ex articolo 92, comma 2, c.p.c. per la compensazione delle spese alla luce della pacifica integrale soccombenza della parte appellante.

5. Larentis Sistemi ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di sei motivi di ricorso.

6. Il condominio (omissis) si è costituito con controricorso.

7. La società ricorrente con memoria depositata in prossimità dell'udienza ha insistito nella richiesta di accoglimento del motivo.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione falsa applicazione dell'articolo 116 c.p.c. in relazione all'articolo 360, comma 1, n. 3, c.p.c.

Secondo il ricorrente nel caso in cui la sentenza sia in contrasto con i criteri stabiliti dall'articolo 116 c.p.c., in particolare quello della validità logica e della ragionevolezza nella valutazione degli elementi probatori, è sindacabile ex articolo 360, comma 1, n. 3, c.p.c. per errore di diritto.

La censura attiene al fatto che la Corte d'Appello pur avendo accertato che i lavori di impermeabilizzazione non risultavano fatturati aveva ritenuto però gli stessi compresi tra quelli effettuati e fatturati dalla (omissis) ai fini della ripartizione delle spese. Tale ragionamento sarebbe gravemente contraddittorio.



1.2 Il motivo è inammissibile.

La violazione dell'art. 116 cod. proc. civ. è riscontrabile solo ove si allegghi che il giudice, nel valutare una prova o, comunque, una risultanza probatoria, non abbia operato - in assenza di diversa indicazione normativa - secondo il suo «prudente apprezzamento», pretendendo di attribuirle un altro e diverso valore, oppure il valore che il legislatore attribuisce ad una differente risultanza probatoria (come, ad esempio, valore di prova legale), nonché quando la prova sia soggetta ad una specifica regola di valutazione e il giudice abbia invece dichiarato di valutare la stessa secondo il suo prudente apprezzamento. Nel caso si deduca che il giudice ha solamente male esercitato il suo prudente apprezzamento della prova, la censura (una volta consentita ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., nel testo previgente) attualmente è possibile solo in presenza dei gravissimi vizi motivazionali individuati da questa Corte fin da Cass. Sez. U. nn. 8053 e 8054 del 2014.

La censura, quindi, è inammissibile, perché le allegazioni e le prove sono state in concreto valutate dalla Corte d'Appello, che ha ritenuto provato che la fattura della ditta esecutrice dei lavori comprendesse tutti i lavori eseguiti (pavimentazione e isolamento) i quali pertanto dovevano ricondursi tanto alla manutenzione della copertura quanto all'impermeabilizzazione della terrazza.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: violazione o falsa applicazione degli articoli 1123 e 1126 c.c., in relazione all'articolo 360, comma 1, n. 3, c.p.c.

La ricorrente aveva sostenuto in tutti i gradi di giudizio che l'assemblea condominiale aveva deliberato il 19 novembre 2010 l'esecuzione dei lavori di sistemazione della pavimentazione della terrazza carrabile e che la ripartizione dei costi tra i proprietari della terrazza e quelli dei capannoni sottostanti fosse illegittima, dovendo gli



stessi essere posti a carico dei soli proprietari della terrazza in applicazione analogica dell'articolo 1125 c.c. trattandosi solo di manutenzione del bene, o, in subordine, che almeno i costi di pavimentazione della terrazza fossero addebitati esclusivamente ai medesimi proprietari. Nel corso del giudizio era emerso che durante i lavori la società incaricata aveva riscontrato la necessità di sostituire parzialmente la guaina senza però richiedere alcun compenso al condominio. Pertanto, anche volendo ammettere che la fattura avesse riguardato sia la sistemazione della pavimentazione che l'impermeabilizzazione i lavori eseguiti dalla (omissis) aventi ad oggetto la pavimentazione dovranno essere posti esclusivamente a carico dei proprietari della terrazza.

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: nullità della sentenza ex articolo 360, primo comma, n. 4, c.p.c. in relazione all'articolo 132, n. 4, c.p.c.

La censura attiene alla motivazione della sentenza della Corte d'Appello di Trento che sarebbe contraddittoria ed illogica e comunque viziata per non avere il giudice fornito i criteri di lettura del proprio ragionamento. Ancora una volta la questione riguarda la ripartizione delle spese in eguale misura sia per i lavori di manutenzione che di impermeabilizzazione della terrazza nonostante risultasse accertato che questi ultimi erano stati eseguiti gratuitamente, circostanza contraddittoriamente rilevata anche dalla Corte d'Appello.

La motivazione della Corte d'Appello sarebbe erronea in quanto il caso di specie non sarebbe inquadrabile nell'ambito della disciplina degli articoli 1123 e 1126 c.c. e, infatti, correttamente il Tribunale aveva fatto applicazione dell'art. 1225 c.c.

4. Il quarto motivo di ricorso è così rubricato: omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio è stato oggetto di discussione tra le parti ai sensi dell'articolo 360, comma 1, n. 5, c.p.c.: motivazione



apparente, nel contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili, motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile.

La censura è ripetitiva di quella di cui al terzo motivo sotto il profilo del vizio di motivazione.

4.1 Il secondo, terzo e quarto motivo, che stante la loro connessione possono essere trattati congiuntamente, sono fondati.

La Corte d'Appello ha ritenuto astrattamente applicabile al caso concreto gli articoli 1123 e 1126 c.c., (che pone le spese per un terzo a carico dei condomini aventi l'uso esclusivo del bene e per due terzi a carico dei condomini delle unità sottostanti) ma al tempo stesso ha rilevato che, pur avendo il Tribunale erroneamente applicato l'art. 1125 c.c., tale statuizione, non essendo stata oggetto di appello incidentale, era passata in giudicato, anche perché più favorevole all'appellante.

In tal modo la Corte ha compiuto un duplice errore. Il primo è stato quello di ritenere astrattamente applicabile alla fattispecie la disciplina del lastrico solare mentre per costante giurisprudenza di legittimità nel caso di terrazza a livello stradale posta a copertura di garage o capannoni trova applicazione analogica l'art. 1125 c.c.. A tal proposito deve richiamarsi la consolidata giurisprudenza di questa Corte secondo cui: «in materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di singoli condomini, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 cod. civ., ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 cod. civ., il quale stabilisce che le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, mentre accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con



l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione e pone a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto» (*ex plurimis* Sez. 2, n. 18194 del 2005; Sez. 2, n. 10858 del 2010, Sez. 2, Ordinanza n. 30935 del 2018).

Il secondo errore, conseguente al primo, è stato quello di non operare alcuna distinzione tra le opere di pavimentazione del terrazzo che dovevano essere poste a carico dei proprietari delle porzioni immobiliari sovrastanti e le opere di impermeabilizzazione che dovevano essere suddivise in parti eguali tra questi stessi proprietari e quelli degli immobili sottostanti (capannoni o garage).

Spetterà pertanto alla Corte d'Appello di Trento in sede di rinvio, valutare quali siano stati i costi a carico del condominio per i lavori di impermeabilizzazione, scindendoli da quelli per i lavori di pavimentazione e suddividendo le relative spese secondo il criterio sopra indicato.

5. Il quinto motivo di ricorso è così rubricato: omissis esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, sensi dell'articolo 360, comma 1, n. 5, c.p.c. in relazione alla perizia del geometra (omissis).

A parere del ricorrente la Corte d'Appello avrebbe omissis di considerare la perizia del geometra (omissis) dalla quale si ricavava che la lacerazione della guaina era determinata dal traffico veicolare e quindi dall'uso fatto dai proprietari e dalla scarsa manutenzione. La spesa, pertanto, non era imputabile a tutti condomini interessati come affermato dalla Corte d'Appello ma doveva riferirsi esclusivamente agli interventi manutentivi concernenti la sistemazione delle mattonelle spettanti ai proprietari della terrazza.

6. Il sesto motivo di ricorso è così rubricato: omissis esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le



parti, ai sensi dell'articolo 360, comma 1, n. 5, c.p.c., con riferimento al capo della sentenza che ha condannato la ricorrente al pagamento delle spese del primo e del secondo grado di giudizio.

La censura attiene alla regolamentazione delle spese del giudizio di primo grado che erano state compensate dal Tribunale e che la Corte d'Appello ha posto a carico dell'appellante in accoglimento dell'appello incidentale senza considerare il comportamento del condominio che non aveva posto a conoscenza del ricorrente i lavori di impermeabilizzazione.

7. Il quinto e il sesto motivo sono assorbiti dall'accoglimento dei motivi secondo, terzo e quarto.

8. La Corte accoglie il secondo, terzo e quarto motivo di ricorso, rigetta il primo, dichiara assorbiti gli altri, cassa e rinvia alla Corte d'Appello di Trento in diversa composizione che deciderà anche in ordine alle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo, terzo e quarto motivo di ricorso, rigetta il primo, dichiara assorbiti gli altri, cassa e rinvia alla Corte d'Appello di Trento in diversa composizione che deciderà anche in ordine alle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 22 gennaio 2021.

IL PRESIDENTE

Rosa Maria Di Virgilio

R.M. Di Virgilio

A
CORTE DI CASSAZIONE

SEZIONE II C
DEPOSITATA 30 APR. 2021
Roma