

GIURISPRUDENZA

Corte d'Appello | Messina | Sezione 2 | **Civile** | **Sentenza** | 1 febbraio 2021 | **n. 64**

Data udienza 18 gennaio 2021

Integrale

Condominio - Balconi di un edificio - Parti comuni e non comuni - Presupposti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI MESSINA

SEZIONE SECONDA CIVILE

riunita in camera di consiglio e composta dai magistrati:

- 1) Dott. Sebastiano Neri Presidente
- 2) Dott. Angelo Giorgianni Consigliere
- 3) Dott. Marisa Salvo Consigliere rel.

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 14/2019 R. G. cont. posta in decisione all'udienza del 15.10.2020

vertente tra

Cr.Fr. nato (...) c.f. (...) elettivamente domiciliato in Messina via (...) presso lo studio dell'avv. Si.La., che lo rappresenta e difende giusta procura allegata all'atto di appello;

Appellante

e

Condominio via (...) n. 75 is. 218 c.f. (...) in persona dell'amministratore pro tempore, avv. Ma.Te., elettivamente domiciliato in Messina Viale (...) presso lo studio dell'avv. Ma.Ci., che lo rappresenta e difende giusta procura in calce alla comparsa di costituzione;

Appellato

oggetto: appello avverso la sentenza n. 2321/18 emessa dal Tribunale di Messina in data 26.11.2018 e pubblicata in data 3.12.2018

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 1137 c.c. depositato in data 6.10.2011 Cr.Fr. impugnava la delibera adottata in data 29.05.2009 dall'assemblea del Condominio via (...) n. 75 is. 218 (di seguito solo Condominio) e con la quale era stata approvata la ripartizione delle spese di cui al punto 2 dell'ordine del giorno.

Deduceva, a sostegno dell'impugnazione, la nullità assoluta della delibera per avere l'assemblea, in assenza di diversa convenzione e sulla scorta di un errato computo metrico, illegittimamente ripartito le spese relative agli interventi di abbattimento delle parti pericolanti dell'edificio, includendo tra quelle comuni spese in realtà concernenti parti private dell'edificio (sottobalconi aggettanti).

Lamentava, inoltre, l'omessa considerazione delle spese per l'installazione del ponteggio che andavano correttamente divise tra tutti i condomini ed i proprietari delle parti private interessate dai lavori di abbattimento.

Si costituiva il Condominio, che contestava la fondatezza dell'impugnazione e ne chiedeva il rigetto.

Espletata c.t.u., previa rimessione sul ruolo della causa nel frattempo assunta in decisione, il Tribunale con la sentenza impugnata, rigettava il ricorso e condannava il soccombente al pagamento delle spese processuali.

Avverso la sentenza Cr.Fr. proponeva appello con atto di citazione regolarmente notificato, preliminarmente chiedendo la sospensione dell'efficacia esecutiva.

Instauratosi il contraddittorio, si costituiva in giudizio il Condominio, che instava per il rigetto del gravame.

Con ordinanza del 15-18.04.2019 la Corte, ritenuta l'insussistenza dei presupposti per l'accoglimento della istanza di inibitoria e per la pronuncia dell'ordinanza di inammissibilità di cui all'art. 348 ter c.p.c., rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni ed all'udienza del 15.10.2020 - precisate le conclusioni come da note scritte depositate ex art. 83 comma 3 lettera h) d.l. 18/2020 - la poneva in decisione, previa concessione dei termini di rito per il deposito degli atti conclusivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Va preliminarmente disattesa l'eccezione di inammissibilità dell'appello, sollevata dal Condominio per violazione dell'art. 342 c.p.c..

Al riguardo, è sufficiente osservare l'art. 342 c.p.c., nella formulazione introdotta dal d.l. n. 83 del 2012, convertito nella L. n. 134 del 2012, ratione temporis applicabile alla fattispecie in esame, non richiede che le deduzioni della parte appellante assumano una determinata forma o ricalchino la decisione appellata con diverso contenuto, ma impone al ricorrente in appello di individuare in modo chiaro ed esauriente il "quantum appellatum", circoscrivendo il giudizio di gravame con riferimento agli specifici capi della sentenza impugnata nonché ai passaggi argomentativi che la sorreggono e formulando, sotto il profilo qualitativo, le ragioni di dissenso rispetto al percorso adottato dal primo giudice, si da esplicitare la idoneità di tali ragioni a determinare le modifiche della decisione censurata. (Cassazione civile, sez. lav., 05/02/2015, n. 2143).

Nella specie, risultano sufficientemente indicate tanto le parti della motivazione ritenute erranee quanto le ragioni poste a fondamento delle critiche e la loro rilevanza al fine di confutare la decisione impugnata, come, peraltro, dimostra la circostanza che lo stesso appellato è stato in grado di predisporre una congrua difesa.

2. - Con l'unico motivo di gravame, l'appellante ha lamentato la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 116 c.p.c., l'omessa valutazione di una prova decisiva ai fini della decisione; la carenza e la contraddittorietà della motivazione ed, infine, la violazione dell'art. 112 c.p.c..

Il primo decidente, infatti, aveva omesso di valutare le conclusioni rassegnate dal c.t.u., che, nel rilevare l'erroneità della ripartizione delle spese per la demolizione delle parti pericolanti, aveva evidenziato la qualificazione come "condominali" di parti private dell'edificio, quali i frontalini dei balconi e parte della superficie dei parapetti della terrazza.

Poiché, invece, i frontalini dei balconi aggettanti, i parapetti ed i sottobalconi appartenevano ai proprietari del balcone, a carico di questi dovevano essere poste le spese di manutenzione straordinaria, ivi comprese quelle per la messa in sicurezza.

Il c.t.u. aveva, inoltre, accertato l'incompletezza del computo metrico sulla scorta del quale era stata effettuata la contestata riparazione, non evincendosi i costi sostenuti per le opere provvisorie, quali impalcature, ponteggi e noleggio auto-gru.

Ne conseguiva che, secondo quanto emergeva dalla c.t.u., la spesa oggetto della ripartizione - pari ad Euro 5.500,00 - andava addebitata a carico di tutti i condomini, pro quota, quanto all'importo di Euro 2.139,47 (anziché di Euro 3.617,95) ed a carico dei singoli proprietari della parti private quanto al residuo importo di Euro 3.360,53 (anziché Euro 1.882,05).

Il primo decidente aveva, però, colpevolmente ignorato la relazione di c.t.u., addirittura rilevando la superfluità del relativo espletamento, così da "rigettare le richieste istruttorie" ed omettere di regolamentare le relative spese.

Secondo l'appellante, anche a voler ritenere che il primo decidente avesse attentamente valutato gli esiti della c.t.u. e li avesse disattesi, la motivazione della sentenza sarebbe rimasta, comunque, illegittima, carente e contraddittoria.

Premesso che contrariamente a quanto affermato in sentenza, la ripartizione contestata concerneva le spese per l'abbattimento delle parti pericolanti e non quelle di rifacimento e/o ripristino di frontalini e sottobalconi, ha, infatti, affermato che, nella specie, né i parapetti né le solette dei balconi erano stati oggetto di siffatti interventi, di guisa che - a prescindere dalla mancanza di qualsivoglia loro funzione estetica - le massime giurisprudenziali richiamate in sentenza non erano assolutamente pertinenti.

La ripartizione era stata, infatti, contestata relativamente alle spese per l'abbattimento dei frontalini e dei parapetti della terrazza, che non potevano porsi a carico di tutti i condomini ma queste ultime dovevano ripartirsi secondo il criterio di cui all'art. 1126 c.c., le altre, invece, gravare esclusivamente sui proprietari dei balconi, in assenza di funzione decorativa e/o ornamentale.

Tale ultima circostanza emergeva non solo dalla documentazione fotografica, ma dallo stesso computo metrico, che, proprio in considerazione della mancanza di funzione ornamentale svolta dai balconi, aveva posto a carico dei soli proprietari le spese per l'abbattimento dei sottobalconi.

In definitiva, nonostante l'impugnazione concernesse la ripartizione delle spese per l'abbattimento dei frontalini, il primo giudice aveva incentrato la motivazione sul carattere condominiale dei sottobalconi (la spesa del cui abbattimento era stata correttamente ripartita) ed aveva omesso di pronunciarsi su quella relativa ai parapetti delle terrazze di copertura.

L'appellante ha, infine, contestato la regolamentazione delle spese, sia in relazione alla condanna, dovendo le spese porsi a carico della controparte, sia in merito all'omessa regolamentazione di quelle di c.t.u..

Ha obiettato, in contrario, il Condominio appellato, per un verso, che l'edificio in questione si caratterizzava "per essere un palazzo di pregio, con un prospetto elegante", per cui anche i frontalini ed i sottobalconi dovevano ritenersi di natura condominiale con conseguente pertinenza delle massime richiamate dal primo decidente; per altro verso, che quest'ultimo non poteva ritenersi vincolato dalle valutazioni del c.t.u., che poteva legittimamente disattendere.

Sotto altro profilo, ha evidenziato l'erroneità delle conclusioni del c.t.u. in merito alla natura dei balconi, che andavano considerati beni comuni, dato che l'immobile era sottoposto a vincolo da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina.

3. - Il motivo è infondato in relazione a tutti i dedotti profili.

Ritiene la Corte che l'ambigua espressione utilizzata dal primo decidente ("senza bisogno di disporre consulenza tecnica") e da cui l'appellante ha tratto il convincimento dell'omessa valutazione della c.t.u., in realtà, si presti ad essere interpretata anche come indicativa della superfluità del pur disposto accertamento, alla luce delle evidenti risultanze della documentazione fotografica in punto di gradevolezza del prospetto dell'edificio.

In ogni caso, anche ove effettivamente le valutazioni del c.t.u. non fossero state esaminate, non si apprezzerebbe il dedotto vizio di motivazione, avendo il primo decidente diffusamente argomentato in merito alla ritenuta correttezza della contestata ripartizione delle spese.

Del resto, secondo il consolidato orientamento della Suprema Corte, il giudice di merito non può ritenersi vincolato dalle deduzioni tratte dal c.t.u. in base agli accertamenti tecnici, essendo suo precipuo compito tratte autonomamente logiche conclusioni, giuridiche e di merito, sulla base del materiale probatorio acquisito.

Quanto ai restanti profili di doglianza, giova premettere in punto di fatto che - come chiaramente emerge dalla lettura del ricorso introduttivo (v. pag. 3) - il Cr., nell'impugnare la delibera, ha contestato la ripartizione delle spese per l'abbattimento delle parti pericolanti dell'edificio, per avere l'assemblea "deliberato, oltre che sulle parti comuni, anche in ordine alle parti private dell'edificio (sottobalconi aggettanti) ed.....altresi omesso di considerare il costo dell'installazione dei ponteggi..".

Ora, poiché per stessa ammissione dell'appellante (v. atto di gravame pag.16) "la spesa per l'abbattimento dei sottobalconi è stata posta esclusivamente (e giustamente) a carico dei singoli condomini proprietari dei balconi", non si apprezza il dedotto vizio della delibera assembleare, né, tantomeno, l'asserita svista del primo decidente.

Ma anche a voler ritenere che il riferimento alle spese per la demolizione di sottobalconi aggettanti, di cui l'allora ricorrente ha lamentato l'illegittima ripartizione, avesse funzione meramente esemplificativa di quelle contestate, coincidenti con tutte quelle sostenute per la demolizione delle parti pericolanti di proprietà esclusiva, il motivo sarebbe egualmente infondato.

Secondo quanto lamentato dall'appellante, gli interventi di manutenzione straordinaria concernenti "parti private dell'edificio" sarebbero quelli volti alla messa in sicurezza dei frontalini dei balconi e dei parapetti della terrazza.

E' principio giurisprudenziale consolidato (correttamente richiamato dal primo decidente) quello secondo cui, mentre i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso, il rivestimento del parapetto e della soletta devono, invece, essere considerati beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole (ex ultimis Cass. Sez. 2, 14.12.2017 n. 30071).

Ora, benché il c.t.u. ing. Bo., sulla scorta di una nota dell'ufficio legale dell'ANCI di Roma, abbia affermato la natura privata dei balconi aggettanti, dei frontalini, dei parapetti e dei sottobalconi, senza, però, alcun accertamento in ordine all'eventuale funzione decorativa ed ornamentale, la diversa conclusione cui è pervenuto il primo decidente costituisce una corretta applicazione del consolidato orientamento della Corte Suprema.

Ed invero, non solo è rimasta incontestata l'allegazione del Condominio appellato in ordine alla sottoposizione del fabbricato in questione a vincolo da parte della Soprintendenza BB.CC.AA., ma, come emerge dalla stessa documentazione fotografica prodotta dall'appellante e affermato dal primo decidente, "l'edificio in questione si caratterizza per essere un palazzo di pregio con prospetto elegante, ove anche i frontalini ed i sottobalconi presentano elementi decorativi che si armonizzano con la facciata e contribuiscono a renderla esteticamente gradevole".

Del resto, lo stesso appellante ha riconosciuto l'eleganza del prospetto, sia pure affermandone la compromissione a causa della sopraelevazione, ritenuta "deturpante", con una valutazione non condivisa dal collegio.

Non risulta, infatti, che il contestato intervento abbia alterato l'estetica del fabbricato, data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica, fisionomia.

Né ad escludere la pregevolezza estetica del manufatto vale l'asserita assenza dei parametri di cui al D.M. 2.08.1969 (relativi alle abitazioni di pregio o di lussi) o di cui all'art. 33 D.Lgs. 175/14, giacché la circostanza che nessuno degli appartamenti ubicati all'interno del condominio rientri nelle categorie A/1, A/8 e A/9, oltre che indimostrata, non esclude l'eleganza del prospetto dell'edificio e la funzione estetica ed ornamentale dei frontolini.

E se è vero che il primo decidente ha omesso di pronunciarsi in ordine alla spesa per la messa in sicurezza dei parapetti della terrazza di copertura, tuttavia, non solo l'allora ricorrente nell'impugnare la delibera non ha fatto valere la violazione dell'art. 1126 c.c., oggi lamentata, ma, peraltro, neanche è allegata la proprietà privata e non comune del bene, che varrebbe ad addossare a completo carico del proprietario esclusivo le spese attinenti alla messa in sicurezza di quelle parti che, come appunto i parapetti, sono avulse dalla funzione di copertura del lastrico.

Mette conto, peraltro, evidenziare che - come risulta dalla documentazione fotografica - i parapetti della terrazza costituiscono la parte sommitale della facciata, di cui costituiscono il prolungamento, di guisa che corretta si appalesa la ripartizione delle spese tra tutti i condomini.

Tardiva e, pertanto, inammissibile è, infine, la doglianza concernente la riconducibilità degli interventi di manutenzione straordinaria all'omessa esecuzione di lavori di manutenzione, imputabili ai proprietari esclusivi, poiché formulata solo in comparsa conclusionale.

Non si apprezza, infine, il lamentato difetto di regolamentazione delle spese di c.t.u., invero comprese nella generica condanna pronunciata in motivazione ("le spese di lite seguono a soccombenza").

Ed è questo il motivo per cui in dispositivo il primo decidente si è pronunciato esclusivamente sulle spese ancora da liquidare, avendo già provveduto con separato decreto alla quantificazione di quelle di c.t.u. (v. decreto del 30.04.2018).

L'appello va, pertanto, rigettato.

Segue a condanna del Cr. al pagamento delle spese di questo grado di giudizio, liquidate come da dispositivo, in applicazione, secondo lo scaglione del dichiarato valore, dei parametri di cui al D.M. 55/2014.

Stante la declaratoria di inammissibilità dell'appello ricorrono i presupposti per porre a carico del Cr. il pagamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello, giusta quanto disposto dall'art. 1 commi 17 e 18 L. 288/2012, trattandosi di procedimento iniziato dopo l'1 Febbraio 2013.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Messina, Seconda Sezione Civile, uditi i procuratori delle parti, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 14/2019, sull'appello proposto da Cr.Fr. avverso la sentenza n. 2321/18 emessa dal Tribunale di Messina in data 26.11.2018 e pubblicata in data 3.12.2018, così provvede:

- 1) rigetta l'appello;
- 2) condanna l'appellante a pagamento, in favore del Condominio appellato, delle spese di questo grado di giudizio che liquida in complessivi Euro 1.850,00 di cui Euro 20,00 per spese ed Euro 1.830,00 per compensi (euro 510,00 per la fase di studio; Euro 510,00 per quella introduttiva ed Euro 810,00 per quella decisoria), oltre rimborso spese generali nella misura di legge, cpa ed iva;
- 3) dà atto della ricorrenza dei presupposti per porre a carico del Cr. il pagamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello e manda la Cancelleria per gli adempimenti relativi alla riscossione.

Così deciso in Messina il 18 gennaio 2021.

Depositata in Cancelleria l'1 febbraio 2021.