

Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro BOVE (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLOTTI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Roberto MARTINO (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella STILO (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio URICCHIO (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio VALITUTTI (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Condominio, parti esterne e rifacimento: così si ripartono le spese

Si rileva che gli elementi esterni, quali i rivestimenti della parte frontale e di quella inferiore, e quelli decorativi di fioriere, balconi e parapetti di un condominio, svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., n. 3, con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 19.09.2017, n. 21641

...omissis...

1. Con un unico motivo la società ricorrente lamenta la violazione dell'art. 12 preleggi e artt. 1362, 1363 e 1366 c.c., in quanto la corte territoriale avrebbe interpretato in maniera non corretta il regolamento di condominio e avrebbe omesso di valutare le obiezioni da essa ricorrente sollevate contro la decisione di primo grado.

La doglianza è inammissibile.

Infatti, la GI.AB Immobiliare sas di G.A. & C. ha omesso di riportare nel ricorso il contenuto delle disposizioni del regolamento condominiale di cui ha riferito la non corretta interpretazione, in particolare l'elenco delle cose comuni di cui all'art. 1, in violazione del principio dell'autosufficienza del ricorso (Cass., Sez. 2, n. 1406 del 23 gennaio 2007, Rv. 595726-01).

Inoltre, si rileva che gli elementi esterni, quali i rivestimenti della parte frontale e di quella inferiore, e quelli decorativi di fioriere, balconi e parapetti di un condominio, svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., n. 3, con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (Cass., Sez. 2, n. 6624 del 30 aprile 2012, Rv. 622451-01; Cass., Sez. 2, n. 568 del 19 gennaio 2000, Rv. 532976-01).

Nella specie, la corte territoriale si è conformata a tale orientamento, sul presupposto, non contestato, che venisse in rilievo la ripartizione dei costi di manutenzione delle parti verticali e prospicienti dei balconi e dei terrazzi del condominio.

In particolare, nell'interpretare l'art. 1 del regolamento condominiale (attività da condurre secondo i criteri ermeneutici previsti dal codice civile: Cass., Sez. 2, n. 2888 del 25 marzo 1987, Rv. 452004-01), la Corte di Appello di Roma ha ritenuto che tale disposizione, nel prescrivere che i proprietari dei balconi e dei terrazzi dovessero attenersi alle deliberazioni dell'assemblea "circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza e di estetica", si riferisse a beni di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

La società ricorrente ha contestato questa lettura dell'art. 1 summenzionato, ma anche sotto tale punto di vista la doglianza si presenta inammissibile poichè, qualora siano possibili due o più interpretazioni di una clausola contrattuale (e lo stesso ragionamento deve essere applicato con riferimento al regolamento condominiale contrattuale), non è consentito alla parte, che aveva proposto quella disattesa dal giudice, dolersi, in sede di legittimità, del fatto che sia stata privilegiata l'interpretazione avversata (Cass., Sez. 1, n. 4178 del 22 febbraio 2007, Rv. 595003-01).

2. Il ricorso va, quindi, rigettato.

3. Le spese di lite seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c. e sono liquidate come in dispositivo.

Sussistono le condizioni per dare atto, ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, che ha aggiunto del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, l'obbligo di versamento, da parte della società ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata, trattandosi di ricorso per cassazione la cui notifica si è perfezionata successivamente alla data del 30 gennaio 2013 (Cass., Sez. 6-3, sentenza n. 14515 del 10 luglio 2015, Rv. 636018-01).

pqm

La Corte:

rigetta il ricorso;

condanna la società ricorrente alla rifusione delle spese del giudizio di Cassazione in favore del condominio controricorrente, che liquida in Euro 2.700,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali nella misura del 15% ed accessori di legge;

ai sensi del D.P.R. n 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della società ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 16 giugno 2017.

Depositato in Cancelleria il 19 settembre 2017

La Nuova Procedura Civile

La Nuova **Procedura Civile**
Direttore Scientifico: Luigi Viola