

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ODDO Massimo - Presidente -

Dott. PICCIALLI Luigi - Consigliere -

Dott. NUZZO Laurenza - Consigliere -

Dott. MATERA Lina - rel. Consigliere -

Dott. CARRATO Aldo - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso ..... proposto da:

COND VIA ..... in persona dell'Amministratore pro tempore,  
elettivamente domiciliato in ROMA, presso lo studio dell'avvocato G.B.G.,  
che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato B.M.;

- ricorrente -

contro

B.A., elettivamente domiciliato in ROMA, presso lo studio dell'avvocato

L.A.L., che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato G.P.;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. .... della CORTE ....., depositata il .....

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 08/05/2013 dal Consigliere Dott. LINA MATERA;

udito l'Avvocato G.B.G., difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso, rigetto del controricorso;

udito l'Avvocato L.D., con delega depositata in udienza dell'Avvocato L.A.L., difensore del resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso, accoglimento delle proprie difese;

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

## **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato il ..... B.A., proprietario di alcune unità immobiliari site nel Condominio di via ....., conveniva dinanzi al Tribunale di ..... tale Condominio, impugnando la delibera assunta dall'assemblea condominiale in data ....., nella parte in cui aveva ripartito su base millesimale tra i condomini una prima quota di spese per opere straordinarie. Con altro atto di citazione notificato il ..... l'attore

impugnava anche la successiva delibera assembleare assunta in data ....., con la quale era stata ripartita a consuntivo tra i condomini, sempre su base millesimale, l'intera spesa sostenuta per i menzionati lavori di manutenzione straordinaria. In entrambi gli atti di citazione, l'attore contestava il criterio di ripartizione adottato, in quanto contrastante con la legge e con il regolamento condominiale.

A seguito della riunione dei due procedimenti, con sentenza depositata il ..... il Tribunale di ..... rigettava le domande attoree.

Il B. proponeva appello avverso la predetta decisione.

Con sentenza depositata il ..... la Corte di ....., in accoglimento del gravame e in riforma della sentenza di primo grado, annullava le due delibere assembleari impugnate, nella parte avente ad oggetto la ripartizione delle spese riguardanti le opere svolte nel complesso condominiale. La Corte territoriale, in particolare, rilevava che, per effetto della strutturazione del complesso condominiale in questione, le due palazzine poste sul fondo del cortile interno, in una delle quali (quella che prosegue sul lato destro) erano ubicate le unità immobiliari di proprietà del B., dovevano considerarsi del tutto separate ed autonome, sia strutturalmente che funzionalmente, dal corpo di fabbrica principale.

Di conseguenza, mentre poteva affermarsi che una parte delle spese in questione, quali quelle riguardanti il decoro architettonico (fregi ornamentali, targhette citofoniche, lampade a braccio) della facciata o dello stabile

principale, fossero di carattere comune a tutto il complesso condominiale, doveva escludersi il carattere comune per le spese concernenti la conservazione di muri e coperture, la posa dei portoni, il rifacimento dei pluviali riguardanti l'edificio principale, non aventi alcun riflesso diretto sulla porzione autonoma costituita dalle due palazzine poste sul fondo del cortile interno, costituenti per la loro struttura e funzione un condominio parziale ex art. 1123 c.c., comma 3.

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso il Condominio di via, sulla base di tre motivi, successivamente illustrati da una memoria.

Il B. ha resistito con controricorso.

All'udienza del ..... la Corte ha assegnato al Condominio termine per il deposito della delibera assembleare di autorizzazione dell'Amministratore a stare in giudizio.

Il ricorrente ha ottemperato a tale ordinanza, depositando verbali assembleari del ..... e del .....

## **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1) Con il primo motivo, articolato in due censure, il ricorrente denuncia: a) violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1123, 1138 e 1372 c.c.; b) omessa o insufficiente motivazione riguardo ai criteri di ripartizione delle spese per la manutenzione e conservazione dei beni comuni previsti dal regolamento condominiale di origine contrattuale.

Con la prima censura, sostiene che la Corte di Appello ha erroneamente ritenuto che alcune delle spese oggetto delle delibere impugnate non dovessero essere imputate al B. secondo il criterio del valore della quota millesimale di proprietà ex art. 1123 c.c., comma 1, bensì secondo il criterio sancito dall'art. 1123 c.c., comma 3. Deduce che la Corte territoriale, nel ritenere che l'unità immobiliare dell'attore costituisce un condominio parziale, ha omesso di considerare che le opere straordinarie oggetto delle delibere assembleari impugnate riguardavano beni comuni, alla stregua dell'art. 1117 c.c. e degli artt. 3, 4 e 8 del regolamento condominiale di natura contrattuale. In ogni caso, rileva che, anche a voler ritenere che i lavori riguardassero beni inidonei a servire la proprietà del B., non potrebbero essere applicati i criteri di ripartizione delle spese condominiali previsti dall'art. 1123 c.c., comma 3, non essendo ciò consentito dal regolamento condominiale contrattuale, che prevede altro criterio, correttamente seguito dalle delibere impugnate.

Con la seconda censura il ricorrente deduce che la Corte di Appello ha omesso di prendere in esame la decisiva questione della validità ed applicabilità delle clausole del regolamento condominiale contrattuale disciplinanti la ripartizione delle spese sostenute per le parti comuni.

La denuncia di violazione di legge si conclude con la formulazione dei seguenti quesiti di diritto, ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c., applicabile ratione temporis al ricorso in esame: 1) Dica la Corte se determinati beni - indicati

in proprietà comune a tutti i condomini dall'art. 1117 c.c. (quali i muri perimetrali, le facciate, le coperture e i pluviali), non espressamente citati tra le parti previste di proprietà comune da un regolamento condominiale contrattuale, ma neppure attribuiti da detto regolamento (né da altro titolo) all'uso esclusivo di alcuno dei condomini, destinati strutturalmente e materialmente all'uso da parte di tutti i condomini- debbano essere considerati parti comuni, non costituendo detto regolamento titolo idoneo a superare la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c., e a negare la natura comune dei beni previsti da tale norma; 2) "Dica la Corte se l'assemblea condominiale, nel deliberare la ripartizione delle spese relative a lavori straordinari per la manutenzione di parti comuni, sia tenuta ad osservare il disposto del regolamento condominiale contrattuale, che espressamente prevede che tutti i condomini debbano concorrere alla manutenzione delle cose e dei servizi comuni in proporzione al valore delle rispettive proprietà espresso in millesimi ed in base alle tabelle di riparto spese allegata e parte integrante del regolamento contrattuale stesso, e ciò anche indipendentemente dalla concreta utilizzazione e dall'utilità effettiva che ciascun condomino possa trarre da dette parti comuni".

2) Il motivo, nella parte in cui deduce che le opere oggetto delle delibere assembleari impugnate riguardavano beni comuni ai sensi dell'art. 1117. c.c., in quanto destinati strutturalmente e materialmente all'uso da parte di tutti i condomini, si basa su una ricostruzione dello stato reale dei luoghi diversa rispetto a quella effettuata dalla Corte di Appello, la quale, con

apprezzamento in fatto non sindacabile in sede di legittimità, in quanto sorretto da una motivazione immune da vizi logici e giuridici, ha ritenuto che i muri, gli sporti, i portoni, le scale, le porte, le coperture riguardanti il corpo di fabbrica principale, in funzione del quale sono stati effettuati per la gran parte i lavori di manutenzione sul riparto dei cui costi si controverte, sono parti non organicamente riferibili alle palazzine sostanzialmente autonome e separate poste in fondo al cortile e non costituiscono, pertanto, beni di proprietà comune.

A tali convincimenti il giudice del gravame è pervenuto sulla base di argomentazioni congrue ed esaurienti, con le quali, all'esito di una dettagliata descrizione della situazione dei luoghi, fondata sull'esame dei rilievi fotografici e planimetrici acquisiti, ha posto in evidenza che, per effetto della strutturazione del complesso condominiale in oggetto, le due palazzine poste sul fondo del cortile interno, in una delle quali (quella che prosegue sul lato destro) sono allocate le unità immobiliari di proprietà dell'appellante, devono considerarsi del tutto separate ed autonome, sia strutturalmente che funzionalmente, dal corpo di fabbrica principale.

Di qui l'affermazione secondo cui, mentre poteva ritenersi che una parte delle spese in questione, quali quelle riguardanti il decoro architettonico (fregi ornamentali, targhette citofoniche, lampade a braccio) della facciata o dello stabile principale, fossero di carattere comune a tutto il complesso condominiale, doveva escludersi il carattere comune per le spese

concernenti la conservazione di muri e coperture, la posa dei portoni, il rifacimento dei pluviali riguardanti l'edificio principale, non aventi alcun riflesso diretto sulla porzione autonoma costituita dalle due palazzine poste sul fondo del cortile interno, costituenti per la loro struttura e funzione un condominio parziale ex art. 1123 c.c., comma 3.

Tali conclusioni si pongono in linea con i principi enunciati dalla giurisprudenza, che ritiene configurabile la fattispecie del condominio parziale "ex lege" tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (Cass. 28-4-2004 n. 8136; Cass. 10-10-2007 n. 21246; Cass. 24-11-2010 n. 23851); con la conseguente applicabilità, in tal caso, del criterio di ripartizione di spese previsto dall'art. 1123 comma 3 c.c., per l'ipotesi in cui le cose, gli impianti ed i servizi comuni siano destinati a servire una parte soltanto del fabbricato.

E' evidente, infatti, che non possono ricomprendersi nel novero delle cose comuni previste dall'art. 1117 c.c., quelle parti che per le loro caratteristiche strutturali servano soltanto all'uso e al godimento di una parte del complesso immobiliare (v. Cass. Sez. Un. 7- 7-1993 n. 7449).

Le ulteriori deduzioni svolte con il motivo in esame, partendo dal

presupposto della natura contrattuale del regolamento condominiale e della conseguente possibilità per il medesimo di derogare ai criteri legali di riparto delle spese condominiali, pongono una questione che non risulta trattata nella sentenza impugnata e che il ricorrente non ha dedotto di aver prospettato nel giudizio di merito. Tale questione, pertanto, richiedendo accertamenti di fatto (in ordine alla natura contrattuale del regolamento) esulanti dai poteri di cognizione attribuiti alla Corte di Cassazione, non può essere fatta valere per la prima volta in sede di legittimità. Nel giudizio di cassazione, infatti, è preclusa alle parti la prospettazione di nuove questioni di diritto o nuovi temi di contestazione che postulino indagini ed accertamenti di fatto non compiuti dal giudice del merito (Cass. 13-9-2007 n. 19164).

I rilievi esposti si riflettono negativamente anche sull'adeguatezza dei due quesiti di diritto formulati, i quali per un verso si basano su una descrizione dello stato dei luoghi difforme rispetto a quello accertato dal giudice di appello, caratterizzato dalla mancanza di ogni collegamento strutturale e funzionale tra le parti e i servizi dell'edificio principale interessati dai lavori oggetto delle delibere impugate, e per altro verso presuppongono la natura contrattuale del regolamento condominiale, rimasta estranea al thema decidendi del giudizio di merito. Entrambi i quesiti, pertanto, non appaiono rispondenti ai requisiti richiesti dall'art. 366 bis c.p.c..

Si rammenta, al riguardo, che, ai sensi della menzionata disposizione di

legge, il quesito inerente ad una censura in diritto - dovendo assolvere alla funzione di integrare il punto di congiunzione tra la risoluzione del caso specifico e l'enunciazione del principio giuridico generale - non può essere meramente generico e teorico, ma deve essere calato nella fattispecie concreta, per mettere la Corte in grado di poter comprendere, dalla sua sola lettura, l'errore asseritamente compiuto dal giudice di merito e la regola applicabile (v. Cass. 7-3-2012 n. 3530; Cass. 25-7-2008 n. 20454; Cass. 14-2-2008 n. 3519).

Nella specie, i quesiti posti appaiono meramente teorici e non risolutivi, in quanto, essendo del tutto disancorati dal percorso argomentativo seguito nella sentenza impugnata, non focalizzano questioni di diritto essenziali ai fini della decisione.

3) Con il secondo motivo il ricorrente lamenta vizi di motivazione.

Deduce che la Corte di Appello ha omissso ogni considerazione in ordine alle spese relative alla manutenzione del cortile condominiale, degli impianti elettrico e fognario e dell'androne, costituenti anch'essi oggetto del giudizio, e ha ritenuto che l'unità immobiliare del B. ha natura di condominio parziale sulla base di una descrizione dei luoghi difforme dal reale. Rileva, infatti, che dalla planimetria e dalle fotografie prodotte emerge con evidenza che la proprietà del B. non è una costruzione autonoma, bensì parte integrante dell'edificio condominiale, di cui costituisce la propaggine estrema; che detta unità è allacciata a impianti elettrico, fognario e di scarico delle acque

meteoriche comuni; che l'accesso all'unità immobiliare del convenuto può avvenire solo tramite il portone, l'androne ed il cortile condominiali; che la facciata di tale unità immobiliare è la continuazione della facciata interna dell'edificio condominiale, e ne ha identico aspetto e colore.

La prima doglianza è infondata, in quanto il giudice del gravame, nell'individuare le spese per le quali era stata effettuata un'erronea ripartizione, ha implicitamente ritenuto la validità dei criteri di riparto relativi alle altre spese previste nelle due delibere assembleari impugnate.

Le censure mosse per sostenere che la proprietà del B. costituisce parte integrante dell'edificio condominiale, attraverso la formale denuncia di vizi di motivazione, si risolvono nella sostanziale richiesta di una valutazione delle risultanze processuali diversa rispetto a quella compiuta dal giudice del gravame, il quale, sulla base di una puntuale disamina della documentazione (fotografie e rilievi planimetrici) versata in atti, ha accertato che l'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari di proprietà del B. costituisce una costruzione separata ed autonoma, sia strutturalmente che funzionalmente, rispetto al corpo di fabbrica principale. In tal modo, si sollecita a questa Corte l'esercizio di poteri di cognizione che non le competono, rientrando l'accertamento dei fatti e la valutazione delle prove nei compiti istituzionali riservati al giudice di merito.

4) Con il terzo motivo il ricorrente si duole della violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., art. 1123 c.c., comma 3, art. 61 e 62 disp.

att. c.c. .

Sostiene che, contrariamente a quanto affermato dalla Corte di Appello, i muri perimetrali e quelli portanti interni dell'edificio condominiale presentano un evidente collegamento strutturale, materiale e funzionale con l'unità B.; che i tubi pluviali, raccogliendo le acque meteoriche e convogliandole negli scarichi comuni, hanno funzione protettiva delle coperture e dei muri perimetrali, e sono quindi funzionali alla conservazione di beni comuni anche alla proprietà B.; che il portone condominiale che si apre sulla via ..... è l'unico accesso all'immobile condominiale e all'unità del B., e viene espressamente indicato nell'art. 3 del regolamento condominiale come "di proprietà comune e indivisibile" di tutti i condomini, al pari dell'androne, del cortile, delle scale e dei locali di portineria. Deduce, pertanto, che nella specie non può configurarsi l'esistenza di un condominio parziale, e non è conseguentemente applicabile il disposto dell'art. 1123 c.c., comma 3, in quanto tale norma presuppone che determinate cose, impianti e servizi non appartengano a tutti i partecipanti al condominio e non siano, perciò, utilizzati da alcuni di essi, ai quali non sono necessari. Nel Condominio di via ....., inoltre, allo stato non è possibile prevedere la legittima possibilità di uno scioglimento, seppure parziale, in aderenza al dettato degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. .

Il quesito di diritto posto è se, in presenza di parti comuni di un immobile condominiale, le quali - sia in forza di un regolamento condominiale

contrattuale, che per la loro specifica funzione di essere necessarie per l'utilizzazione ed il godimento di tutte le parti esclusive dell'immobile medesimo - sono in rapporto di contitolarità e di accessorietà necessaria con le parti esclusive, che non consente lo scioglimento del condominio ex artt. 61 e 62 disp. att. c.c., si debba escludere la legittima configurazione di un condominio parziale, ai sensi dell'art. 1123 c.c., comma 3.

Anche tale motivo deve essere disatteso.

Le deduzioni svolte per negare l'autonomia dell'unità del B. rispetto al complesso condominiale e alle parti comuni si basano, ancora una volta, sull'esistenza di un collegamento strutturale, materiale e funzionale tra i due corpi di fabbrica, che la Corte di Appello ha escluso con apprezzamento in fatto non sindacabile in questa sede, in quanto sorretto da una motivazione adeguata e immune da vizi logici e giuridici.

I rilievi inerenti alla impossibilità di scioglimento del condominio ex artt. 61 e 62 disp. att. c.c., sono inammissibili, introducendo una questione nuova, non prospettata nel giudizio di merito.

Ne discende altresì l'inadeguatezza del quesito di diritto posto, il quale, presupponendo una situazione fattuale difforme rispetto a quella accertata dal giudice di appello e investendo nuovi temi d'indagine (inerenti alla natura contrattuale del regolamento condominiale e alla impossibilità di scioglimento del condominio), si palesa astratto e non decisivo rispetto alla specifica fattispecie dedotta in giudizio.

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

**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 8 maggio 2013.

Depositato in Cancelleria il 23 luglio 2013