



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma - Sede Nazionale

Centro Studi Nazionale

CLASSIFICAZIONE:

CORTILE, COPERTURA BOX, MANUTENZIONE, ADDEBITO, PAVIMENTAZIONE, APPLICAZIONE ANALOGICA DEL 1125 C.C.

CASSAZIONE 29 NOVEMBRE 2018, N. 30935

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ORILIA Lorenzo - Presidente

Dott. BELLINI Ubaldo - Consigliere

Dott. TEDESCO Giuseppe - Consigliere

Dott. CASADONTE Annamaria - rel. Consigliere

Dott. FORTUNATO Giuseppe - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 11837/2014 proposto da:

P. & C Srl, L.G.V., elettivamente domiciliati in Roma, presso lo studio dell'avvocato R. C., che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato S. G. R.;

- ricorrenti -

CONTRO

Condominio, elettivamente domiciliato in Roma, presso lo studio dell'avvocato F. C., che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato E. C.;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1711/2013 della Corte d'appello di Milano, depositata il 18/04/2013;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 11/09/2018 dal Consigliere Dott. Annamaria CASADONTE

Fatto

RILEVATO

che:

- il presente giudizio trae origine dall'impugnazione della Delib. assunta dal Condominio di (OMISSIS) e proposta dai condomini P. & C. s.r.l. e da L.G.V. in relazione all'ordine del giorno avente ad oggetto i lavori straordinari di impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del cortile;



ANACI

Centro Studi Nazionale

- il Tribunale di Monza aveva annullato la delibera con riguardo all'intero ordine del giorno al punto n. 1;
- il Condominio aveva impugnato la sentenza di prime cure e la Corte d'appello di Milano, accogliendo il gravame con sentenza n. 1711 depositata il 18 aprile 2013, aveva respinto l'impugnazione della delibera con condanna dei condomini impugnanti alle spese di lite;
- in particolare, la corte milanese, dopo aver ritenuto infondata l'eccezione di inammissibilità dell'appello per assenza del requisito di specificità dei motivi, aveva considerato fondato il motivo di impugnazione concernente l'annullamento della delibera anche in relazione alla parte non impugnata e riguardante l'approvazione dei lavori; aveva, inoltre, ritenuto congruo il criterio adottato per la ripartizione delle spese;
- la cassazione della sentenza di secondo grado è stata chiesta dai condomini P. & C. s.r.l. e L.G.V. sulla base di otto motivi, cui resiste con controricorso il Condominio di (OMISSIS).

Diritto

CONSIDERATO

che:

- con il primo motivo i ricorrenti deducono la violazione e falsa applicazione dell'art. 342 c.p.c., laddove la sentenza impugnata ha ritenuto infondata l'eccezione di inammissibilità dell'appello per carenza di specificità dei motivi di censura;
- il motivo è inammissibile poichè il motivo reitera senza però riportarlo il gravame già proposto in appello e vagliato dalla corte d'appello (cfr. pag. 2 della sentenza con motivazione che non viene specificamente contestata);
- con il secondo motivo si censura la violazione e falsa applicazione dell'art. 132 c.p.c., laddove la corte d'appello, ravvisando fondata l'eccezione di ultra petizione sollevata dagli appellanti, non ha correttamente inteso che il decisum della sentenza di primo grado riguardava, in realtà, la sola parte della delibera relativa al metodo di riparto delle spese;
- con il terzo motivo i ricorrenti censurano, prospettando nell'ambito dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, l'omesso esame della completezza e coerenza della motivazione della sentenza di primo grado;
- con il quarto motivo si deduce la violazione e falsa applicazione degli art. 2697, 1117 c.c., nonché artt. 112, 115 e 214 c.p.c., in relazione alla presunzione di condominialità del cortile che avrebbe potuto essere vinta solo mediante la prova del fatto contrario da parte del Condominio;
- con il quinto motivo si deduce la violazione o falsa applicazione dell'art. 1123 c.c., comma 2 e art. 1125 c.c., laddove la Corte d'appello aveva ritenuto applicabile un criterio di ripartizione delle spese diverso da quello previsto dall'art. 1125 c.c. ed applicabile nell'ipotesi in cui il cortile funge anche da copertura a locali sotterranei di proprietà di singoli condomini;
- con il sesto motivo si deduce l'omessa motivazione su un fatto decisivo in relazione alla natura di bene condominiale del cortile;
- con il settimo motivo i ricorrenti deducono la violazione o falsa applicazione dell'art. 343 e/o 346 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, laddove la corte meneghina ha ritenuto di non procedere all'esame dei rilievi degli impugnanti di nullità della delibera, di eccesso di potere per mancata indicazione dell'argomento distribuzione spese all'o.d.g. e di indebita invasione dell'assemblea nella sfera di proprietà del singolo condomino, "per essere tali questioni state respinte dal primo giudice e sulle quali non è stato proposto appello incidentale";
- con l'ottavo motivo si censura l'omesso esame e l'omessa motivazione, in relazione alla ritenuta necessità di appello incidentale sui rilievi assorbiti nella sentenza di primo grado;
- i motivi sette ed otto possono essere esaminati congiuntamente perchè attengono alla stessa censura e sono



ANACI

Centro Studi Nazionale

inammissibili poichè i ricorrenti, pur contestando la decisione della corte d'appello, non hanno neppure riportato il contenuto della sentenza di primo grado in merito alle questioni asseritamente non esaminate;

- in tal modo, risulta disattesa la regola sancita dalla Corte a sezioni unite secondo cui anche per i vizi procedurali vale l'onere, per la parte deducente, di rispettare il principio di autosufficienza, da intendersi quale corollario del requisito della specificità dei motivi; invero, in caso di vizio del processo non rilevabile d'ufficio il giudice di legittimità non deve limitare la propria cognizione all'esame della sufficienza e logicità della motivazione con cui il giudice di merito ha vagliato la questione, ma è investito del potere di esaminare direttamente gli atti ed i documenti sui quali il ricorso si fonda, purchè, però, la censura sia stata proposta dal ricorrente in conformità alle regole fissate al riguardo dal codice di rito (ed oggi quindi, in particolare, in conformità alle prescrizioni dettate dall'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6 e art. 369 c.p.c., comma 2, n. 4), (cfr. Cass. Sez. Un. 8077/2012); la mancata specificazione della sentenza di primo grado giustifica, quindi, l'inammissibilità sopra prospettata;

- descritti sin qui tutti i motivi di ricorso e rilevata l'inammissibilità del primo, del settimo e dell'ottavo, l'esame degli altri motivi deve partire dalla disamina del quinto, logicamente prioritario, perchè è fondato;

- infatti, vale in materia il principio secondo cui qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c. (nel presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, ad una terrazza a livello), ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., il quale 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, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123 c.c., comma 2 (cfr. Cass. 18194/2005; id. 10858/2010; id. 15841/2011);

- la sentenza gravata appare, pertanto, affetta dall'erronea sussunzione della fattispecie nell'art. 1123 c.c., comma 2, piuttosto che in quella dell'art. 1125 c.c., come chiarito dalla giurisprudenza ora richiamata, posto che il cortile, come accertato anche dalla Corte d'appello a pag. 4, serviva non solo come transito a tutti i condomini, ma anche "come copertura ai proprietari dei box e dei magazzini interrati";

- da ciò deriva che il criterio di ripartizione delle spese relative alla impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del cortile va corretto ed individuato in conformità al principio ivi enunciato;

- l'accoglimento del quinto motivo di ricorso assorbe il vaglio dei motivi 2, 3, 4, 6 del ricorso, collegati alla decisione sul criterio di ripartizione delle spese;

- attesa la fondatezza del quinto motivo, la sentenza va cassata in relazione al motivo accolto con rinvio alla Corte d'appello di Milano, altra sezione, che deciderà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibili i motivi primo, settimo ed ottavo; accoglie il quinto motivo; dichiara assorbiti tutti gli altri motivi; cassa la sentenza in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Milano altra sezione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 11 settembre 2018.

Depositato in Cancelleria il 29 novembre 2018