



21028/15

## LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

## SESTA SEZIONE CIVILE - 2

e.v. l.e.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -

\*COMUNIONE E  
CONDOMINIO

Dott. FELICE MANNA - Consigliere -

Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -

Ud. 09/07/2015 - CC

Dott. MILENA FALASCHI - Rel. Consigliere -

R.G.N. 4684/2013

Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -

Cau. 21028  
Rep.

ha pronunciato la seguente

## ORDINANZA

sul ricorso 4684-2013 proposto da:

**CB** elettivamente domiciliato in ROMA, VIA GIUSEPPE PISANELLI 2, presso lo studio dell'avvocato DANIELE CIUTI, che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati GIOVANNI PIANO e LORENZO PROFETA, giusta procura in calce al ricorso;

- *ricorrente* -*contro*

CONDOMINIO DI 'X - COLLEGNO(TO);

- *intimato* -

avverso la sentenza n. 1475/2012 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 13/09/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 09/07/2015 dal Consigliere Dott. MILENA FALASCHI;

udito l'Avvocato DANIELE CIUTI, che si riporta.

### CONSIDERATO IN FATTO

Nel giudizio di primo grado, svolto dinanzi al Tribunale di Torino, a seguito di ricorso proposto da **BC** avverso delibera del Condominio di via **X** in Collegno (TO), il giudice adito, nella resistenza del convenuto, rigettava il ricorso.

In virtù di rituale appello interposto dallo stesso condomino, che lamentava l'erroneità della pronuncia del giudice di prime cure per non aver ritenuto applicabile l'art. 1123, comma 3, c.c., la Corte di appello di Torino riteneva l'infondatezza del gravame e per l'effetto confermava la decisione di primo grado con la sentenza n. 1475 del 2012.

L'appellante soccombente ha promosso ricorso per cassazione avverso la richiamata sentenza della Corte di appello prospettando un unico motivo di ricorso, con il quale ha censurato la violazione e falsa applicazione dell'art. 1123 c.c., oltre ad omessa ed insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia.

L'intimato Condominio non ha svolto difese nel giudizio di legittimità.

Il consigliere relatore, nominato a norma dell'art. 377 c.p.c., ha depositato la relazione di cui all'art. 380 bis c.p.c. proponendo il rigetto del ricorso.

Parte ricorrente ha depositato memoria illustrativa in prossimità dell'adunanza camerale.

### RITENUTO IN DIRITTO

Vanno condivise e ribadite le argomentazioni e le conclusioni di cui alla relazione ex art. 380 bis c.p.c. che di seguito si riporta: *“Con l'unica censura il ricorrente ha dedotto la violazione dell'art. 1123, comma 3, c.c., nonché vizio di motivazione, per non avere il giudice di merito, nella ripartizione delle spese operata dall'assemblea condominiale in relazione ai lavori di ristrutturazione della facciata dell'edificio, valorizzato il rapporto di pertinenza e di destinazione che lega soltanto alcuni*

*dei condomini ai balconi interessati dalle operazioni di manutenzione, in virtù dell'esclusiva utilità che questi ultimi ne traggono con conseguente esclusione degli altri dalla partecipazione alle spese per detti beni.*

*Il motivo non appare meritevole di accoglimento.*

*La sentenza impugnata è fondata sul presupposto che, trattandosi di interventi relativi alla conservazione di manufatti di proprietà comune, il correlativo esborso economico dovesse essere sopportato da tutti i condomini in proporzione dei rispettivi millesimi, prescindendo dall'effettivo utilizzo degli stessi ovvero dalla disponibilità o meno di chiavi per l'accesso a detti spazi, peraltro su base meramente volontaristica.*

*Questa Corte, in tema di oneri condominiali, ha distinto tra spese occorrenti per la conservazione dell'immobile e spese funzionali al godimento dello stesso, avendo ciascuna di esse una diversa funzione ed esigenza (Cass. 19 giugno 2000 n. 8292). Ha poi chiarito che i contributi per la conservazione del bene condominiale sono dovuti in ragione dell'appartenenza e si dividono in proporzione alle quote, indipendentemente dal vantaggio soggettivo connesso alla destinazione della parte comune alle esigenze di singoli piani o porzioni di essi, in quanto necessarie a custodire e preservare il bene comune in modo che perduri nel tempo senza deteriorarsi. Diversamente le spese d'uso traggono origine dal godimento soggettivo e personale, ripartendosi in proporzione alla concreta misura di esso, indipendentemente dalla misura proporzionale dell'appartenenza, riguardando l'utilità che la cosa comune offre in concreto (Cass. 1 agosto 2003 n. 11747).*

*In relazione all'impugnazione formulata è altresì da rilevare che la valutazione se determinate parti di un edificio condominiale, non specificamente elencate all'art. 1117 c.c., costituiscano parti comuni ovvero siano destinate al godimento esclusivo di alcuni condomini, non può essere generalizzata, ma va fatta in relazione alle singole fattispecie mediante l'individuazione della precipua funzione oggettivamente svolta dalle singole parti in rapporto alla proprietà esclusiva ed alla struttura e caratteristiche dell'intero edificio sulla base delle risultanze processuali (Cass. 29 gennaio 2007 n. 1784).*

*Nel caso di specie il giudice ha identificato l'esatta natura dei costi di manutenzione qualificandoli come spese di conservazione, la cui ripartizione prescinde dall'effettivo*

*utilizzo, né sono emerse argomentazioni contrarie alla proprietà condominiale dei beni in contestazione, per cui correttamente i giudici del merito hanno confermato l'attribuzione dell'onere economico a tutti i condomini. La suddetta censura non risulta neppure specificamente contestata dal ricorrente, al pari dell'accertamento circa la natura delle spese quali costi di restauro piuttosto che di godimento.*

*Per quanto attiene al vizio di omessa e insufficiente motivazione, la sentenza de quo è stata depositata il 13 settembre 2012 nella vigenza del nuovo testo dell'art. 360, comma 1, n. 5) come modificato dal D.L. n. 83/2012, convertito in L. n. 134 del 2012, per cui il vizio di motivazione sopravvive limitatamente alla fattispecie omissiva, venendo meno il riferimento alla sufficienza e contraddittorietà della stessa. Nella specie non è ravvisabile una carenza assoluta di motivazione, emergendo chiaramente l'iter logico-argomentativo seguito dalla Corte territoriale, con conseguente inammissibilità del vizio denunciato.”*

Gli argomenti e le proposte contenuti nella relazione di cui sopra sono condivisi dal Collegio e le critiche formulate dal ricorrente nella memoria illustrativa non hanno alcuna incidenza su dette conclusioni, giacchè ribadiscono difese che - per le ragioni sopra esposte - sono state superate dalle argomentazioni predette e non scalfiscono la natura di beni comuni dei balconi de quibus, non apportando alcun ulteriore elemento di valutazione, e conseguentemente il ricorso va respinto.

Nulla va disposto in ordine alle spese del presente giudizio di legittimità in mancanza di difese svolte dall'intimato Condominio.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater D.P.R. n. 115 del 2002 la Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso articolo 13.

**P.Q.M.**

La Corte, rigetta il ricorso.



Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater D.P.R. n. 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della VI – 2<sup>^</sup> Sezione civile della Corte di Cassazione, il 9 luglio 2015.

Il Presidente

*Luca Passinetti*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi  
16 OTT. 2015  
Il Funzionario Giudiziario  
Luca PASSINETTI  
*Luca Passinetti*

*mf*