

Civile Sent. Sez. 2 Num. 23258 Anno 2016

Presidente: BIANCHINI BRUNO

Relatore: ORILIA LORENZO

Data pubblicazione: 15/11/2016

SENTENZA

sul ricorso 17448-2012 proposto da:

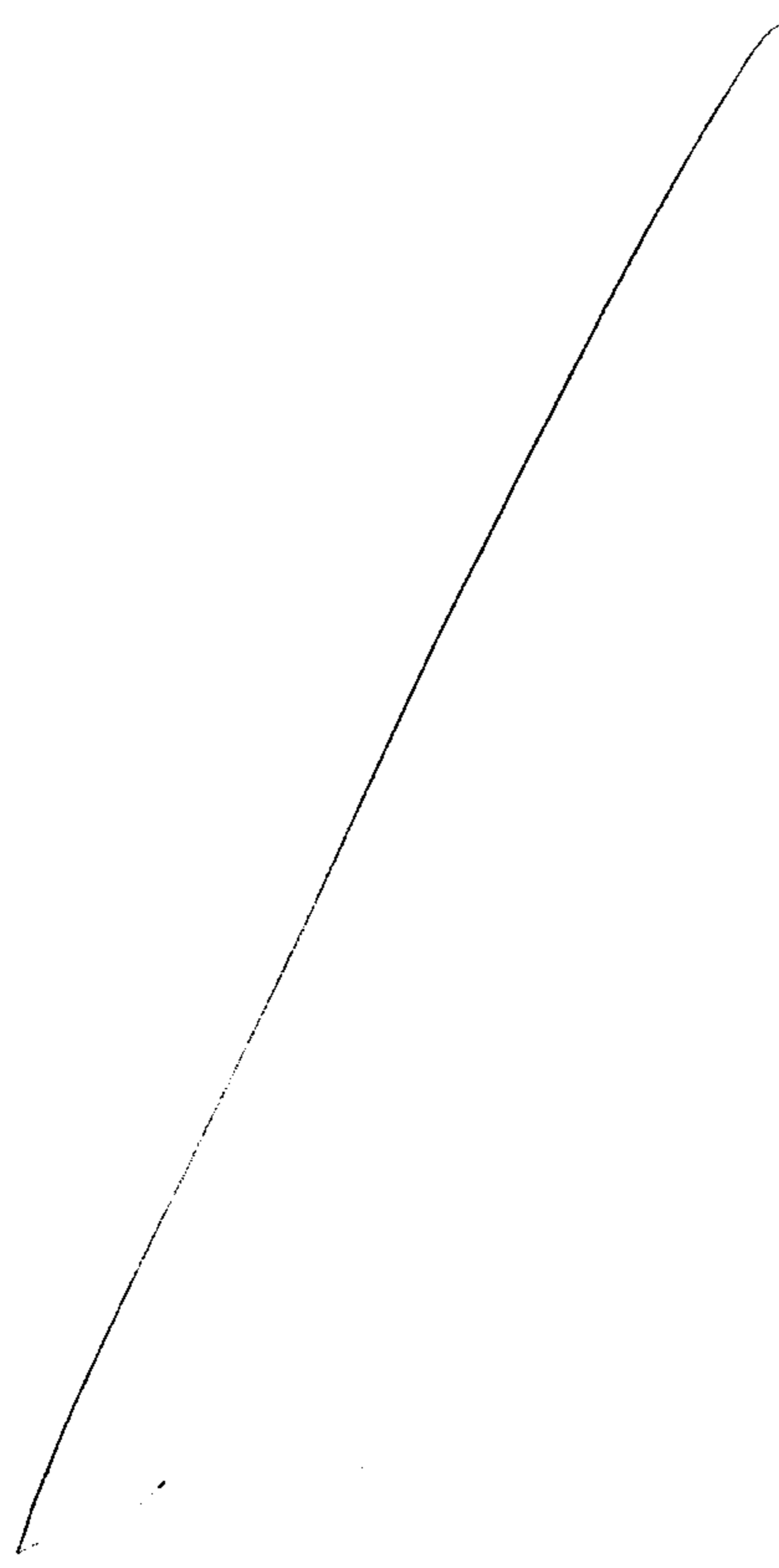
CONDOMINIO [REDACTED], in persona
dell'Amministratore pro tempore,
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA

2016 [REDACTED], presso lo studio dell'avvocato

2020 [REDACTED], che lo rappresenta e difende;

- **ricorrente** -

udito l'Avvocato [redacted] con
delega depositata in udienza dell'Avvocato
[redacted] difensore del ricorrente
che si riporta agli atti depositati;
udito il P.M. in persona del Sostituto
Procuratore Generale Dott. ALESSANDRO PEPE
che ha concluso per il rigetto del ricorso.



5

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1 Con atto 22.1.1994 [redacted], [redacted],
[redacted], [redacted], [redacted], [redacted],
[redacted], [redacted], [redacted] e [redacted],
proprietari di unità immobiliari dell'Edificio G del Condominio
[redacted] in via [redacted], Roma, convennero il Condominio
davanti al Tribunale chiedendo di porre a carico di tutti i
condomini, in ragione delle rispettive quote, le spese relative
al restauro e messa in sicurezza di alcuni pannelli decorativi
della facciata dell'edificio, lamentando l'illegittimità della
diffida a provvedere ai lavori a spese dei singoli attori.

Il Condominio, costituitosi, si oppose alla domanda
replicando che i pannelli non avevano nessuna funzione
decorativa del prospetto dell'immobile, ma costituivano elementi
strutturali con funzioni di parapetto per la scala che, dai
balconi degli attori, conduceva alla soprastante terrazza. In
via riconvenzionale, chiese che gli attori fossero dichiarati
tenuti alla manutenzione dei pannelli e che il condominio fosse
manlevato da ogni ipotesi di danno e rimborsato di ogni spesa
futura.

2 Il Tribunale di Roma respinse sia la domanda principale
(ritenendo non provata la natura condominiale dei pannelli), che
quella riconvenzionale (per difetto di prova), ma la Corte
d'Appello si è mostrata di diverso avviso e, in accoglimento
dell'appello del Baldan e degli altri attori, ha ritenuto che le

0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

9

spese di manutenzione dei pannelli dovessero essere ripartite tra tutti i condomini in base alle tabelle millesimali, osservando, per quanto qui interessa:

- che l'appello conteneva requisiti di specificità richiesti dall'art. 342 cpc;

- che i pannelli erano inseriti nel prospetto di facciata come elemento decorativo caratterizzante e che spettava al Condominio di fornire la prova dell'appartenenza dei pannelli alla proprietà esclusiva come pertinenze delle unità immobiliari dei singoli condomini.

3 Il Condominio ricorre per Cassazione denunciando tre motivi a cui resistono con controricorso [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] (quale erede di [redacted]), il [redacted], il [redacted] e l'[redacted].

Il difensore dei controricorrenti ha depositato la sentenza del Tribunale di Roma n. 37152/02.

Le parti hanno depositato memorie ai sensi dell'art. 378 cpc.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1 Preliminarmente, va disattesa, per estrema genericità, l'eccezione di inammissibilità del ricorso perché notificato alla signora [redacted], "quale unica erede di [redacted] [redacted], mentre invece doveva essere notificato agli altri coeredi..." (v. pag. 9 controricorso): è sufficiente rilevare in

Colla di Cassazione - Colla di Roma - Colla di Milano - Colla di Napoli - Colla di Palermo - Colla di Catania - Colla di Messina - Colla di Reggio Calabria - Colla di Calabria - Colla di Basilicata - Colla di Puglia - Colla di Campania - Colla di Lazio - Colla di Umbria - Colla di Marche - Colla di Toscana - Colla di Emilia - Colla di Liguria - Colla di Piemonte - Colla di Valle d'Aosta - Colla di Lombardia - Colla di Veneto - Colla di Friuli - Colla di Trentino - Colla di Alto Adige - Colla di Trentino - Colla di Valle d'Aosta - Colla di Lombardia - Colla di Veneto - Colla di Friuli - Colla di Trentino - Colla di Alto Adige

g

proposito che anche il controricorso deve rispettare lo standard di specificità (v. art. 370 cpc che rinvia all'art. 366 in quanto possibile), e pertanto, una simile eccezione avrebbe richiesto, quanto meno, che si indicasse nominativamente chi fossero gli altri eredi [redacted], ma ciò non risulta.

Sempre preliminarmente, occorre chiarire che nel presente procedimento non trova applicazione la norma dell'art. 366 bis cpc (formulazione del quesito di diritto) perché la pubblicazione della sentenza impugnata (avvenuta, come si è detto, il 25.5.2011) è successiva all'entrata in vigore della legge che l'ha abrogata (legge 18 giugno 2009 n. 69 entrata in vigore il 4.7.2009): si rivela pertanto superflua la articolazione dei quesiti contenuti nei motivi di ricorso.

1 bis Ciò premesso e venendo all'esame delle singole, con la prima di esse si lamenta, ai sensi dell'art. 360 n. 4 cpc, nullità della sentenza e del giudizio di secondo grado, per avere la Corte errato nell'interpretazione e nell'applicazione degli artt. 163 e 342 comma 1 cpc, stante l'omessa indicazione nell'atto di appello di specifici motivi di impugnazione, con conseguente nullità dello stesso e grave violazione delle norme processuali sopra indicate.

Tale censura, che denuncia in sostanza il mancato rilievo della inammissibilità dell'appello per difetto di specificità dei motivi, è inammissibile per difetto di autosufficienza (ai sensi dell'art. 366 n. 6 cpc).

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

g

rilievo - ai fini della attribuzione della proprietà - al fatto che un elemento di proprietà comune possa avere anche una specifica utilizzazione da parte del singolo. Da tale errore, ad avviso del Condominio, è scaturito l'altro sulla ripartizione dell'onere probatorio nonché sulla valutazione dell'efficacia probatoria della relazione tecnica dell'ing. [REDACTED] e del regolamento di condominio. Rileva che i condomini non sono riusciti a dimostrare la destinazione all'uso e al godimento collettivo e quindi la natura condominiale degli stessi.

Con il terzo motivo il Condominio denuncia violazione dell'art. 115 cpc (principio di disponibilità delle prove) e l'omessa motivazione su un punto decisivo della controversia: ad avviso del ricorrente, la Corte d'Appello, invertendo l'onere probatorio, ha comunque totalmente omesso di valutare la documentazione del Condominio che avrebbe portato al sicuro rigetto dell'appello (relazione dell'ing. [REDACTED] da cui si evinceva che i pannelli in questione erano di esclusiva utilità e pertinenza delle abitazioni dei condomini). Anche in caso di onere probatorio a carico del Condominio, la Corte d'Appello avrebbe dovuto ritenere dimostrato che i pannelli K oggetto di giudizio fossero di esclusiva utilità e pertinenza delle abitazioni (in quanto pareti di protezione per la scala a chiocciola di collegamento tra il balcone dell'ultimo piano e la terrazza di copertura.

4 Queste due censure - che ben si prestano ad esame

Conservazione - copia non autografa

unitario per il comune riferimento alla natura dei manufatti e al tema dell'onere probatorio - sono infondate.

Contrariamente a quanto affermato dal ricorrente, la Corte d'Appello si è confrontata sia con la relazione dell'ingegnere XXXXXXXXXX sia col regolamento condominiale che all'art. 2 include, tra i beni comuni, anche "murature perimetrali e le facciate con tutte le opere decorative esterne" (v. pag. 2 ricorso).

Ebbene, secondo l'apprezzamento della Corte di merito, da tali atti "emergeva che i pannelli in contestazione erano inseriti nel prospetto di facciata come elemento decorativo caratterizzante..." (v. pag. 5 sentenza impugnata).

Una tale argomentazione, frutto di un tipico accertamento in fatto, appare priva di vizi logici e in linea con la consolidata giurisprudenza di questa Corte secondo cui, appunto, la facciata di prospetto di un edificio rientra nella categoria dei muri maestri, ed, al pari di questi, costituisce una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato, sicché, nell'ipotesi di condominialità del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117, n. 1, cod. civ., ricade necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i proprietari delle diverse porzioni dello stesso e resta destinata indifferenziatamente al servizio di tutte tali porzioni, con la conseguenza che le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà (Sez. 2,

Corte di Cassazione



Sentenza n. 945 del 30/01/1998 Rv. 512078; Sez. 2, Sentenza n. 298 del 20/01/1977 Rv. 383827).

La sentenza impugnata pertanto si sottrae alle censure oggi rivolte dal Condominio, tendenti sostanzialmente a sollecitare una alternativa ricostruzione delle risultanze processuali, attività certamente preclusa in questa sede.

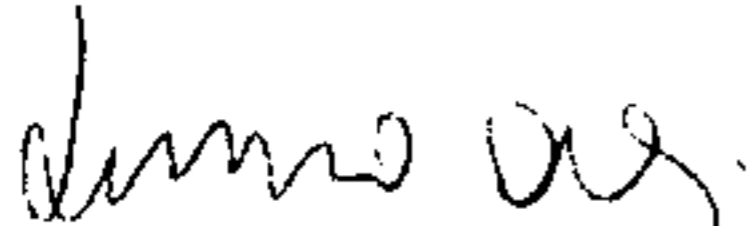
Il ricorso va pertanto rigettato con addebito di spese alla parte soccombente.

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità che liquida in complessivi €. 3.200,00 di cui €. 200.00 per esborsi oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma il 11.10.2016.

Il cons. est



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 15 NOV. 2016

Corte di Cassazione - copia per il Prof.