

Civile Sent. Sez. 2 Num. 21641 Anno 2017

Presidente: BIANCHINI BRUNO

Relatore: CAVALLARI DARIO

Data pubblicazione: 19/09/2017

SENTENZA

sul ricorso 21098-2013 proposto da:

GIAB IMMOBILIARE DI GIUSEPPE ABBATELLI & C SAS
02684460583, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA CONCA
D'ORO 378, presso lo studio dell'avvocato CARMELO MONACO,
che la rappresenta e difende;

- *ricorrente* -

contro

CONDOMINIO VIA MONTOGGIO 38 ROMA, elettivamente
domiciliato in ROMA, VIA APPIA NUOVA, 59 INT. 4, presso lo
studio dell'avvocato PAOLA GIARDINA, che lo rappresenta e
difende;

- *controricorrente* -

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1753/17



avverso la sentenza n. 6394/2012 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 19/12/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/06/2017 dal Dott. DARIO CAVALLARI;

2 uditi l'Avvocato Carmelo Monaco, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso, e l'Avvocato Paola Giardina, che ne ha chiesto il rigetto;

1 udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Alessandro Pepe che ha concluso per il rigetto del ricorso;

letti gli atti del procedimento di cui in epigrafe.

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione la GI.AB Immobiliare snc conveniva in giudizio il Condominio via Montoggio 38, Roma, avanti al Tribunale di Roma, chiedendo che fosse dichiarata nulla od annullata o privata di efficacia la delibera condominiale del 18 marzo 2002, in quanto i costi per la manutenzione e riparazione dei frontalini e delle fioriere dei balconi e dei terrazzi che ne fruivano dovevano gravare sui relativi proprietari e non dovevano essere ripartiti secondo le tabelle millesimali di proprietà.

Si costituiva il condominio convenuto, il quale chiedeva il rigetto della domanda della società attrice e, in via riconvenzionale, l'accertamento che quest'ultima era tenuta al pagamento delle spese comuni.

Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 954/2006, rigettava la domanda di parte attrice.



Con atto di citazione notificato il 22 febbraio 2007 la GI.AB Immobiliare snc proponeva appello chiedendo la riforma della sentenza impugnata.

La Corte di Appello di Roma, nel contraddittorio delle parti, con sentenza n. 6394/2012, rigettava l'appello.

La GI.AB Immobiliare sas di Giuseppe Abbatelli & C., già GI.AB Immobiliare snc, ha proposto ricorso per cassazione sulla base di un unico motivo, cui ha resistito con controricorso il Condominio via Montoggio 38, Roma.

La società ricorrente e il condominio controricorrente hanno depositato memorie ex articolo 378 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con un unico motivo la società ricorrente lamenta la violazione degli articoli 12 preleggi e 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 Giuseppe Abbatelli & 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'articolo 1, in violazione del principio dell'autosufficienza del ricorso (Cass., Sez. 2, n. 1406 del 23 gennaio 2007, Rv. 595726 - 01).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



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'articolo 1117, n. 3, c.c., 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'articolo 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'articolo 1 summenzionato, ma anche sotto tale punto di vista la doglianza si presenta inammissibile poiché, 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

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



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 articolo 91 c.p.c. e sono liquidate come in dispositivo.

Sussistono le condizioni per dare atto, ai sensi dell'articolo 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'articolo 13 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, dell'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).

P.Q.M.

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 € 2.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali nella misura del 15% ed accessori di legge;

ai sensi dell'articolo 13, comma 1-quater, d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'articolo 1, comma 17, legge n. 228 del 2012, 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 II Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 16 giugno 2017.

L'Estensore

Dott. Dario Cavallari

Il Presidente

Dott. Bruno Bianchini

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 19 SET. 2017