

05014-18



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

Oggetto

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PASQUALE D'ASCOLA

- Presidente -

Dott. GUIDO FEDERICO

- Consigliere -

Dott. ALDO CARRATO

- Consigliere -

Dott. GIUSEPPE TEDESCO

- Consigliere -

Dott. MAURO CRISCUOLO

- Rel. Consigliere

CONDOMINIO

Ud. 10/01/2018 -
PU

R.G.N. 11610/2015

Cau. 5014

Rep. e.T.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 11610-2015 proposto da:

AG , elettivamente domiciliata in ROMA, VIA
 ADIGE 43, presso lo studio dell'avvocato LUCIANO DI
 PASQUALE, che la rappresenta e difende unitamente
 all'avvocato FRANCESCO ARNONE giusta procura in calce al
 ricorso;

- ricorrente -**contro**

CONDOMINIO VIA X BOLOGNA, elettivamente
 domiciliato in ROMA, VIA LISBONA 9, presso lo studio
 dell'avvocato MARIA VIRGINIA PERAZZOLI, che lo rappresenta

60/18

e difende unitamente all'avvocato CLAUDIA BERGONZINI in virtù di procura a margine del controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 3939/2015 della CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE di ROMA, depositata il 26/02/2015; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 10/01/2018 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO; udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. LUIGI SALVATO che ha concluso per l'accoglimento del ricorso per revocazione, e pronunciandosi in sede rescissoria, per l'accoglimento del 4 motivo con il rigetto dei restanti motivi del ricorso;

udito l'Avvocato Francesco Arnone per la ricorrente e l'Avvocato Maria Virginia Perazzoli per il condominio.

RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO

1. Con atto di citazione notificato il 17-5-2002 AG impugnava dinanzi al Tribunale di Bologna la delibera adottata in data 9-4-2002 dall'assemblea del Condominio di Via X in Bologna.

L'attrice affermava che tale delibera era illegittima nella parte in cui aveva disposto la ripartizione della spesa in base ai millesimi di proprietà anche per le parti dei balconi visibili dall'esterno, in quanto detti balconi, come previsto anche dall'art. 7 del regolamento condominiale, appartenevano per l'intero ai proprietari dei piani ai quali accedevano. L'A inoltre, censurava la statuizione con la quale era stato accordato all'amministratore un compenso ad hoc per l'assistenza prestata in occasione del citato intervento di manutenzione straordinaria.

Nel costituirsi, il Condominio contestava la fondatezza della domanda, chiedendone il rigetto.

Con sentenza in data 23-8-2005 il Tribunale rigettava l'impugnazione.

Avverso la predetta decisione proponeva appello l'attrice.

Con sentenza in data 20-5-2008 la Corte di Appello di Bologna rigettava il gravame. La Corte territoriale, in particolare, rilevava che dalla documentazione fotografica acquisita si evinceva che le proiezioni esterne delle balconate cui accedevano le balaustre e le solette, con la loro forma geometrica e la loro simmetrica disposizione, conferivano alla facciata dell'edificio una particolare connotazione, che si traduceva nel decoro architettonico del fabbricato stesso. Ciò posto, essa osservava che il riferimento contenuto nell'art. 7 del regolamento del condominio alla "manutenzione delle finestre e balaustre dei balconi", posta a carico dei rispettivi proprietari, doveva intendersi effettuato nei limiti della descrizione della proprietà comune, che, all'art. 2, contemplava, tra l'altro, tutte le parti costitutive dell'edificio e i suoi accessori, richiamando, in ogni caso, le previsioni dell'art. 1117 c.c.

In considerazione, poi, della tutela che l'art. 4 dello stesso regolamento accordava all'estetica ed alla simmetria esterna dell'edificio, una corretta interpretazione sistematica del citato art. 7, secondo il giudice del gravame, induceva a ritenere che tale norma non poteva riferirsi alle parti esterne dei balconi, le quali, acquistando rilievo sotto il profilo estetico-funzionale nei riguardi della facciata, erano da considerarsi comuni. Ad avviso della Corte di Appello, pertanto, svolgendo le parti esterne dei balconi, oggetto di delibera, una funzione estetica estesa all'intero edificio, del quale accrescevano il pregio, ed essendo, quindi, parti comuni dello stesso ai sensi dell'art. 1117 c.c., la spesa per la relativa riparazione doveva ricadere a carico di

tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. Quanto alla decisione di attribuire un compenso a parte all'amministratore, la Corte territoriale rilevava che la stessa rientrava nelle attribuzioni dell'assemblea e costituiva il legittimo esercizio del potere discrezionale alla stessa spettante in materia.

Per la cassazione di tale sentenza proponeva ricorso AG sulla base di quattro motivi.

Il Condominio intimato resisteva con controricorso.

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 3939 del 26 febbraio 2015 dichiarava il ricorso inammissibile per difetto del requisito della sommaria esposizione dei fatti di cui all'art. 366 co. 1 n. 3 c.p.c. osservando che, pur essendo dedicato in ricorso un paragrafo intitolato allo "Svolgimento del processo" nello stesso erano riportate le sole conclusioni rassegnate, mancando invece una sia pur sintetica descrizione dei fatti e della vicenda processuale, essendo omessa ogni indicazione in merito al contenuto dell'atto di citazione, alla data di proposizione della domanda, all'autorità giudiziaria adita, alle difese svolte dalla controparte, alla decisione resa in prime cure, allo svolgimento del processo nelle sue varie articolazioni. Alla dichiarazione d'inammissibilità conseguiva altresì la condanna alle spese di lite.

2. AG proponeva ricorso per revocazione avverso la sentenza di questa Corte ex art. 391 bis c.p.c., assumendo che la stessa fosse affetta da errore di fatto ex art. 395 n. 4 c.p.c., in quanto la Corte non si sarebbe avveduta che l'esposizione sommaria dei fatti di causa era contenuta alla pag. 3 del ricorso originario, prolungandosi sino all'inizio della successiva pagina 4.

Nella resistenza del Condomino che ha depositato controricorso, la Sesta sezione civile – Sottosezione seconda, con ordinanza interlocutoria n. 20091 dell'11 agosto 2017, ritenuta l'ammissibilità della revocazione, ha rimesso la causa alla pubblica udienza.

Il Condominio ha depositato memorie ex art. 378 c.p.c. in prossimità dell'udienza.

3. Con un unico motivo di revocazione si sostiene che la sentenza gravata sarebbe affetta da un'evidente errore di fatto risultante dall'erronea ed incompleta (per omissione) lettura del ricorso proposto avverso la sentenza d'appello, non essendosi avveduta che in realtà i fatti di causa erano ampiamente esposti alla pag. 3 del ricorso, dovendosi reputare che il Collegio si sia fermato nella lettura alle sole conclusioni riportate alla pag. 2.

Ritiene il Collegio che il motivo sia fondato.

Ed, invero, come già rilevato nell'ordinanza interlocutoria sopra menzionata, "La configurabilità dell'errore revocatorio presuppone che la decisione sia fondata sull'affermazione di esistenza od inesistenza di un qualcosa che la realtà effettiva, quale documentata in atti, induce ad escludere o ad affermare" (SU Cass. 13863/2015), e che, ove invece esattamente percepito, "avrebbe determinato una diversa valutazione della situazione processuale" (Cass. 10466/2011).

Nel caso in esame, emerge dal fascicolo di parte, riprodotto con le spillature originali del ricorso, il quale reca sul frontespizio della prima pagina il timbro dell'Ufficio depositi della Corte di Cassazione in data 22 luglio 2009, che il ricorso introduttivo originario proposto dalla ricorrente conteneva la pagina 3, nella quale risultava sviluppato il paragrafo intitolato

"I fatti del Processo", contenente, secondo la ricorrente, "l'esposizione sommaria dei fatti di causa" prescritti ex lege.

La pagina in questione risulta anche presente nella copia notificata a parte resistente, da essa prodotta nel fascicolo dell'avv. Bergonzini, che è ancora presente nel fascicolo del procedimento n. 16984/09.

La pagina 3 era invece mancante solo in alcune copie semplici, tra cui in quella trasmessa dalla cancelleria al relatore per il ricorso per revocazione, sì da rendere monca l'esposizione dei fatti.

In tal modo deve reputarsi che il Collegio che ha deciso la controversia con la sentenza oggi gravata, è incorso in un'"errata percezione del fatto", perchè ha creduto mancante una pagina contenente parte di un paragrafo rilevante del ricorso, pagina che invece era presente negli originali facenti fede.

Trattasi, concordemente a quanto ritenuto dal consigliere relatore, con valutazione condivisa dall'ordinanza di rimessione alla pubblica udienza, di un errore connotato dalla evidenza e della obiettività, oltre che della "decisività" (ex multis Cass. 2425/2006; Cass. n. 3264/2007).

Inoltre costituisce un errore attinente ad un atto "interno" al giudizio di legittimità, percepibile con estrema immediatezza e semplicità, dovendosi dissentire alle osservazioni di parte resistente, posto che il tenore della decisione oggi gravata afferma in maniera radicale la assenza di elementi che sono invece presenti nell'originale del ricorso alla pag. 3, tanto da far ritenere che vi sia stata un'omessa lettura dell'originale del ricorso e che la sentenza si sia basata, per errore materiale del Collegio, sulla lettura delle copie semplici dell'atto introduttivo, che erano appunto prive della pagina decisiva.

Ed in tal senso va evidenziato che alla pag. 3 del ricorso in originale è dato leggere che l'attrice aveva impugnato la delibera che riguardava interventi di straordinaria manutenzione; che l'atto di citazione era stato notificato il 17 maggio 2002 (data di proposizione della domanda); che l'impugnazione era stata proposta "davanti al Tribunale di Bologna" (autorità giudiziaria adita); che la sentenza di primo grado era stata depositata il 23 agosto 2005 (svolgimento del processo), confermandosi quindi proprio la presenza di quegli elementi che invece la sentenza n. 3939/2015 ha reputato essere assenti, con la conseguente inammissibilità del ricorso. Il ricorso per revocazione deve quindi essere accolto, e per l'effetto in attuazione dell'effetto rescindente, va dichiarata la nullità della sentenza di questa Corte n. 3939/2015.

4. Deve quindi procedersi alla fase rescissoria, conseguente all'accoglimento della revocazione, addivenendosi per l'effetto alla disamina dei motivi di ricorso che la precedente sentenza ha omesso di valutare, avendo erroneamente reputato sussistere una preliminare causa di inammissibilità.

Con il primo motivo la ricorrente lamenta l'insufficiente e contraddittoria motivazione.

Le censure mosse vengono così sintetizzate, ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c., applicabile *ratione temporis* al ricorso in esame: La Corte territoriale ha erroneamente dichiarato la natura di parte comune dei balconi aggettanti dell'edificio posto in Bologna alla via X , e quindi conseguentemente la competenza dell'assemblea condominiale a deliberarne il rifacimento, facendo ricorso a criteri erronei e in contrasto con la più concorde giurisprudenza della S.C. e attribuendo le caratteristiche tali da conferire ornamento e decoro all'edificio

di cui fanno parte, non ai balconi in quanto tali, ma per la loro apposizione simmetrica nella parete dell'edificio.

Con il secondo motivo la ricorrente si duole della insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine all'interpretazione del regolamento condominiale. Il fatto decisivo e controverso viene individuato nell'aver erroneamente interpretato il regolamento condominiale in senso contrario alla sua letteralità, attribuendo così al Condominio il diritto di deliberare il rifacimento dei balconi, contrariamente all'art. 7 del regolamento, che prevede che i balconi debbono essere riparati a carico del proprietario e non del Condominio.

Con il terzo motivo l'A denuncia l'insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine alla dedotta nullità della delibera assembleare che ha attribuito all'amministratore un compenso straordinario per l'esecuzione dei lavori relativi al rifacimento dei balconi. Il fatto decisivo e controverso viene individuato nel non avere annullato la delibera condominiale che ha attribuito all'amministratore un compenso extra per i lavori relativi al rifacimento dei balconi.

Con il quarto motivo, infine, la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione del D.M. 8 aprile 2004, n. 147, art. 6. Sostiene che la liquidazione delle competenze ed onorari doveva essere effettuata sulla base della somma che sarebbe stata a carico della ricorrente in caso di reiezione dell'appello (Euro 4.562,81); e che, invece, gli importi liquidati dalla Corte territoriale risultano superiori al massimo previsto per lo scaglione fino ad Euro 5.200,00.

Il motivo si conclude con la formulazione di un quesito di diritto con cui si chiede se in relazione alle tabelle di cui al D.M. 8 aprile 2004, n. 147 deve essere liquidato l'importo delle competenze e degli onorari per il soccombente tenuto conto

della somma pari alla quota di spese condominiali, e quindi per un valore inferiore a quello liquidato, e se del caso determinandone l'entità.

5. Il primo motivo è infondato.

La sentenza di appello in motivazione ha adeguatamente ricostruito i termini giuridici della questione concernente la natura comune o meno dei balconi, richiamando i precedenti di questa Corte, che nel corso degli anni hanno avuto modo di chiarire, e spesso proprio in relazione al tema che qui viene in discussione, della legittimità del riparto delle spese di manutenzione tra tutti i condomini, entro quali limiti possa attribuirsi natura condominiale a elementi dei balconi.

Sul punto, e volendo sommariamente ripercorrere le opinioni espresse sul punto, va ricordato che l'approdo al quale è pervenuta questa Corte è nel senso 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'art. 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 (cfr. ex plurimis, Cass. civ., sez. II, 30 aprile 2012, n. 6624; Cass. n. 21641/2017).

Nella fattispecie, in cui pacificamente si controverte in materia di balconi aggettanti, i quali, non assolvendo ad alcuna funzione di sostegno/copertura, costituiscono un mero prolungamento della corrispondente unità immobiliare, si è precisato che occorre verificare se l'intervento manutentivo abbia interessato la struttura portante, di proprietà esclusiva

dal titolare dell'appartamento, o il rivestimento che, se ha una funzione estetica, costituisce bene comune di tutti i condomini. Tra i summenzionati elementi decorativi, possono annoverarsi – alla luce delle vicende oggetto di precedenti di questa Corte – appunto i frontalini (intendendo per tali la parte terminale della struttura armata del balcone semplicemente perché visibile guardando il balcone, a volte a filo, a volte sporgente dallo stesso), il rivestimento (in marmo o con intonaco) della fronte della soletta dell'aggetto, i cielini, le piantane, le fasce marcapiano, le aggiunte sovrapposte con malta cementizia, le balaustre, le viti in ottone, i piombi, le cimose, i basamenti, i pilastrini.

Tuttavia, e senza che questa elencazione possa reputarsi esaustiva, all'interno dei balconi, possono eventualmente anche ricorrere elementi decorativi che costituiscono un ornamento della facciata, assimilabili, per tale loro funzione, ai sensi dell'art. 1117 c.c., alle parti comuni dell'edificio, dovendosi però reputare che l'individuazione di tali elementi, la loro funzione architettonica e il conseguente regime di appartenenza – condominiale, che devono essere orientati dal canone ermeneutico costituito dalla loro idoneità ad assolvere alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio, non possono essere oggetto di un riscontro in astratto, ma devono essere frutto di una verifica in concreto, in base al criterio della loro funzione precipua e prevalente.

In tale prospettiva, ad esempio, si è ritenuto: che le spese di rifacimento dei frontalini sono relative a lavori eseguiti sui balconi dell'edificio, e da considerare beni comuni in quanto elementi che si inseriscono nella facciata e concorrono a costituire il decoro architettonico dell'immobile (Cass. civ., sez. II, 30 gennaio 2008, n. 2241); il rivestimento del parapetto e

della soletta possono essere beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata (Cass. civ., sez. II, 21 gennaio 2000, n. 637); i cementi decorativi relativi ai frontalini ed ai parapetti, svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 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. civ., sez. II, 19 gennaio 2000, n. 568); i fregi ornamentali e gli elementi decorativi, che ad essi ineriscano, quali i rivestimenti della fronte o della parte sottostante della soletta, i frontalini e i pilastrini, sono condominiali, se adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio (Cass. civ., sez. II, 7 settembre 1996, n. 8159); deve essere riconosciuta la natura comune dei frontalini di marmo, riguardo all'esclusa loro funzione protettiva od ornamentale dei balconi ed alla rilevata efficacia decorativa dell'intero edificio nonché all'utilizzazione come gocciolatoi (Cass. civ., sez. II, 3 agosto 1990, n. 7831).

Risulta altresì confortata la soluzione per la quale la valutazione circa la natura comune delle parti dei balconi interessate dai lavori di manutenzione non è suscettibile di una soluzione aprioristica, ma richiede una valutazione in concreto che evidentemente, ed in maniera tendenzialmente insindacabile, è demandata al giudice di merito.

Nel caso in esame, la sentenza della Corte distrettuale ha osservato che sulla scorta della documentazione fotografica in atti, la forma geometrica e la simmetrica disposizione delle proiezioni esterne delle balconate, cui accedono le balaustre e

le solette, conferiscono alla facciata del fabbricato una particolare connotazione che si traduce in una peculiare conformazione del decoro architettonico.

A tal fine ha valorizzato il rapporto tra la forma di parallelepipedo dei balconi posizionati in posizione centrale e quella dei balconi posti ai lati delle facciate, laddove le balaustre di tali balconi assumono forma semicircolare, al fine di assicurare un apprezzabile raccordo stilistico, smussando l'angolo retto che si verrebbe a formare in loro assenza.

La sentenza ha altresì evidenziato che le balaustre dei balconi hanno un rivestimento in intonaco che si colloca in armonia con quello della restante facciata, e che la loro complessiva superficie impegna una parte considerevole della facciata, venendone quindi a costituire un elemento integrante.

Con valutazione tipicamente in fatto, e logicamente argomentata, e come tale insuscettibile di censura in questa sede, i giudici di merito hanno ritenuto che le balaustre dei balconi, ivi inclusi quelli prospicienti l'unità immobiliare della ricorrente, avessero natura comune, in quanto destinate a contribuire nel loro insieme all'aspetto estetico del fabbricato assicurando l'euritmia architettonica della facciata.

La decisione in esame, lungi dall'aver pretermesso la valutazione circa la natura comune del singolo balcone alla luce dei criteri sopra esposti, ha invece motivatamente considerato la complessiva conformazione del fabbricato, atteso che solo dalla visione unitaria della facciata è possibile stabilire quale sia la nozione di decoro dello stesso, e quindi di poter apprezzare la natura ornamentale e decorativa dell'elemento del singolo balcone.

Il motivo deve pertanto essere disatteso.

6. Quanto al secondo motivo di ricorso, va in primo luogo rilevata la mancanza di specificità del medesimo ai sensi della previsione di cui all'art. 366 co. 1 n. 6 c.p.c. avendo parte ricorrente, pur a fronte del dichiarato intento di denunciare la non corretta interpretazione delle clausole del regolamento condominiale, omissivo di riportare il contenuto degli articoli (2, 4 e 7), che sulla scorta della interpretazione offertane dal giudice di merito consentivano di ritenere corretta la decisione assembleare di ripartire tra tutti i condomini le spese di rifacimento delle parti esterne dei balconi, in quanto ritenute beni comuni.

Tale omissione impedisce quindi di poter apprezzare, sulla base della lettura del ricorso, la stessa decisività della critica mossa. A tali considerazioni va poi aggiunto che costituisce orientamento assolutamente consolidato nella giurisprudenza della Corte quello secondo cui (cfr. da ultimo Cassazione civile, sez. II, 08/01/2016, n. 138) non è censurabile in Cassazione l'interpretazione del regolamento di condominio compiuta dai giudici di merito, salvo che per violazione dei canoni ermeneutici o per vizi di motivazione (conf. Cassazione civile, sez. II, 23/05/2012, n. 8174; Cassazione civile, sez. II, 04/04/2011, n. 7633).

Inoltre, e proprio in relazione all'interpretazione del regolamento condominiale di origine contrattuale, si è ribadito che (cfr. Cassazione civile, sez. II, 19/10/2012, n. 18052) ai fini della ricerca della comune intenzione dei contraenti, il principale strumento è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate nel contratto, il cui rilievo deve essere verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale, sicché le singole clausole vanno considerate in correlazione tra loro, dovendo procedersi al loro coordinamento

a norma dell'art. 1363 c.c. e dovendosi intendere per "senso letterale delle parole" tutta la formulazione letterale della dichiarazione negoziale, in ogni sua parte ed in ogni parola che la compone, e non già in una parte soltanto, quale una singola clausola di un contratto composto di più clausole, dovendo il giudice collegare e raffrontare tra loro frasi e parole al fine di chiarirne il significato.

Una volta ribadita la necessità di fare applicazione delle regole legali di interpretazione in materia di contratti anche al caso in esame, va altresì ricordato che costituisce principio di diritto del tutto consolidato presso questa Corte di legittimità, quello secondo il quale, con riguardo all'interpretazione del contenuto di una convenzione negoziale adottata dal giudice di merito, l'invocato sindacato di legittimità non può investire il risultato interpretativo in sè, che appartiene all'ambito dei giudizi di fatto riservati appunto a quel giudice, ma deve appuntarsi esclusivamente sul (mancato) rispetto dei canoni normativi di interpretazione dettati dal legislatore agli artt. 1362 e ss. cod. civ., e sulla (in) coerenza e (il)logicità della motivazione addotta (così, tra le tante, Cass., Sez. 3, 10 febbraio 2015, n. 2465): l'indagine ermeneutica, è, in fatto, riservata esclusivamente al giudice di merito, e può essere censurata in sede di legittimità solo per inadeguatezza della motivazione o per violazione delle relative regole di interpretazione, con la conseguenza che non può trovare ingresso la critica della ricostruzione della volontà negoziale operata dal giudice di merito che si traduca nella prospettazione di una diversa valutazione ricostruttiva degli stessi elementi di fatto esaminati dal giudice a quo.

In tale prospettiva appare altresì incensurabile la soluzione ermeneutica alla quale sia pervenuto il giudice del merito

laddove sia una delle possibili interpretazioni (cfr. Cass. 7500/07; Cass. 24539/09), non essendo, quindi, necessario che quella data dal giudice sia l'unica interpretazione possibile (Cass. 4178/07; Cass. n. 10131/06).

Tornando alla formulazione del motivo di ricorso, va osservato che la condomina non ha in alcun modo dedotto la violazione di regole ermeneutiche legali, essendosi limitata a censurare la decisione solo sotto il profilo della correttezza della motivazione, senza peraltro adeguatamente addurre elementi idonei ad inficiare la logicità del ragionamento della Corte d'Appello, che ha offerto una lettura delle previsioni regolamentari tale da conciliare la regolamentazione in punto di spese per la manutenzione delle finestre e delle balaustre con quella in tema di individuazione dei beni comuni, addivenendo alla conclusione che la prima previsione sia invocabile solo per quelle parti dei balconi che non assolvano anche ad una funzione ornamentale, come in precedenza esplicitata. Né appare sostenibile che a voler seguire la tesi dei giudici di merito le stesse previsioni regolamentari in punto di riparto delle spese perderebbero ogni rilevanza, non potendosi giammai addivenire ad un'attribuzione delle spese di manutenzione delle finestre e della balaustre dei balconi a carico dei condomini, non emergendo dagli atti che i balconi per cui è causa siano gli unici presenti nell'edificio condominiale, sicchè in assenza di tale dimostrazione, ben potrebbe sostenersi che le disposizioni di cui al regolamento sarebbero destinate a trovare applicazione per quei diversi balconi, che non assumono la connotazione di beni comuni ex art. 1117 c.c., secondo la ricostruzioni in fatto operata dalla sentenza gravata.

7. Va parimenti disatteso il terzo motivo di ricorso con il quale si denuncia l'inadeguatezza della motivazione in ordine al rigetto del motivo di impugnativa concernente il riconoscimento di un compenso straordinario all'amministratore per i lavori di manutenzione straordinaria.

Infatti, è pur vero che questa Corte ha avuto modo di precisare che (cfr. Cass. n. 10204/2010) l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza - le cui norme sono applicabili nei rapporti con i condomini, - deve ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve, perciò, essere retribuita a parte (conf. Cass. n. 3596/2003, richiamata anche dalla difesa della ricorrente), ma trattasi di principi che non attengono alla diversa ipotesi, qui ricorrente, in cui un compenso straordinario non sia preteso in maniera unilaterale dall'amministratore, ma sia stato oggetto di un'espressa delibera da parte dell'assemblea.

In tal senso valga il richiamo a Cass. n. 22313/2013 (non massimata) che, proprio facendo riferimento ai precedenti sopra indicati, ha per converso precisato che gli stessi appaiono correttamente applicabili alle ipotesi in cui manchi una specifica delibera condominiale che abbia invece ritenuto di dover autonomamente remunerare l'attività straordinaria dell'amministratore, non ravvisando sufficiente il compenso forfettario in precedenza accordato.

La sentenza di appello ha fatto corretta applicazione di tale principio avendo per l'appunto ribadito che rientra nelle competenze dell'assemblea ex art. 1135 c.c. anche quella di riconoscere un compenso straordinario all'amministratore,

costituendo oggetto di una valutazione esclusivamente riservata all'organo assembleare, la cui decisione non è suscettibile di sindacato in sede di legittimità, dovendosi escludere quindi anche la ricorrenza del denunciato vizio della motivazione (tale *modus operandi* va ritenuto sicuramente conforme a legge in relazione alla fattispecie in esame, sviluppatasi in epoca anteriore alla riforma di cui alla legge n. 220/2012, dovendosi in relazione al novellato testo dell'art. 1129 c.c., tenere in debita considerazione la previsione che impone all'amministratore all'atto dell'accettazione della nomina, di dovere analiticamente specificare, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso, ben potendosi ipotizzare che in tale indicazione debbano includersi anche i compensi legati all'esecuzione di eventuali attività straordinarie).

8. Quanto al quarto motivo, ritiene il Collegio che lo stesso sia fondato, dovendosi reputare, alla luce dei precedenti di questa Corte che il rinvio che l'art. 6 del DM n. 127/2004 fa alle norme del codice di procedura civile ai fini della determinazione del valore della controversia, fa sì che la causa in esame rientrasse nello scaglione di valore fino ad € 5.200,00, ai fini della liquidazione dei compensi professionali.

In tal senso si è, infatti, affermato che (cfr. Cass. n. 16898/2013), sebbene ai fini della determinazione della competenza per valore, riguardo all'impugnativa della deliberazione dell'assemblea condominiale di approvazione del rendiconto annuale e di ripartizione dei contributi, e seppure l'attore abbia chiesto la dichiarazione di nullità o l'annullamento dell'intera delibera, deducendo l'illegittimità di un obbligo di pagamento a lui imposto, occorre far riferimento soltanto

all'entità della spesa specificamente contestata (conf. Cass. n. 18283/2015).

Trattasi peraltro di orientamento che può ritenersi ormai costante negli ultimi anni, a seguito della sentenza di questa Corte n. 6363/2010, la quale nell'affermare che occorre porre riguardo al "thema decidendum", invece che al "quid disputandum", per cui l'accertamento di un rapporto che costituisce la "causa petendi" della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale della quale il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa, la quale è intervenuta proprio al fini di dirimere i contrasti in precedenza manifestatisi, dovendosi quindi escludere che la questione sia oggetto di attuali contrasti presso questa Corte.

Orbene, avendo peraltro parte ricorrente denunciato la violazione dei massimi tariffari, la censura risulta fondata, essendo evidente come la liquidazione alla quale si è attenuta la sentenza di appello risulta palesemente in violazione dei detti massimi, e frutto dell'erronea liquidazione sulla scorta di uno scaglione di riferimento evidentemente difforme da quello imposto dalla legge neo caso in esame.

L'accoglimento del motivo, con la conseguente riforma della sentenza d'appello in parte qua, consente però a questa Corte di poter addivenire in ogni caso ad una decisione nel merito attesa la necessità di dover rivalutare le complessive statuizioni in punto di spese di lite alla luce dell'esito del processo, a che in conseguenza del limitato accoglimento del ricorso.

Ad avviso del Collegio, la obiettiva complessità dell'accertamento in punto di natura comune o meno del

balconi, che non può prescindere da una valutazione di merito e che è legata alla particolare conformazione della facciata, come si ricava anche dalla approfondita motivazione di appello, la obiettiva difficoltà di pervenire ad un'interpretazione che renda compatibile l'accertamento in ordine alla natura dei balconi con le previsioni regolamentari, la fondatezza del quarto motivo di ricorso e la stessa fondatezza del motivo di revocazione avverso la precedente sentenza di questa Corte, costituiscono tutti elementi che complessivamente apprezzati inducono il Collegio a dover pervenire all'integrale compensazione tra le parti delle spese del giudizio di appello e delle due fasi di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso per revocazione ed annulla la sentenza di questa Corte n. 3939/2015, e decidendo sul ricorso proposto da AG avverso la sentenza della Corte d'Appello di Bologna n. 792 del 20 maggio 2008, rigetta i primi tre motivi, accoglie il quarto, cassa nei limiti di cui in motivazione la sentenza impugnata, e decidendo nel merito dichiara interamente compensate tra le parti le spese del giudizio di appello e delle due fasi di legittimità;

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione Civile, in data 10 gennaio 2018.

Il Consigliere estensore



Il Presidente

Dot.ssa Donatella D'ANNA
DEPOSITARIO
10 MAR 2018

