

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso

Diritti reali- Proprietà- Condominio, parti comuni e balconi

Cassazione Civile, n. 07042 del 12.03.2020, Sez. 6

Diritti reali- Proprietà- Condominio, parti comuni e balconi

MASSIMA

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di In tema di condominio negli edifici, i balconi "aggettanti" appartengono in via esclusiva al proprietario della singola unità abitativa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, "quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole". Ne deriva che le spese relative alla manutenzione dei balconi restino a carico del solo proprietario dell'appartamento e non possono essere ripartite tra tutti i condomini. E, l'assemblea condominiale non possa prendere decisioni che riguardano i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà. Di conseguenza è affetta da nullità la deliberazione assembleare che disponga in ordine al rifacimento della relativa pavimentazione dei balconi di proprietà esclusiva degli appartamenti.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SESTA CIVILE SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA	Pasquale	-	Presidente	-
Dott. SCARPA	Antonio	-	rel. Consigliere	-
Dott. GIANNACCARI	Rossana	-	Consigliere	-
Dott. CRISCUOLO	Mauro	-	Consigliere	-
Dott. OLIVA	Stefano	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 29542-2018 proposto da:

M.A., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DELLE FORNACI 38, presso lo studio dell'avvocato FABIO ALBERICI, rappresentata e difesa dall'avvocato GIAN LUIGI ROCCHI;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DELLA PISANA 13, presso lo studio dell'avvocato CLAUDIA D'AMICO, rappresentato e difeso dall'avvocato MARCO MELLINA GOTTARDO;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1566/2018 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 08/06/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 20/11/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTO-DIRITTO

M.A. ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza 8 giugno 2018, n. 1566/2018, resa dalla Corte d'Appello di Bologna.

Resiste con controricorso il Condominio (OMISSIS).

M.A. citò il Condominio (OMISSIS), per sentirsi dichiarare esonerata dalle spese relative al rifacimento dei balconi degli altri condomini della scala C, chiedendo altresì la condanna degli altri condomini a rimborsarle le spese sostenute per il rifacimento del balcone di sua proprietà,

ovvero la condanna del Condominio a restituirle le somme pagate per i balconi di proprietà degli altri partecipanti. L'adito Tribunale di Forlì, sezione distaccata di Cesena, con sentenza del 7 dicembre 2001, respinse le domande dell'attrice.

La Corte d'Appello di Bologna rigettò pure il gravame formulato da M.A., ribadendo come il Tribunale avesse già correttamente evidenziato il "difetto ad agire" da parte dell'attrice. In particolare, la Corte di Bologna richiamò la deliberazione assembleare dell'11 marzo 2004

che, proprio a proposito dei lavori di rifacimento dei balconi, aveva disposto che "ogni condomino avrebbe ristrutturato il pavimento dei balconi a proprie spese". Per di più, la Corte d'Appello specificò che mancava prova di una delibera condominiale che avesse posto a carico della M. le spese di ristrutturazione dei balconi degli altri condomini, avendo, del resto, la stessa impresa appaltatrice emesso fattura nei confronti dei singoli proprietari.

Il primo motivo di ricorso di M.A. denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo, con riguardo al dato che la Delib. assembleare 11 marzo 2004, limitava, per l'appunto, l'obbligo di contribuzione per le spese di manutenzione a carico dei singoli proprietari al solo "pavimento dei balconi".

Il secondo motivo di ricorso denuncia poi la violazione o falsa applicazione degli artt. 1117, 1123 e 1125 c.c., con riferimento ai lavori di ristrutturazione dei balconi di proprietà dei condomini della Scala C eseguiti nel 1995.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente fondato, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

La ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., comma 2.

I due motivi di ricorso possono essere esaminati congiuntamente, in quanto connessi, e si rivelano fondati nei limiti di seguito precisati.

M.A., per quanto enunciato dalla stessa Corte d'appello di Bologna, aveva domandato in via subordinata la condanna del Condominio a restituirle le somme corrisposte per i lavori di rifacimento del balcone, sull'implicito presupposto che il versamento attuato in base alla Delib. assembleare 11 marzo 2004, espressamente richiamata in sentenza come fatto costitutivo dell'obbligo di contribuzione, configurasse, agli effetti dell'art. 2033 c.c., un pagamento ab origine indebito. Nelle censure esposte, la ricorrente evidenzia che la ristrutturazione dei balconi era da qualificare come opera "di natura individuale", e che la deliberazione in questione era perciò "da considerarsi nulla".

La Corte d'Appello di Bologna - avendo ritenuto legittimamente operata la ripartizione delle spese dei balconi, giacché la Delib. 11 marzo 2004, aveva posto a carico di ciascun condomino le spese di copertura del pavimento del rispettivo terrazzo - ha deciso la questione di diritto ad essa

sottoposta senza uniformarsi al consolidato orientamento di questa Corte, secondo cui, in tema di condominio negli edifici, i balconi aggettanti, in quanto "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. Ne consegue che le spese relative alla manutenzione dei balconi, comprensive non soltanto delle opere di pavimentazione, ma anche di quelle relative alla piattaforma o soletta, all'intonaco, alla tinta ed alla decorazione del soffitto, restano a carico del solo proprietario dell'appartamento che vi accede, e non possono essere ripartite tra tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (cfr. Cass. Sez. 2, 30/04/2012, n. 6624; Cass. Sez. 2, 17/07/2007, n. 15913; arg. anche da Cass. Sez. 2, 14/12/2017, n. 30071).

Per consolidata interpretazione giurisprudenziale, l'assemblea condominiale non può, infatti, validamente assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni: perciò, nel caso di lavori di manutenzione di balconi di proprietà esclusiva degli appartamenti che vi accedono, viene ritenuta nulla la deliberazione che disponga, appunto, in ordine al rifacimento della relativa pavimentazione (Cass. Sez. 6 - 2, 15/03/2017, n. 6652; Cass. Sez. 2, 30/07/2004, n. 14576; Cass. Sez. 2, 30/08/1994, n. 7603). D'altro canto, alle deliberazioni prese dall'assemblea condominiale si applica il principio dettato in materia di contratti dall'art. 1421 c.c., secondo cui è comunque attribuito al giudice, anche d'appello o di cassazione, il potere di rilevarne d'ufficio la nullità (Cass. Sez. 2, 17/06/2015, n. 12582; Cass. Sez. 2, 12/01/2016, n. 305; arg. anche da Cass. Sez. U, 12/12/2014, n. 26242). Una deliberazione assembleare di ripartizione tra i condomini delle spese di manutenzione dei balconi di proprietà esclusiva non vale, allora, a scongiurare la pretesa di ripetizione di quanto si assume indebitamente versato al condominio a tale titolo. Il ricorso va pertanto accolto, nei limiti indicati in motivazione, e va cassata la sentenza impugnata, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'Appello di Bologna, la quale si uniformerà ai richiamati

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

principi e provvederà anche in ordine alle spese | del giudizio di cassazione.

PQM

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'Appello di Bologna.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della 6-2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 20 novembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 12 marzo 2020