

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso

Diritti reali- Proprietà- Condominio, parti comuni e balconi

Cassazione Civile, n. 10848 del 08.06.2020, Sez. 2

Diritti reali- Proprietà- Condominio, parti comuni e balconi

MASSIMA

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di condominio, mentre i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso, i rivestimenti dello stesso devono, invece, essere considerati beni comuni se svolgono in concreto una prevalente, e perciò essenziale, funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SESTA CIVILE SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA	Pasquale	-	Presidente	-
Dott. FALASCHI	Milena	-	Consigliere	-
Dott. TEDESCO	Giuseppe	-	Consigliere	-
Dott. SCARPA	Antonio	-	Consigliere	-
Dott. OLIVA	Stefano	-	rel. Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 35032-2018 proposto da:

C.G., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA LUIGI LILIO 95, presso lo studio dell'avvocato CARSILLO TEODORO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato CARDARELLA ANGELO;
- ricorrente -
contro
CONDOMINIO (OMISSIS), rappresentato e difeso dall'avvocato LUPO ROBERTA;
- controricorrente -
avverso la sentenza n. 9163/2018 del TRIBUNALE di MILANO, depositata il 18/09/2018;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 09/01/2020 dal Consigliere Dott. SCARPA ANTONIO.

FATTO-DIRITTO

C.G. ha proposto ricorso articolato in unico motivo avverso la sentenza 18 giugno 2018, n. 6193/2018, resa dal Tribunale di Milano.

Resiste con controricorso il Condominio (OMISSIS). Il Tribunale di Milano ha respinto l'appello formulato da C.G. contro la sentenza pronunciata in primo grado dal Giudice di pace di Milano il 21 gennaio 2016. E' stata così rigettata l'impugnativa proposta da C.G. avverso la deliberazione assembleare 26 marzo 2012 del Condominio (OMISSIS), che aveva ripartito tra tutti i condomini le spese per la sostituzione delle ringhiere e dei divisori dei balconi. Ad avviso del Tribunale, le ringhiere, che fungono da parapetto,

come i divisori dei balconi, costituiscono parte integrante della facciata, con la quale formano un insieme che si traduce in una peculiare conformazione del decoro architettonico, con conseguente riconducibilità al novero delle parti comuni dell'edificio.

L'unico motivo di ricorso di C.G. deduce la violazione dell'art. 1117 c.c., art. 1125 c.c., art. 116 c.p.c. e art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4, in quanto il Tribunale avrebbe errato a ricomprendere le ringhiere ed i divisori dei balconi tra le parti condominiali, nè avrebbe spiegato quali siano le caratteristiche tali da giustificare il rilievo architettonico e prospettico.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, 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 sentenza impugnata contiene esaurientemente le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione.

La sostanza della censura intende contestare che le ringhiere ed i divisori dei balconi dell'edificio del Condominio (OMISSIS), rientrano tra le parti comuni, le cui spese debbano perciò essere ripartite fra tutti i condomini, come fatto nella impugnata deliberazione assembleare 26 marzo 2012, in quanto essi non costituirebbero elementi decorativi dell'insieme. Il motivo di ricorso è volto perciò a contrastare sotto il profilo fattuale la ricostruzione operata dal Tribunale di Milano, che si è poi conformato al principio di diritto elaborato da un orientamento consolidato di questa Corte, secondo cui, mentre i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, nè essendo destinati all'uso o al servizio di esso, i rivestimenti dello stesso devono, invece, essere considerati beni comuni se svolgono in concreto una prevalente, e

perciò essenziale, funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole (Cass. Sez. 2, 21/01/2000, n. 637 del; Cass. Sez. 2, 30/07/2004, n. 14576; Cass. Sez. 2, 30/04/2012, n. 6624; Cass. Sez. 2, 14/12/2017, n. 30071). L'accertamento del giudice del merito che le ringhiere costituenti il parapetto del fronte dei balconi ed i divisori degli stessi, giacchè "ben visibili all'esterno", "disposti simmetricamente", "omogenei per dimensioni, forma geometrica e materiale" (pagina 3 della sentenza del Tribunale di Milano), assolvano in misura preponderante alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio, costituisce apprezzamento di fatto, incensurabile in sede di legittimità se non per omesso esame di fatto storico decisivo e controverso ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

Il ricorso va perciò rigettato e il ricorrente va condannato a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, - da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

PQM

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 1.400,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 9 gennaio 2020.

Depositato in Cancelleria il 8 giugno 2020