



30935-18

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

Oggetto

- Lorenzo ORILIA - Presidente -
- Ubaldo BELLINI - Consigliere -
- Giuseppe TEDESCO - Consigliere -
- Annamaria CASADONTE - Rel. Consigliere -
- Giuseppe FORTUNATO - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 11/09/2018 - CC

R.G.N. 11837/2014  
Cau. 30935  
Rep. e/

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 11837-2014 proposto da:

Srl , Vito, elettivamente domiciliati in Roma, presso lo studio dell'avvocato Rita , che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato Sergio C ;

9

**- ricorrenti -**

**contro**

Condominio , elettivamente domiciliato in Roma, presso lo studio dell'avvocato Francesca , che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato Ernesto ;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1711/2013 della Corte d'appello di Milano, depositata il 18/04/2013;

ord  
2974  
18

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 11/09/2018 dal Consigliere Annamaria CASADONTE;

**rilevato che:**

-il presente giudizio trae origine dall'impugnazione della delibera assunta dal Condominio

e proposta dai condomini s.r.l. e da

Vito in relazione all'ordine del giorno avente ad oggetto i lavori straordinari di impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del cortile;

-il Tribunale di Monza aveva annullato la delibera con riguardo all'intero ordine del giorno al punto n.1 ;

-il Condominio aveva impugnato la sentenza di prime cure e la Corte d'appello di Milano, accogliendo il gravame con sentenza n. 1711 depositata il 18 aprile 2013, aveva respinto l'impugnazione della delibera con condanna dei condomini impugnanti alle spese di lite;

-in particolare, la corte milanese, dopo aver ritenuto infondata l'eccezione di inammissibilità dell'appello per assenza del requisito di specificità dei motivi, aveva considerato fondato il motivo di impugnazione concernente l'annullamento della delibera anche in relazione alla parte non impugnata e riguardante l'approvazione dei lavori; aveva, inoltre, ritenuto congruo il criterio adottato per la ripartizione delle spese;

- la cassazione della sentenza di secondo grado è stata chiesta dai condomini s.r.l. e Vito sulla base di otto motivi, cui resiste con controricorso il Condominio (i

;

**considerato che:**

-con il primo motivo i ricorrenti deducono la violazione e falsa applicazione dell'art. 342 cod. proc. civ. laddove la sentenza

9

9

impugnata ha ritenuto infondata l'eccezione di inammissibilità dell'appello per carenza di specificità dei motivi di censura;

- il motivo è inammissibile poiché il motivo reitera senza però riportarlo il gravame già proposto in appello e vagliato dalla corte d'appello (cfr. pag. 2 della sentenza con motivazione che non viene specificamente contestata);
- con il secondo motivo si censura la violazione e falsa applicazione dell'art. 132 cod. proc. civ. laddove la corte d'appello, ravvisando fondata l'eccezione di ultra petizione sollevata dagli appellanti, non ha correttamente inteso che il *decisum* della sentenza di primo grado riguardava, in realtà, la sola parte della delibera relativa al metodo di riparto delle spese;
- con il terzo motivo i ricorrenti censurano, prospettando nell'ambito dell'articolo 360 comma 1, n.5 cod. proc. civ., l'omesso esame della completezza e coerenza della motivazione della sentenza di primo grado;
- con il quarto motivo si deduce la violazione e falsa applicazione degli art. 2697, 1117 cod. civ. nonché 112, 115 e 214 cod. proc. civ. in relazione alla presunzione di condominialità del cortile che avrebbe potuto essere vinta solo mediante la prova del fatto contrario da parte del Condominio;
- con il quinto motivo si deduce la violazione o falsa applicazione degli artt. 1123 comma 2 e 1125 cod. civ. laddove la Corte d'appello aveva ritenuto applicabile un criterio di ripartizione delle spese diverso da quello previsto dall'art. 1125 cod. civ. ed applicabile nell'ipotesi in cui il cortile funge anche da copertura a locali sotterranei di proprietà di singoli condomini;

-con il sesto motivo si deduce l'omessa motivazione su un fatto decisivo in relazione alla natura di bene condominiale del cortile;

-con il settimo motivo i ricorrenti deducono la violazione o falsa applicazione dell'art. 343 e/o 346 cod. proc. civ. , in relazione all'art. 360 comma 1, n.3 cod. proc. civ. laddove la corte meneghina ha ritenuto di non procedere all'esame dei rilievi degli impugnanti di nullità della delibera, di eccesso di potere per mancata indicazione dell'argomento distribuzione spese all'o.d.g. e di indebita invasione dell'assemblea nella sfera di proprietà del singolo condomino, "per essere tali questioni state respinte dal primo giudice e sulle quali non è stato proposto appello incidentale";

-con l'ottavo motivo si censura l'omesso esame e l'omessa motivazione, in relazione alla ritenuta necessità di appello incidentale sui rilievi assorbiti nella sentenza di primo grado;

-i motivi sette ed otto possono essere esaminati congiuntamente perché attengono alla stessa censura e sono inammissibili poiché i ricorrenti, pur contestando la decisione della corte d'appello, non hanno neppure riportato il contenuto della sentenza di primo grado in merito alle questioni asseritamente non esaminate;

- in tal modo, risulta disattesa la regola sancita dalla Corte a sezioni unite secondo cui anche per i vizi procedurali vale l'onere, per la parte deducente, di rispettare il principio di autosufficienza, da intendersi quale corollario del requisito della specificità dei motivi; invero, in caso di vizio del processo non rilevabile d'ufficio il giudice di legittimità non deve limitare la propria cognizione all'esame della sufficienza e logicità della motivazione con cui il giudice di merito ha vagliato la questione, ma è investito del potere di esaminare direttamente

9

Q

gli atti ed i documenti sui quali il ricorso si fonda, purché, però, la censura sia stata proposta dal ricorrente in conformità alle regole fissate al riguardo dal codice di rito (ed oggi quindi, in particolare, in conformità alle prescrizioni dettate dagli artt. 366, primo comma, n. 6, e 369, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ.)(cfr. Cass. Sez. Un. 8077/2012); la mancata specificazione della sentenza di primo grado giustifica, quindi, l'inammissibilità sopra prospettata;

- descritti sin qui tutti i motivi di ricorso e rilevata l'inammissibilità del primo, del settimo e dell'ottavo, l'esame degli altri motivi deve partire dalla disamina del quinto, logicamente prioritario, perché è fondato;

-infatti, vale in materia il principio secondo cui *qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 cod. civ. (nel presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, ad una terrazza a livello), ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 cod. civ., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, secondo comma, cod. civ. ( cfr. Cass. 18194/2005; id. 10858/2010; id. 15841/2011);*

- la sentenza gravata appare, pertanto, affetta dall'erronea sussunzione della fattispecie nell'art. 1123 comma 2 cod. civ.,

piuttosto che in quella dell'art. 1125 cod. civ. come chiarito dalla giurisprudenza ora richiamata, posto che il cortile, come accertato anche dalla Corte d'appello a pag. 4, serviva non solo come transito a tutti i condomini, ma anche "come copertura ai proprietari dei box e dei magazzini interrati";

- da ciò deriva che il criterio di ripartizione delle spese relative alla impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del cortile va corretto ed individuato in conformità al principio ivi enunciato;

- l'accoglimento del quinto motivo di ricorso assorbe il vaglio dei motivi 2,3, 4, 6 del ricorso, collegati alla decisione sul criterio di ripartizione delle spese;

- attesa la fondatezza del quinto motivo, la sentenza va cassata in relazione al motivo accolto con rinvio alla Corte d'appello di Milano, altra sezione, che deciderà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

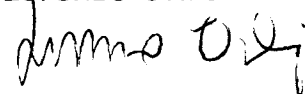
**P.Q.M.**

La Corte dichiara inammissibili i motivi primo, settimo ed ottavo; accoglie il quinto motivo; dichiara assorbiti tutti gli altri motivi; cassa la sentenza in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Milano altra sezione.

Roma, così deciso nella camera di consiglio del 11 settembre 2018.

Il Presidente

Lorenzo Orilia



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 29 NOV. 2018

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

