

REPUBBLICA ITALIANA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Dott. ORILIA Lorenzo - Presidente

Dott. MACCARONE Tiziana - Consigliere

Dott. PAPA Patrizia - Consigliere

Dott. GUIDA Riccardo - Relatore

Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 18680/2020 R.G. proposto da:

DE. Srl, rappresentata e difesa dall'avvocato Um.Lo..

- Ricorrente -

Contro

Ca.Cl., Ca.Ad., rappresentati e difesi dall'avvocato Al.Ro..

- Controricorrenti -

E contro

CONDOMINIO VIA (Omissis) E STRADE CIRCOSTANTI.

- Intimato -

Avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 2094/2020 depositata il 27/04/2020.

Udita la relazione svolta dal Consigliere Riccardo Guida nella camera di consiglio del 18 giugno 2025.

RILEVATO CHE:

1. Con atto di citazione in data 23/05/2013, Ca.Cl. e Ca.Ad., proprietari di un'unità immobiliare facente parte del Condominio di Viale (Omissis), impugnarono la delibera adottata il 27/02/2013 dall'assemblea del Condominio di Via (Omissis) e Strade Circostanti ("Supercondominio") che approvava il rifacimento del piano viario della strada privata di Via (Omissis) utilizzata da tutti i condòmini dei nove Condomini del Supercondominio, con la ripartizione delle spese.

Assumendo che la delibera era stata adottata in violazione dell'art. 1126 c.c., gli attori domandarono al Tribunale di Roma che il costo delle opere venisse posto per un terzo a carico dei Condomini, da ripartirsi a sua volta secondo i criteri fissati dall'adito Tribunale con sentenza n. 9640 del 1986, passata in giudicato, e per due terzi a carico dei proprietari dei box ed autorimesse sottostanti alla strada privata.

Il Supercondominio convenuto chiese il rigetto della domanda sul rilievo che era stato applicato il criterio di ripartizione delle spese previsto dalle due tabelle millesimali: quella della partecipazione del Condominio di Viale (Omissis) alla manutenzione della strada di Via (Omissis) nella misura di 92,78 millesimi, e la tabella interna al predetto Condominio, con l'attribuzione di 15,50 millesimi alla proprietà degli attori, per un ammontare di Euro 841,93.

Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 10154 del 2017, in accoglimento della domanda annullò la delibera del 27 febbraio 2013 ritenendo applicabile l'art. 1125 c.c. con il riparto delle spese del piano viario nella misura del 50% a carico dei Condomini (nel senso di edifici condominiali facenti parte del Supercondominio) sulla base della tabella determinata dalla sentenza n. 9640 del 1986 del Tribunale di Roma, e l'altro 50% a carico dei proprietari esclusivi delle autorimesse sottostanti;

2. la DE. Srl, partecipante al Condominio di Viale (Omissis), proprietaria di due autorimesse sottostanti il piano viario di Via (Omissis) ai nn. 31 e 32, ha proposto appello principale e ha dedotto la violazione del regolamento contrattuale del Condominio di Viale (Omissis) (art. 8 lett. g) e del giudicato costituito dalla sentenza n. 9640 del 1986, ed ha chiesto il rigetto della domanda degli attori, in subordine il riparto delle spese in modo da porre esclusivamente a carico della

collettività dei condòmini le spese relative alla manutenzione della pavimentazione stradale, secondo la loro quota di proprietà, lasciando divise al 50% le spese della parte interna della struttura (il solaio) e ponendo a carico dei proprietari delle aree sottostanti le spese di ripristino dei soffitti e degli intonaci interni agli immobili di loro proprietà esclusiva.

Ca.Cl. e Ad.Ca., oltre ad eccepire il difetto di legittimazione attiva della DE. Srl (quale eccezione respinta dalla Corte d'appello ed estranea al giudizio di cassazione), hanno chiesto il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza di impugnata.

Il Condominio di Via (Omissis) e Strade Circostanti ha chiesto il rigetto dell'appello principale e, con appello incidentale, ha domandato la riforma della sentenza di primo grado in ragione della validità della delibera del 27 febbraio 2013.

La Corte d'appello di Roma ha rigettato sia l'appello principale, sia quello incidentale, così argomentando, per quanto qui di rilievo in relazione ai motivi di ricorso per cassazione appresso illustrati: (i) il Supercondominio lamenta che la sentenza impugnata, nella ripartizione delle spese, non avrebbe tenuto conto del regolamento contrattuale del Condominio di Viale (Omissis), comprensivo delle tabelle millesimali, che espressamente prevedeva l'obbligo di tutti i condòmini di partecipare alla manutenzione della strada privata di Via (Omissis), ed avrebbe errato nel non applicare le tabelle millesimali dei nove fabbricati facenti parte del Supercondominio determinate dalla sentenza del Tribunale di Roma n. 9640 del 1986. In forza di questo giudicato, non sarebbero applicabili né l'art. 1126 c.c., invocato dagli attori, né l'art. 1125 c.c., applicato dal Tribunale seguendo una "terza via"; (ii) questa prospettazione non è condivisibile non ravvisandosi alcuna

violazione del giudicato: il Tribunale di Roma, con sentenza n. 1835 del 2001 ordinò l'esecuzione dei lavori e dispose che la ripartizione avvenisse secondo i criteri fissati dalla sentenza n. 9640 del 1986, senza alcuna esclusione dell'applicazione della disciplina degli artt. 1125 e 1126 c.c., ma limitandosi ad accertare i millesimi a carico dei nove Condomini, ripartendo tra loro la quota di rispettiva competenza, come accertata mediante c.t.u. (dell'ing. Mu.); (iii) la sentenza impugnata applica entrambe le tabelle millesimali: sia quella di partecipazione del Condominio di Viale (Omissis) al Supercondominio (92,78 millesimi), sia quella interna al predetto Condominio, con riferimento alla proprietà esclusiva degli attori (15,50 millesimi); (iv) il Tribunale, senza discostarsi dalle pregresse statuizioni, ha ripartito la spesa per il rifacimento della strada privata, ponendola per il 50% a carico dei proprietari dei nove fabbricati del Supercondominio, secondo la menzionata tabella, e per il 50% a carico dei proprietari esclusivi delle autorimesse in applicazione dell'art. 1125 c.c., norma richiamata in subordine dal Supercondominio nonché dagli stessi attori nella memoria istruttoria di cui all'art. 183 c.p.c., posto che (v. pag. 12) "la strada di via (Omissis) funge da copertura del piano sottostante ove sono ubicate le autorimesse assegnate in proprietà esclusiva ai singoli proprietari". Questa soluzione è in linea con la giurisprudenza di legittimità; (v) è inammissibile - trattandosi di una domanda nuova proposta per la prima volta in appello in violazione dell'art. 345 c.p.c. - la richiesta della DE. Srl di un diverso computo della ripartizione delle spese di rifacimento stradale che ponga a carico dei proprietari delle aree sottostanti le spese di ripristino dei soffitti e degli intonaci interni degli immobili;

3. La DE. Srl ha proposto ricorso per cassazione, con due motivi, cui hanno resistito Ca.Cl. e Ca.Ad. con controricorso.

Il Supercondominio è rimasto intimato.

In prossimità dell'udienza, le parti hanno depositato memorie.

CONSIDERATO CHE:

I. Preliminarmente, sono prive di fondamento le eccezioni di difetto autosufficienza del ricorso e di carenza di specificità del primo motivo proposte in controricorso.

Per un verso, i motivi di ricorso indicano con sufficiente chiarezza gli atti e i provvedimenti ai quali fanno riferimento ed il loro contenuto (con particolare riferimento al regolamento condominiale e alle sentenze in giudicato); per altro verso, all'interno del primo motivo, è possibile cogliere singoli e distinti rilievi critici.

In materia di ricorso per cassazione, il fatto che un singolo motivo sia articolato in più profili di doglianza, ciascuno dei quali avrebbe potuto essere prospettato come un autonomo motivo, non costituisce, di per sé, ragione d'inammissibilità dell'impugnazione, dovendosi ritenere sufficiente, ai fini dell'ammissibilità del ricorso, che la sua formulazione permetta (come nel caso di specie) di cogliere con chiarezza le doglianze prospettate onde consentirne, se necessario, l'esame separato esattamente negli stessi termini in cui lo si sarebbe potuto fare se esse fossero state articolate in motivi diversi, singolarmente numerati (Cass. Sez. U. n. 9100 del 06/05/2015);

1. il primo motivo denuncia la violazione degli artt. 2909, 1118, 1123, 1125 c.c., ossia del giudicato e dei criteri contrattuali di ripartizione delle spese condominiali.

Si sostiene che il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione della strada privata (Omissis) prescelto dalla Corte d'appello sarebbe in contrasto con il regolamento del Condominio di Viale (Omissis) che, all'art. 8 lett. g), prevede che "tutti i comproprietari dell'edificio sono obbligati a partecipare, proporzionalmente ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascuno, alle spese per l'esercizio e la manutenzione della Via (Omissis) secondo i criteri che verranno stabiliti dall'ente di utenza che sarà all'uopo costituito (...)"; con la sentenza n. 9640 del 1986, che in effetti ha fissato detti criteri, ed ha ripartito gli oneri di manutenzione delle strade interne secondo le tabelle millesimali risultanti dalla consulenza tecnica d'ufficio dell'ing. Mu., la quale applica al bene comune "strada (Omissis)" i criteri di una ripartizione millesimale riferita ai condomini "orizzontali" e con millesimi calcolati tenendo conto della composizione dei singoli condomini (piano sottostante compreso con box e garage), con conseguente esclusione di qualsivoglia diverso criterio residuale.

Sotto altro profilo, si lamenta che la sentenza, non soltanto disattende le prescrizioni del regolamento contrattuale condominiale e di sentenze passate in giudicato, ma interpreta in maniera non corretta l'art. 1125 c.c. poiché attribuisce alla metà dei condòmini il 50% delle spese di rifacimento del manto viario e lascia l'altro 50% a carico dei proprietari dei garage e dei box ad esso sottostanti, senza considerare che, per giurisprudenza costante, le spese di rifacimento e di impermeabilizzazione del piano stradale vanno accolte alla collettività dei condòmini ex art. 1123 c.c., i quali tutti e indistintamente, con il loro uso della strada, hanno deteriorato la struttura superiore;

1.1. il motivo è in parte inammissibile e in parte infondato;

la prima doglianza del complesso motivo s'impertina essenzialmente sulla non corretta esegesi operata dalla Corte d'appello della norma (art. 8, lett. g) del regolamento del Condominio di Viale (Omissis), la quale prevede la partecipazione dei comproprietari alle spese di esercizio e di manutenzione della Via (Omissis), e non tanto sulla violazione del giudicato (la sentenza n. 9640 del 1986), il quale, in effetti, si limita a determinare le tabelle millesimali di ripartizione delle spese.

La ragione dell'inammissibilità di tale doglianza sta in ciò, che, per giurisprudenza costante della Corte, l'interpretazione delle clausole di un regolamento contrattuale contenenti criteri convenzionali di ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle cose comuni è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale ovvero per l'omesso esame di un fatto storico, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c. (Sez. 2, Ordinanza n. 23128 del 19/08/2021, Rv. 662142 - 01).

Nella specie, né l'uno né l'altro vizio è stato sottoposto all'attenzione della Corte.

Il motivo è infondato per quanto attiene alla censura in punto di violazione dell'art. 1125 c.c.

Invero, i giudici di merito hanno fatto corretta applicazione del principio di diritto per il quale, in materia di condominio, 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 c.c., ma si deve, invece, applicare analogicamente l'art. 1125 c.c., 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, comma 2, c.c. (Sez. 2, Ordinanza n. 30935 del 29/11/2018, Rv. 651599 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 23250 del 31/07/2023, Rv. 668705 - 01).

Nel caso in esame, la Corte d'appello, attenendosi a questo principio, ha posto le spese per il rifacimento della strada privata (Via (Omissis)) per metà a carico dei nove Condomini che compongono il Supercondominio e per metà a carico dei proprietari delle sottostanti autorimesse dopo avere stabilito, con giudizio di fatto illustrato con chiarezza e, pertanto, incensurabile in sede di legittimità, che (v. pag. 12) "la strada di Via (Omissis) funge da copertura del piano sottostante ove sono ubicate le autorimesse assegnate in via esclusiva ai singoli proprietari";

2. il secondo motivo denuncia la violazione dell'art. 345 c.p.c.: la sentenza sarebbe viziata nella parte in cui ha ritenuto inammissibile, per novità della domanda, svolta per la prima volta in appello, la pretesa della DE. Srl di una diversa ripartizione delle spese di rifacimento del manto stradale ponendo a carico dei proprietari delle aree sottostanti le spese di ripristino dei soffitti e degli intonaci interni.

La ricorrente nega di avere svolto una domanda nuova in sede di gravame e puntualizza di essersi limitata ad invocare la corretta applicazione dell'art. 1125 c.c.;

2.1. il motivo è inammissibile per difetto di decisività in ragione della ravvisata corretta applicazione dell'art. 1125 c.c., operata dalla Corte d'appello, secondo quanto sopra stabilito;

3. il ricorso, pertanto, deve essere rigettato, con condanna della ricorrente al rimborso delle spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo;

4. ai sensi dell'art. 13, comma 1 - quater, del D.P.R. n. 115/2002, sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1 - bis del citato art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in Euro 4.000,00, più Euro 200,00, per esborsi, oltre alle spese generali, e agli accessori di legge, con distrazione a favore del difensore antistatario.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 - quater del D.P.R. n. 115/2002, dichiara che sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1 - bis del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, in data 18 giugno 2025.

Depositata in Cancelleria il 24 giugno 2025.