

Condominio –oneri condominiali -- corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 21641 del 19 settembre 2017 commento

Elementi esterni dei balconi - frontalini – parti comuni – spese - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 20713 del 19 settembre 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Nel confermare la decisione del giudice dell'appello la Corte di Cassazione, in conformità con il pregresso orientamento, ha rilevato 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 ripartizione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno” (cfr. Cass. nn. 6624/2012).

Nel caso di specie, inoltre, il ricorrente aveva contestato l'errata interpretazione di una norma del regolamento di condominio, che disponeva che i proprietari dei balconi e dei terrazzi si dovessero attenere alle deliberazioni assembleari aventi ad oggetto la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica, ritenendo il medesimo pacifico che detta norma si riferisse a beni di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

La Corte ha dichiarato l'inammissibilità di tale doglianza poiché “qualora siano possibili due o più interpretazioni di una clausola contrattuale (e lo stesso ragionamento deve essere applicato con riferimento al regolamento contrattuale), non è consentito alla parte, che aveva proposto quella disattesa dal giudice, dolersi, in sede di legittimità, del fatto che sia stata privilegiata l'interpretazione avversata” (cfr. Cass. n. 4178/2007).