

La modifica del regolamento di condominio

Indice

L'articolo 1138, secondo comma, c.c.

Il regolamento contrattuale e le modifiche del decoro architettonico dell'edificio

Sentenze

L'articolo 1138, secondo comma, c.c.

L'articolo 1138, secondo comma, c.c. afferma che: *“Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente”*.

La legge, dunque, prevede espressamente la possibilità di modificare il regolamento condominiale su iniziativa del singolo condomino. Prima di tutto il regolamento condominiale è obbligatorio negli edifici con più di dieci condomini e comunque bisogna fare un distinguo tra regolamento assembleare, regolamento contrattuale e giudiziale e le loro modifiche.

Il regolamento è considerato assembleare quando tale atto è approvato in sede di assemblea condominiale con la maggioranza prevista dall'art. 1136, II comma, c.c. e regimenta le disposizioni circa l'utilizzo delle cose comuni, le modalità di ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino ovvero regole circa il decoro dell'edificio e l'amministrazione condominiale. Non sono ammesse deroghe alla regolazione di tali aspetti della vita condominiale. Significa cioè che il regolamento assembleare non può disciplinare materie diverse da quelle previste dalla norma. A tal fine interviene il regolamento contrattuale.

Il regolamento contrattuale invece norma materie diverse da quelle fissate dalla legge, pone deroghe alla disciplina condominiale ovvero i diritti di proprietà dei singoli condomini, esclusivi o su parti comuni, restringendoli o ampliandoli. Tale documento ha forma contrattuale e pertanto dev'essere redatto in forma scritta a pena di nullità e sottoscritto da tutti i condomini.

A differenza del regolamento assembleare, quello contrattuale può essere trascritto al fine di avere certezza circa la sua opponibilità ai terzi. Sul punto, tuttavia, gli orientamenti giurisprudenziali più recenti richiedono la trascrizione ai fini dell'opponibilità solo per alcune tipologie di clausole contenute nel contratto stesso, come ad esempio quelle che costituiscono una servitù.

La sentenza delle S.U. della Cassazione n. 943/1999 ha distinto le due tipologie di regolamenti in base alle clausole in essi contenute. A sua volta, tuttavia, la natura della singola clausola va valutata caso per caso sia in base alla sua formulazione sia al contesto nel quale è inserita. La Suprema Corte è dell'opinione che *“a determinare la contrattualità dei regolamenti, siano esclusivamente le clausole di essi limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive (divieto di destinare l'immobile a studio radiologico, a circolo ecc.) o comuni (limitazioni all'uso delle scale, dei cortili ecc.), ovvero quelle clausole che attribuiscono ad alcuni condomini dei maggiori diritti rispetto agli altri”*.

Esclude pertanto che i regolamenti redatti dall'unico originario proprietario del condominio le cui clausole siano state successivamente apposte ai singoli contratti di vendita siano regolamenti di natura contrattuale se le clausole contenute in essi disciplinano, ad esempio, l'uso delle cose comuni. Queste ultime, infatti, sarebbero clausole di natura regolamentare.

In conclusione, si hanno: clausole di natura regolamentare, come quelle derivanti dal voto della maggioranza dei condomini rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio e disciplinanti l'uso delle cose comuni, l'amministrazione condominiale, il decoro e la ripartizione delle spese; clausole di natura contrattuale aventi come contenuto diritti reali dei singoli condomini quali la proprietà esclusiva o sulle parti comuni del condominio.

La modifica del regolamento condominiale può avvenire su iniziativa dei condomini ovvero dell'amministratore. Se riguarda una clausola di natura regolamentare la modifica deve avvenire in forma scritta e va successivamente allegata al regolamento.

Come la procedura di formazione del regolamento dipende dall'approvazione dell'assemblea condominiale, allo stesso modo la sua modifica dipende dalla stessa. Questa potrà riguardare soltanto le materie previste dall'articolo 1138 c.c., già sopra esposte, quali ad esempio la determinazione delle tabelle per le spese di riscaldamento o dell'ascensore oppure l'esclusione dalle cose comuni di una parte dell'edificio.

Per realizzare la modifica del regolamento assembleare, si deve convocare l'assemblea e giungere all'approvazione di una delibera da parte della maggioranza degli intervenuti in assemblea, ex art. 1136, II comma, c.c.

In ogni caso non è possibile introdurre una modifica che deroghi norme inderogabili di legge ai sensi dell'articolo 72 delle disp. att. c.c.

Inoltre, la natura contrattuale del regolamento che impone il consenso unanime di tutti i condomini vuole che anche la modifica venga approvata all'unanimità. Ci sono tuttavia delle precisazioni da fare con riferimento alle clausole contenute in tali regolamenti. A tal scopo si riprende la sopracitata sentenza n. 943/1999 con riguardo alla natura delle clausole e ai loro riflessi sulla modifica dei regolamenti.

I giudici della Suprema Corte hanno affermato che *"...mentre è necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini per modificare il regolamento convenzionale, come sopra inteso, avendo questo la medesima efficacia vincolante del contratto, è, invece, sufficiente una deliberazione maggioritaria dell'assemblea dei partecipanti alla comunione per apportare variazioni al regolamento che non abbia tale natura. E poiché solo alcune clausole di un regolamento possono essere di natura contrattuale, l'unanimità dei consensi è richiesta per la modifica di esse e non delle altre clausole per la cui variazione è sufficiente la delibera assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 secondo comma del codice civile"*.

Pertanto il regolamento di condominio contrattuale (Cass. Civ. n. 8216/2005) può anche contenere solo clausole di natura regolamentare per la modifica delle quali non sarà necessario il consenso

unanime dei condomini bensì soltanto la maggioranza richiesta dall'art. 1136 c.c. Se invece il regolamento è misto, ovvero contiene clausole di natura contrattuale ed altre di natura regolamentare, quelle di natura contrattuale andranno modificate all'unanimità.

Le clausole aventi natura contrattuale, a differenza di quelle con natura regolamentare, possono essere modificate in qualsiasi sede. Non è necessaria dunque la convocazione dell'assemblea. Ciò che importa è che la loro modifica venga effettuata su accordo di tutti i condomini.

Con un regolamento di natura assembleare la ripartizione delle spese vengono costituite con le tabelle millesimali, ma con il regolamento contrattuale si può decidere una diversa ripartizione delle spese, ad esempio pro capite. Infatti, l'articolo 1123 c.c. stabilisce i criteri di ripartizione delle spese condominiali e conclude il suo primo comma stabilendo *“salvo diversa convenzione”*.

Il legislatore, infatti, con tale affermazione ha voluto prevedere la possibilità di modificare il sistema di ripartizione delle spese in sede di regolamento condominiale contrattuale con modalità diverse da quella in proporzione ai millesimi di proprietà tramite le tabelle millesimali. Sarà pertanto necessaria l'unanimità dei consensi per tale modifica.

Per quanto concerne la trascrizione delle modifiche del regolamento condominiale contrattuale dell'efficacia della sua opponibilità nei confronti di chiunque, ovvero ai successivi acquirenti di unità abitative del condominio; può essere o meno trascritto nei pubblici registri immobiliari. La Cassazione in merito, la n. 6769/2018, affermava, con riguardo ad una clausola costitutiva di una servitù, che *“Non è, quindi, atto soggetto alla trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645 c.c., il regolamento di condominio in sé, quanto le eventuali convenzioni costitutive di servitù che siano documentalmente inserite nel testo di esso”*. Bisogna pertanto, anche ai fini della trascrizione, focalizzarsi sulla natura delle singole clausole e non tanto sull'origine del regolamento che ben può contenere clausole di natura mista.

Quando una clausola del regolamento condominiale è di natura contrattuale, pertanto, la relativa modifica deve essere trascritta nei pubblici registri immobiliari se riguarda i diritti reali previsti dall'articolo 2643 c.c.

La Cassazione ha inoltre precisato come deve avvenire la trascrizione per essere efficace. Nella sentenza numero 17493/2014 ha affermato che *“dalla nota deve risultare non solo l'atto in forza del quale si domanda la trascrizione ma anche il mutamento giuridico, oggetto precipuo della trascrizione stessa, che quell'atto produce in relazione al bene. Pertanto, in caso di regolamento di condominio c.d. contrattuale, non basta indicare il medesimo ma occorre indicare le clausole di esso incidenti in senso limitativo sui diritti dei condomini sui beni condominiali o sui beni di proprietà esclusiva”*.

Insieme al regolamento contrattuale e assembleare possiamo individuare una terza tipologia di regolamento condominiale ovvero quello giudiziale. Tale regolamento è quello determinato dall'autorità giudiziaria quando il condominio è costituito da più di dieci condomini e l'assemblea condominiale è inerte o non trova un accordo circa la sua determinazione.

Il regolamento giudiziale, dunque, sembrerebbe un regolamento di natura assembleare. Il giudice infatti si sostituirebbe all'assemblea dei condomini, l'organo preposto all'approvazione del regolamento. In realtà, parte della dottrina è d'accordo con tale visione altra parte no. Se infatti si trattasse di un provvedimento adottato coattivamente dall'autorità giudiziaria questo avrebbe la stessa efficacia di una sentenza e pertanto sarebbe vincolante nei confronti di tutti i condomini a prescindere dal loro consenso. In questo caso, pertanto, il regolamento avrebbe natura contrattuale. Ne discende pertanto che il procedimento di modifica del regolamento giudiziale dipende dalla sua natura con la conseguenza che si dovranno adottare i diversi criteri di modifica sopraesposti.

Il condominio nel tempo subisce dei cambiamenti oppure sottostà alle richieste dei condomini dettate dallo sviluppo tecnologico o sociale che ne consegue l'esigenza di rivedere il regolamento per tentare di adeguarsi ai nuovi bisogni.

Il regolamento contrattuale è vincolante anche se le clausole non sono trascritte nel rogito:

“Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto” (Cass. civ. Sez. II, 31-07-2009, n. 17886).

Inoltre, come ci evidenziano l'art. 1138, quarto comma, c.c. e l'art. 72 disp. att. c.c. nessun regolamento, nemmeno quello contrattuale può derogare ad alcune norme, ivi elencate. Esempio: nessun regolamento può prevedere deroghe ai quorum costitutivi e deliberativi.

Qualora nel regolamento contrattuale siano contenute norme tese a istituire, modificare o estinguere diritti tra quelli indicati dall'art. 2643 c.c., allora il regolamento dev'essere trascritto presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari al fine di essere opponibile a terzi.

Ogni modifica alle norme contrattuali contenute nei regolamenti deve essere approvata con il consenso di tutti i condòmini e se riguardanti diritti reali di cui all'art. 2643 c.c. dev'essere anche trascritta ai fini dell'opponibilità. La mancata trascrizione inficia la validità del patto modificativo del diritto reale se non espressamente menzionato o richiamato nei successivi atti di compravendita.

Il regolamento contrattuale e le modifiche del decoro architettonico dell'edificio.

Regolamento di condominio e clausole vessatorie.

Definizione del decoro architettonico dottrinario giurisprudenziale, *"deve intendersi l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità"* (Cass. 851 del 2007).

Nel regolamento assembleare possono essere previste norme a tutela del decoro dello stabile; tali tutele, però, non possono mai comprimere il diritto dei singoli sulle parti comuni o su quelle di proprietà esclusiva.

Un esempio: il regolamento assembleare può vietare di deturpare il decoro della facciata ma non può vietare l'appoggio sulla stessa di cose (es. canna fumaria) se sono usati accorgimenti tali da non peggiorare l'estetica dell'edificio.

In una recente sentenza della Cassazione, che ricalca precedenti pronunciamenti, che *"in materia di condominio di edifici, l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che pongano limitazioni, nell'interesse comune, ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti comuni, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà, senza che rilevi che l'esercizio del diritto individuale su di esse si rifletta o meno sulle strutture o sulle parti comuni.*

Ne discende che legittimamente le norme di un regolamento di condominio - aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini - possono derogare od integrare la disciplina legale ed in particolare possono dare del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta da estendendo il divieto di immutazione sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva" (Cass., 6 ottobre 1999, n. 11121; ma anche Cass., 29 aprile 2005, n. 8883; Cass., 14 dicembre 2007, n. 26468)" (Cass. 24 gennaio 2013, n. 1748).

In definitiva, il regolamento contrattuale può sancire l'immodificabilità del decoro architettonico dell'edificio.

E' opportuno analizzare quando una clausola contenuta nel regolamento di condominio o una clausola contenuta nel contratto di acquisto e riguardante il regolamento condominiale può considerarsi vessatoria:

In più occasioni la Cassazione ha considerato nulle quelle clausole contrattuali nelle quali è prevista l'adesione del compratore ad un regolamento contrattuale da redigersi ad opera del costruttore. Il regolamento, dice la Cassazione (cfr. Cass. 11 aprile 2014 n. 8606), può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presta adesione.

In ogni caso si può chiedere l'accertamento giudiziale della vessatorietà di tutte quelle clausole che pongono nel rapporto uno squilibrio tra costruttore e compratore (neo-condomino).

Si pensi a quelle clausole che prevedono un impegno definitivo del consumatore mentre l'esecuzione della prestazione del professionista è subordinata ad una condizione il cui adempimento dipende unicamente dalla sua volontà.

Certo è che nel caso in cui un condomino dovesse far valere la nullità di una clausola di regolamento contrattuale, siccome esso dev'essere considerato un contratto a tutti gli effetti, dovrà chiamare in

giudizio tutti gli altri condomini, rientrano quest'azione nell'ambito di quelle così dette a litisconsorzio necessario.

Sicuramente nulle, infine, ma non perché vessatorie, quanto piuttosto per violazione dell'art. 1138 c.c., sono le clausole che riservano al costruttore la prima nomina dell'amministratore condominiale. Il costruttore, al pari di qualunque condomino, deve rispettare il regolamento anche se da lui stesso redatto:

Il regolamento di condominio, al pari di qualunque delibera assembleare, dev'essere approvato per forma scritta e le modifiche al medesimo, dovendo essere adottate sempre dall'assemblea, non possono non avere la medesima forma. Ciò vale ancor di più per il regolamento di natura contrattuale posto che con il medesimo si impongono limiti, se non addirittura vere e proprie servitù, ai diritti dei singoli.

In questo contesto anche il costruttore, al pari di qualunque condomino, deve rispettare il regolamento anche se da lui stesso redatto.

Sentenze.

Il regolamento contrattuale può superare la presunzione di comproprietà - Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 3 novembre 2014 – 20 marzo 2015, n. 5657

di Donato Palombella - Giurista d'impresa

La presunzione legale di comproprietà dei beni indicati nell'articolo 1117 c.c. può essere superata solo da un regolamento contrattuale ovvero da una delibera condominiale assunta all'unanimità dei condomini. Il regolamento può riservare la proprietà esclusiva delle scale a favore di alcuni condomini.

A rimarcare il principio è la seconda Sezione civile della Corte di Cassazione con la sentenza n. 5657 del 3 novembre 2014 resa pubblica mediante deposito in cancelleria solo in data 20 marzo 2015.

Il caso. Questa volta la lite scoppia quando alcuni condomini ritengono di avere il diritto esclusivo nell'utilizzo delle scale o, quantomeno, di una parte di esse. L'amministratore di condominio non ne può più e cerca di far dichiarare pace riunendo tutti i condomini in assemblea. Quest'ultima decide a maggioranza: ai condomini di quarto piano viene riconosciuto l'uso esclusivo delle rampe delle scale dal piano terzo al piano quarto nonché il diritto di apporre una chiusura di sicurezza per impedire il passaggio agli altri condomini. L'assemblea, alla resa dei conti, piuttosto che dirimere la lite, costituisce lo spunto per portare la controversia nelle aule di giustizia. Il verbale di assemblea, infatti, viene prontamente impugnato da alcuni condomini dissenzienti.

Scale ad uso personale? I condomini di ultimo piano sostengono di essere proprietari esclusivi dell'ultima rampa di scale. Ma per quale motivo? Semplice (almeno dal loro punto di vista), perché il proprietario originario dell'intero corpo di fabbrica avrebbe disciplinato i rapporti tra i vari

comproprietari mediante un regolamento contrattuale che, per l'appunto, riconosceva la proprietà esclusiva della rampa a favore dei proprietari del quarto ed ultimo piano. Tale regolamento contrattuale, erroneamente, era stato sottoposto al parere dell'assemblea dall'amministratore ma, in realtà, rimaneva valido ed efficace a prescindere dall'approvazione dell'organo assembleare.

L'arcano del regolamento contrattuale. Ovviamente il contenuto del regolamento contrattuale esplica la propria efficacia verso tutti i condomini ma qualcosa, nel caso in esame, non ha funzionato. A quanto pare l'originario proprietario aveva effettivamente predisposto un regolamento condominiale contrattuale, ma tale atto era stato semplicemente depositato presso un notaio, senza essere trascritto, per cui non era opponibile ai singoli condomini che non ne conoscevano il contenuto. Nel corso del giudizio si accerta che il regolamento era stato allegato ad uno degli atti di compravendita (e quindi trascritto) ma non in fase iniziale, bensì solo successivamente, per cui non era opponibile ai condomini che avevano stipulato in epoca precedente alla trascrizione. Ovviamente grava su chi ne ha interesse (nel caso in esame sui condomini del quarto piano) l'onere di fornire la prova dell'esistenza di un valido regolamento contrattuale debitamente trascritto.

Citazione valida contro tutti i condomini. Nel corso del giudizio si affronta anche un problema procedurale: la citazione deve essere notificata nei confronti di tutti i condomini o è ammissibile la notifica nei confronti dell'amministratore? La Cassazione chiarisce, per quanto fosse eventualmente necessario, che l'azione è stata legittimamente proposta dai condomini recalcitranti che avevano provveduto ad evocare in giudizio sia l'amministratore di condominio che i singoli condomini in proprio (che, fortunatamente, dovevano essere pochi).

Il regolamento di condominio nel codice civile. Il regolamento di condominio trova la propria disciplina nell'articolo 1138 c.c. Si tratta di una norma scarna, composta solo da quattro comma, non intaccata dalla recente riforma del condominio. Si ha quasi l'impressione che il Legislatore abbia volutamente trascurato l'argomento limitandosi a stabilire quando sia obbligatorio disciplinare i rapporti tra condomini su base regolamentare. Sotto questo profilo l'articolo 1138, comma 1, stabilisce che «quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a 10, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione». Il secondo comma precisa che «ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente».

Il regolamento interno o esterno. Tradizionalmente il regolamento di condominio può essere, a seconda delle modalità con cui è stato costituito, di origine interna o esterna mentre, le relative clausole possono avere natura contrattuale o non contrattuale. Il regolamento si dice interno nel caso in cui sia stato approvato dall'assemblea ex articolo 1138, comma 3, c.c. Tale regolamento deve essere approvato, secondo la nuova versione dell'articolo 1138 c.c., a maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio. Il regolamento interno è “meno forte” di quello contrattuale,

in quanto può disciplinare solo il modo in cui si utilizzano le parti comuni, ma non può incidere sui diritti dei condomini sulle parti comuni né, tantomeno, sui beni di proprietà individuale, quali risultano dagli atti di acquisto o da accordi privati (art. 1138, comma 4, c.c.). Può disciplinare, invece, il modo in cui si utilizzano le parti comuni; si pensi alla clausola regolamentare che disciplini l'uso degli impianti sportivi condominiali regolamentando gli orari di accesso e la turnazione. Nel caso in cui il regolamento venga approvato all'unanimità da tutti i condomini (caso più unico che raro) si parlerebbe, anche in questo caso, di regolamento contrattuale in quanto fondato su di una convenzione assunta volontariamente dai condomini.

Anche il regolamento interno andrebbe trascritto. Ai sensi dell'art. 71 delle Disposizioni di attuazione, il regolamento interno, una volta approvato dall'assemblea, dovrebbe essere trascritto in un apposito registro tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati. L'associazione professionale era prevista da una vecchia norma di epoca fascista eliminata dal d.lgs. n. 369/1944. La riforma ha previsto che il regolamento, una volta approvato dall'assemblea, venga annotato all'interno del verbale delle assemblee.

Il regolamento esterno apprestato dal costruttore. Il regolamento esterno, il più delle volte, viene predisposto dal costruttore prima che venga posto in essere il primo atto di vendita. Tale regolamento, per essere opponibile ai terzi (ovvero ai futuri acquirenti delle singole unità immobiliari) deve essere trascritto nei pubblici registri immobiliari per poi essere richiamato nei singoli atti di vendita. Nella prassi, il regolamento viene allegato al primo atto definitivo di vendita e richiamato, per accettazione, in tutte le vendite successive. In questo caso la trascrizione del regolamento si ha attraverso la trascrizione dell'atto di vendita dell'immobile. Tale tipologia di regolamento viene definito contrattuale perché assume il proprio valore da un contratto che ne sta alla base (in genere dal contratto di vendita dell'appartamento). Si ritiene che tale tipologia di regolamento abbia un valore più forte rispetto al regolamento interno tanto da non poter essere modificato dall'assemblea. Regolamento contrattuale opponibile solo se precedente all'acquisto. Il regolamento contrattuale può essere opposto solo nei confronti dei condomini-acquirenti che abbiano stipulato l'atto di acquisto dell'immobile in data successiva a quella di deposito del regolamento (alcuni ritengono addirittura che occorra far riferimento alla data della trascrizione, normalmente successiva). Di conseguenza non sarebbe valido il patto inserito nell'atto di vendita con cui l'acquirente si impegna a rispettare ed a far rispettare ai propri aventi causa un regolamento condominiale non ancora depositato (e quindi non trascritto). Questo possibile "vizio", peraltro, potrebbe essere sanato con un atto successivo con cui l'acquirente presti formalmente la propria volontà di aderire al contenuto del regolamento.

Non è obbligatoria la trascrizione. Quanto alla trascrizione del regolamento condominiale, si sottolinea che non esiste alcun obbligo in tal senso. L'art. 2643 c.c. "Atti soggetti a trascrizione" infatti, nell'elencare gli atti soggetti a tale obbligo, non accenna al regolamento condominiale. La trascrizione del regolamento, quindi, è solo una consuetudine dei costruttori che, attraverso questa

formalità, cercano di disciplinare in maniera uniforme i rapporti con la clientela. Molto si è discusso sulla possibilità di modificare un regolamento trascritto. Il dubbio è stato sciolto dalle Sezioni Unite della Cassazione che hanno stabilito come anche il regolamento trascritto possa essere modificato dall'assemblea fermo restando l'obbligo di procedere alla trascrizione del regolamento modificato e ciò allo scopo di "notiziare" i terzi sull'intervenuta modifica. La trascrizione, in questo caso, quindi, non avrebbe effetti costitutivi ma servirebbe semplicemente a mettere i terzi in condizione di sapere che le regole del gioco sono state modificate (Cass., SSUU Civili, n. 943/1999). Considerando che il regolamento di condominio non è tra gli atti soggetti a trascrizione e che, secondo la Cassazione, la modifica al regolamento trascritto debba essere ugualmente soggetta a trascrizione, ci si chiede come sia possibile ottenere questo risultato. In via di principio le possibilità sono molteplici. Si potrebbe procedere mediante un'assemblea straordinaria tramite atto notarile ovvero con un atto di deposito presso il notaio di fiducia.

L'impugnativa del regolamento di condominio. L'art. 1138 c.c., comma 2, precisa che «ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente». Certamente ciascun condomino può promuovere una discussione in assemblea, per il tramite dell'amministratore, innescando il processo di revisione del regolamento condominiale. Ciò non implica necessariamente che l'assemblea possa procedere, di per sé, a modificare interamente il regolamento, specie quello di natura contrattuale. In altre parole, il processo di revisione è possibile ma incontra dei limiti. L'assemblea non potrà modificare le norme di natura contrattuale contenute all'interno del regolamento di condominio. La revisione, quindi, potrà limitarsi alle norme di natura regolamentare dirette all'uso ed al godimento dei beni comuni. Se, il regolamento prevede che l'accesso agli impianti sportivi possa essere effettuato dalle ore x alle ore y, la modifica potrà prevedere un allungamento dell'orario viceversa, se il regolamento prevede che il terrazzo sia riservato all'uso esclusivo dell'appartamento sottostante, la relativa "riserva" non potrà essere in alcun modo modificata in quanto di natura contrattuale.

Possibile l'impugnativa del regolamento? Il condomino può impugnare il regolamento di condominio? L'interrogativo ha risposta positiva. Nella misura in cui le norme in esso contenute siano ritenute illegittime o addirittura illecite, anche il singolo condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria impugnando le singole disposizioni ritenute illegittime. A proposito di impugnative del regolamento di condominio gioverà ricordare che, secondo una giurisprudenza ormai consolidata, è da escludere che una clausola del regolamento che riservi a favore esclusivo di un condomino, l'uso del bene comune, possa essere interpretata come la costituzione di una servitù (Cass., Sez. II Civ., n. 6582/2012).

Il regolamento contrattuale: le norme inderogabili. I privati, in estrinsecazione della propria autonomia negoziale, possono disciplinare i reciproci rapporti nella maniera che ritengono più utile, conveniente ed opportuna ma non è possibile superare certi limiti. Si tratterà, quindi, di stabilire quali sono questi limiti e quali norme abbiano carattere inderogabile. In primo luogo, saranno inderogabili

i principi di rango costituzionale e quelli imposti da norme comunitarie. Seguono le norme statali e regionali di ordine pubblico e le norme inderogabili del codice civile. Le norme contenute nel regolamento contrattuale, quindi, sono solo al terzo posto e prevalgono sulle norme eventualmente imposte dall'assemblea e dall'amministratore. Il problema sembrerebbe risolto ma non lo è affatto. Non tutte le norme contenute nel codice civile, infatti, hanno carattere inderogabile mentre, a contrario, potrebbero esserci delle norme locali (magari contenute nel regolamento edilizio comunale) che sono assolutamente inderogabili. Allora, come orientarsi? Ancora una volta il punto di riferimento è rappresentato dall'art. 1138 c.c.; in particolare il quarto ed ultimo comma stabilisce, testualmente, che «Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli artt. 1118, comma 2, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 (att. 72, 155)». In definitiva, è lo stesso Legislatore che pone i paletti all'autonomia privata. Non tutte le norme regolamentari hanno carattere contrattuale. A proposito del regolamento contrattuale, le Sezioni Unite della Cassazione, con la sentenza n. 943/1999, hanno stabilito che non tutte le norme contenute in un regolamento condominiale hanno contenuto contrattuale il che vuol dire che alcune norme possono essere modificate senza che sia necessaria l'unanimità dei condomini. Ma, allora, ci si chiede, come individuare le norme contrattuali contenute nel regolamento condominiale? In linea di principio, devono definirsi "contrattuali" solo quelle disposizioni che derivano da un accordo tra le parti. Facciamo un esempio chiarificatore. La norma che vieta ai bambini di giocare in cortile potrà essere modificata con la maggioranza dei presenti in assemblea e la metà dei millesimi in quanto si tratta di stabilire un modo di utilizzare il bene comune (nel nostro caso, adibendolo al gioco dei più piccoli). La clausola che vieta di utilizzare un appartamento per uso ufficio o studio medico, invece, incide sulla proprietà e potrà essere modificata solo con all'unanimità.

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 3 novembre 2014 – 20 marzo 2015, n. 5657

Presidente Triola – Relatore Falaschi

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 15/24 gennaio 2002 I.U.A. evocava, dinanzi al Tribunale di Roma, il Condominio via (omissis) , nonché i singoli condomini del medesimo, ed impugnava la delibera assembleare del 17.12.2001 deducendo che in detta adunanza era stato approvato a maggioranza, con il suo voto contrario, regolamento di condominio che conteneva la costituzione di diritti su parti comuni dell'edificio in favore di alcuni condomini ed in danno di altri, come l'art. 3, lett. a) che statuiva "salvo l'uso esclusivo delle rampe dal piano terzo al piano attico" e l'ultima parte dell'art. 4 che sanciva "le rampe delle scale a partire dal pianerottolo degli appartamenti del piano quarto (attivo) saranno di uso esclusivo perenne del proprietario o dei proprietari degli appartamenti posti al piano quarto...e con il diritto...ad apporre una chiusura di sicurezza, con la possibilità, inoltre, di limitare

l'accesso dell'ascensore all'ultimo piano". Tanto premesso, chiedeva che fosse dichiarata nulla la predetta delibera assembleare ovvero, in subordine, che fossero dichiarate nulle le predette clausole del regolamento condominiale.

Instaurato il contraddittorio, nella resistenza del Condominio e dei condomini P. e C. , che sottolineavano la natura contrattuale del regolamento, predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio e specificamente accettato dai condomini nei singoli atti di compravendita degli appartamenti, costituiti anche i condomini CI. e B. che si dimettevano per la decisione, il giudice adito, dichiarava la nullità della delibera assembleare impugnata limitatamente all'approvazione degli artt. 3 lett. a) e 4 ult. comma, laddove era previsto l'uso esclusivo delle scale.

In virtù di rituale appello interposto dal Condominio e dai condomini P. e C. , censurando la decisione impugnata sotto molteplici profili, la Corte di appello di Roma, nella resistenza dell'appellata I. , non costituiti gli altri condomini, in accoglimento del gravame e in riforma della decisione di prime cure, dichiarava inammissibile la domanda attorea, rigettando tutte le domande proposte dalla appellata nei confronti dei condomini appellanti.

A sostegno della decisione adottata la corte capitolina, premesso che essendo l'impugnazione sostanzialmente volta all'accertamento della invalidità del regolamento condominiale approvato nella seduta del 17.12.2001, rilevava che legittimato passivo non poteva essere il Condominio ma solo i singoli condomini e per l'effetto la domanda attorea andava dichiarata inammissibile nei confronti del Condominio, mentre la tempestività dell'impugnazione rispetto ai condomini discendeva dal fatto che veniva fatta valere azione di nullità del regolamento condominiale, non soggetta al termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c..

Tanto chiarito, rilevava che dagli atti processuali risultava vigere nel Condominio un regolamento contrattuale, predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio, che espressamente aveva escluso dall'uso comune le rampe di scala dal piano terzo al piano attico, riservandolo ad uso esclusivo e perenne del proprietario degli appartamenti posti al piano quarto, su cui gravava per intero l'onere di manutenzione, con il diritto di apporre una chiusura di sicurezza, con la possibilità di limitare l'accesso dell'ascensore all'ultimo piano, regolamento che del tutto superflamente l'amministratore del Condominio, nell'intento di superare i contrasti insorti fra i condomini, aveva ritenuto di sottoporre all'approvazione dell'assemblea. Inoltre risultava dai singoli atti di compravendita stipulati dai vari condomini, che questi ultimi si erano impegnati all'osservanza del regolamento per sé e per i loro aventi causa.

Quale ulteriore ratio, la corte distrettuale rilevava un difetto di interesse dell'attrice a chiedere l'annullamento della delibera de qua, non deducendo menomazioni rilevanti ai propri diritti. Avverso la sentenza della Corte di appello di Roma ha proposto ricorso per cassazione la I. , sulla base di sette motivi, cui hanno replicato il Condominio ed i condomini P. e C. , con controricorso, contenente anche ricorso incidentale, affidato a tre motivi. La ricorrente ha depositato replica al ricorso incidentale e i controricorrenti memorie illustrative in prossimità della pubblica udienza.

Motivi della decisione

Preliminarmente va respinta l'eccezione d'inammissibilità del ricorso, sollevata da parte controricorrente, nonché ricorrente incidentale, per difetto del requisito di specialità della procura, siccome priva dell'espresso riferimento al provvedimento oggetto d'impugnazione. Infatti, secondo la costante giurisprudenza di questa Corte, il mandato apposto in calce o a margine (come nella specie) del ricorso per cassazione, essendo per sua natura speciale, non richiede ai fini della sua validità alcuno specifico riferimento al giudizio in corso, sicché risultano irrilevanti sia la mancanza di uno specifico richiamo al giudizio di legittimità sia il fatto che la formula adottata faccia cenno a poteri e facoltà solitamente rapportabili al giudizio di merito (cfr. per tutte, Cass. n. 26504 del 2009). Sempre in via pregiudiziale va ritenuta l'infondatezza dell'eccezione di inammissibilità e/o improcedibilità del ricorso per avere la ricorrente ritualmente notificato il ricorso al procuratore costituito nel giudizio di appello per il Condominio ed i condomini P. e C. , l'Avv.to Ignazio Abrignani, come si evince dalla medesima intestazione della sentenza impugnata, mentre non poteva che avvenire alla parte personalmente, anziché al difensore costituito nel giudizio di primo grado, quanto agli appellati contumaci, come Ci.Do. (in tal senso v. Cass. SS.UU. 29 aprile 2008 n. 10817).

Venendo all'esame del ricorso principale, il primo motivo denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 345, 115, 116, 101 e 184 c.p.c., nonché degli artt. 2697 e 2702 c.c. per essere pervenuta la corte di merito al convincimento che il regolamento condominiale avesse natura contrattuale e fosse stato accettato per relationem dalla I. , nonostante si trattasse di documentazione, in particolare la dichiarazione scritta del notaio G. , prodotta dalla controparte soltanto in secondo grado, che pertanto avrebbe dovuto essere espunta dagli atti e non valutata ai fini del decidere. Aggiunge la ricorrente che non trattasi certo di documento indispensabile in quanto mera scrittura proveniente da un terzo che certamente non fornisce alcuna dimostrazione circa la circostanza che ella fosse stata messa in condizione di prendere visione e conoscenza del regolamento, dichiarazione proveniente da un soggetto già indicato quale testimone sul medesimo fatto, prova non ammessa né in primo né in secondo grado, con patente violazione degli artt. 101 e 184 c.p.c. vigenti all'epoca. La ricorrente prosegue nel motivo riportando testualmente la dichiarazione. A conclusione del mezzo viene formulato il seguente quesito di diritto: "Dica la Suprema Corte se possa prodursi per la prima volta in secondo grado e comunque essere valutata dal giudicante quale fonte di prove - per giunta senza la previa verifica dei parametri di ammissibilità di cui all'art. 345, comma 3, c.p.c. - una dichiarazione scritta (formata dopo il primo grado di giudizio) resa da un soggetto già indicato agli atti del processo quale testimone e vertente su circostanze fatte oggetto in primo e secondo grado di prova testimoniale non ammessa dalla Magistratura".

Con il secondo motivo la ricorrente nel dedurre violazione e/o falsa applicazione degli artt. 342, 163, 112, 115 e 116 c.p.c., nonché dell'art. 2697 c.c., sulla medesima circostanza di cui al primo mezzo, rileva che il documento in questione non era stato offerto in comunicazione dagli appellanti nel libello introduttivo del gravame. Infatti l'atto che contiene la dichiarazione del notaio G. è stato formato in

data 14.7.2005 e quindi in epoca successiva alla data di notificazione dell'atto di appello (cioè il 13.7.2005), come si evince dall'atto di deposito dell'iscrizione a ruolo, avvenuta il 21.7.2005. Prosegue la ricorrente affermando che dette 'lacune asservite avversarie hanno impedito il corretto svolgimento del contraddittorio sul punto. Ad illustrazione della censura viene posto il seguente quesito di diritto: "Dica la Suprema Corte se possa essere utilizzato ai fini della decisione della lite un documento che, non prodotto in primo grado, non sia stato offerto in comunicazione con il libello introduttivo del secondo grado di giudizio, ma depositato all'atto della iscrizione del gravame a ruolo, e in relazione al quale non sia stata svolta alcuna tempestiva deduzione difensiva nel rispetto del principio del contraddittorio".

Osserva la Corte che i due motivi - da trattare congiuntamente, perché vertenti sulla medesima questione relativa all'acquisizione documentale in grado di appello - sono fondati nei sensi più avanti precisati.

Premesso che con il presente ricorso la I. risulta avere impugnato tutte le plurime rationes deducendo esposte dalla corte di merito a sostegno della motivazione (per quanto di seguito si dirà), osserva il Collegio che con riguardo alla produzione di nuovi documenti in grado di appello nel rito ordinario, le Sezioni Unite di questa Corte, nella nota sentenza n. 8203 del 24-4-2005, hanno fissato i seguenti principi: a) l'art. 345 c.p.c., comma 3, (nel testo applicabile ratione temporis alla presente controversia), va interpretato nel senso che esso fissa sul piano generale il principio dell'inammissibilità dei "nuovi mezzi di prova", e quindi anche delle produzioni documentali, indicando nello stesso tempo i limiti (e, quindi, le deroghe) a questa regola, con il porre in via alternativa i requisiti che detti "nuovi mezzi di prova" devono presentare per potere trovare ingresso in sede di gravame; requisiti consistenti nella dimostrazione che le parti non abbiano potuto produrli prima per causa ad esse non imputabile, ovvero nel convincimento del giudice della indispensabilità degli stessi per la decisione; b) il giudice, pertanto, oltre a quelle prove (comprese quelle documentali) che le parti dimostrino di non avere potuto proporre prima per causa ad esse non imputabili, è abilitato ad ammettere, nonostante le già verificatesi preclusioni, solo quelle prove che ritenga - nel quadro delle risultanze istruttorie già acquisite - "indispensabili", perché suscettibili di una influenza causale più incisiva rispetto a quella che le prove, definite come "rilevanti" (cfr. art. 184, comma 1 e art. 420, comma 5 c.p.c.), hanno sulla decisione finale della controversia; prove che, proprio perché "indispensabili", sono capaci, in altri termini, di determinare un positivo accertamento dei fatti di causa, decisivo talvolta anche per giungere ad un completo rovesciamento della decisione cui è pervenuto il giudice di primo grado; c) i documenti devono essere prodotti, a pena di decadenza, mediante specifica indicazione nei rispettivi atti introduttivi del giudizio di secondo grado, a meno che la loro formazione non sia successiva e la loro produzione non sia stata resa necessaria in ragione dello sviluppo assunto dal processo; d) l'ammissione dei "nuovi mezzi di prova" e, quindi, anche della prova documentale, non può prescindere da una espressa domanda delle parti; e) l'esercizio del potere officioso conferito in materia al giudice di appello non può

esercitarsi in modo arbitrario, ma deve essere espresso in un provvedimento motivato, il cui contenuto è censurabile in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5.

In particolare, riguardo al requisito della indispensabilità, nella citata pronuncia è stato evidenziato che la particolare complessità delle controversie ordinarie renderebbe particolarmente pesanti le preclusioni istruttorie, previste per il giudizio di primo grado dal nuovo testo dell'art. 184 c.p.c., ove non si consentisse l'ammissione in appello almeno dei mezzi di prova indispensabili, senza che la parte debba dimostrare anche l'impossibilità ad essa non imputabile di una loro anteriore produzione; ciò risponde a razionalità che le esigenze di speditezza, cui è improntato il rito ordinario dopo la novella del 1990, possano subire in sede di gravame, pure cioè in uno stato avanzato dell'intero iter processuale, un parziale ridimensionamento, proprio perché si è in presenza di prove che, per il loro spessore contenutistico, sono idonee a fornire un contributo decisivo all'accertamento della verità materiale, restando di contro salva in tutti i restanti casi l'ultrattività delle preclusioni già verificatesi in primo grado.

Nella specie, la sentenza impugnata, nel valutare il requisito della indispensabilità del nuovo documento prodotto in appello dal Condominio, in particolare la dichiarazione del notato G. , non si è attenuta agli enunciati principi. E invero, con la sentenza di primo grado il Tribunale aveva ritenuto che la delibera assembleare impugnata limitatamente all'approvazione dell'uso esclusivo delle scale era nulla per essere le stesse parte integrante di un unico edificio e pertanto era inidonea a provare la proprietà esclusiva, in capo ai condomini P. e C. del tratto delle scale poste fra il terzo ed l'attico, la prova testimoniale articolata dal convenuto Condominio.

A fronte di detta pronuncia la corte di merito ha tenuto conto ai fini del proprio convincimento della dichiarazione contenuta nel documento prodotto dall'appellante, nella quale il notaio ha certificato la predisposizione del regolamento condominiale nel febbraio 2000, stipulato l'atto pubblico di compravendita dalla ricorrente nel settembre 2000, diretta a dimostrare la anteriorità della redazione del regolamento da parte dell'unico originario proprietario rispetto all'atto di acquisto della ricorrente. Orbene, non par dubbio che la nuova documentazione offerta dall'appellante, diretta a dimostrare - ad integrazione dei documenti già ritualmente prodotti e a supporto di circostanze dedotte con l'articolazione di prova testimoniale ritenuta inidonea dal Tribunale - il tempo di redazione del regolamento condominiale non costituiva, neanche in astratto, un mezzo decisivo per dimostrare che tale bene non era di proprietà del Condominio e, quindi, per determinare il ribaltamento della decisione di primo grado.

La Corte di Appello ha ritenuto ammissibile la predetta produzione documentale, implicitamente effettuando una valutazione di indispensabilità del nuovo documento depositato in appello, senza tenere conto che non si è verificata alcuna delle condizioni previste dall'art. 345 c.p.c., non avendo considerato la sovrapponibilità della circostanza ivi attestata con il tenore delle prove orali, non potendosi, inoltre, sostenere che la necessità della relativa produzione sia insorta dallo sviluppo assunto dal giudizio di primo grado.

Il giudice del gravame, pertanto, ha dato ingresso al nuovo documento per il semplice fatto che lo stesso era di formazione successiva rispetto al primo grado (dichiarazione rilasciata in data 14 luglio 2005, depositata la sentenza di primo grado nello stesso anno 2005). Così opinando, esso ha offerto un'interpretazione del potere di ammissione delle prove documentali "indispensabili" in appello che finisce con il vanificare il regime delle preclusioni istruttorie, previsto dall'art. 184 c.p.c. in relazione all'art. 345 c.p.c., comma 3.

Con il terzo motivo la ricorrente lamenta la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1137 e 1138 c.c., oltre che dell'art. 102 c.p.c., per avere ritenuto la corte di merito inammissibile l'impugnazione del regolamento condominiale nei confronti dell'ente Condominio in quanto la domanda dalla stessa proposta si componeva di due distinti capi, il primo, riguardante una impugnativa ex art. 1137 c.c. di deliberato assembleare, il secondo, rafforzativo del precedente, di invalidità dell'originale testo regolamentare di natura contrattuale, per cui appare irrilevante la questione, accertata la legittimazione passiva del Condominio rispetto al primo e verificata l'evocazione in giudizio con il medesimo procedimento notificatorio anche dei singoli condomini. Il mezzo pone, in conclusione, il seguente quesito di diritto: "Dica la Suprema Corte se l'impugnativa della delibera assunta dalla assemblea dei condomini a maggioranza per la approvazione del regolamento di condominio che contenga disposizioni di natura condominiale debba essere esperita (anche) nei confronti dell'ente in persona dell'amministratore pro tempore ovvero soltanto nei confronti di tutti i singoli condomini". Anche detto motivo va accolto, in quanto pur vero che - come asserito dalla stessa ricorrente - sono stati evocati in giudizio sia il Condominio sia ciascun condomino in proprio, tuttavia va affermata la legittimazione passiva dell'Amministratore del Condominio tutte le volte che venga in rilievo, come nella specie, un vizio dell'atto assembleare (cfr Cass. 11 luglio 2012 n. 11757), o meglio la delibera di approvazione dell'ambito delle proprietà comuni.

Con il quarto motivo la ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1138 c.c., 71 disp.att. c.c., 1107, 2697, 1341, 1337, 1370, 1375 c.c. e 115, 116 c.p.c. per non avere la corte di merito tenuto conto che prima dell'acquisto da parte della I. dell'immobile sito nello stabile condominiale non vi era il regolamento condominiale, per cui non avendo la controparte dimostrato tale assunto ed essendosi con le vendite dei singoli appartamenti ormai formato il Condominio, occorrerà la approvazione di un regolamento secondo le maggioranze di legge da parte dell'assemblea ovvero attraverso la singola espressa adesione degli acquirenti-condomini al testo regolamentare. A fronte della domanda della I. di inopponibilità del regolamento, era onere della controparte provare la esistenza di un testo regolamentare di natura contrattuale prima della creazione del Condominio ovvero successivamente accettato per adesione dai singoli acquirenti delle varie unità immobiliari. In atti - ad avviso della ricorrente - non vi sarebbe la prova che prima della compravendita del 20.9.2000 da Le Ginestre s.r.l. esistesse un regolamento condominiale di natura contrattuale predisposto dalla società venditrice e rispetto al quale comunque risultasse la sua accettazione. Dalla documentazione prodotta emergerebbe che solo al rogito di compravendita

L.G. - D. del 5.7.2001 risulta allegato e quindi trascritto presso i Pubblici Registri della Conservatoria il regolamento de quo. Del resto, la clausola contenuta nel rogito del definitivo relativo all'appartamento da lei acquistato non consente di individuare un regolamento costitutivo di diritti sulle cose comuni in favore soltanto di alcuni condomini ed in danno degli altri. Prosegue la ricorrente deducendo l'introduzione di clausole vessatorie siccome limitative dei diritti di tutti i condomini su una porzione - le scale - comune per definizione. Del resto, non può essere attribuito al costruttore o al venditore una assoluta discrezionalità nella redazione e predisposizione del regolamento. L'illustrazione complessiva del mezzo è completata dalla formulazione del seguente quesito di diritto: "Dica la Suprema Corte se il regolamento di condominio edilizio predisposto unilateralmente dall'originario unico proprietario e contenente clausole limitative dei diritti su cose comuni, ma non risultante dai pubblici registri e nemmeno diversamente depositato o registrato con formalità e/o modalità di garanzia idonee a renderlo conoscibile dagli interessati e altresì non alterabile, per essere vincolante nei confronti dei vari acquirenti delle unità immobiliari site nel fabbricato condominiale debba da tutti questi ultimi essere specificamente accettato per iscritto ovvero, ove ritenuta sufficiente una accettazione mediante indicazione per relationem, debba comunque essere determinato ed indicato in modo chiaro ed inequivocabile".

Con il quinto motivo, nel dedurre il vizio di motivazione, la ricorrente lamenta che la sentenza di secondo grado abbia ritenuto sufficiente la semplice potenziale conoscibilità del regolamento in questione che, di converso, è del tutto mancata, per le ragioni sopra esposte, in particolare per avere tenuto conto della dichiarazione del notaio G., senza considerare che il notaio stipulante, il dott. D'.Lu. non aveva presso di sé copia del regolamento in questione.

Anche le censure quattro e cinque vanno esaminate congiuntamente per la loro stretta connessione argomentativa. Esse vanno accolte.

Occorre premettere che l'obbligo genericamente assunto nei contratti di vendita delle singole unità immobiliari di rispettare il regolamento di condominio che contestualmente si incarica il costruttore di predisporre, come non vale a conferire a quest'ultimo il potere di redigere un qualsiasi regolamento, così non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo nei singoli atti di acquisto ad un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte per relationem di ogni singolo atto (cfr Cass. 16 febbraio 2005 n. 3104; Cass. 6 agosto 1999 n. 8486; Cass. 16 giugno 1992 n. 7359).

Con riguardo alla fattispecie in esame, deve aggiungersi che, come si desume dalla sentenza impugnata, il regolamento di cui si tratta era stato unicamente depositato presso lo studio notarile G. , diverso da quello che ha rogato la compravendita della I. , dott. D'.Lu. , e, quindi, non era stato nemmeno trascritto nell'apposito registro di cui all'art. 1129 c.c., u.c., secondo la previsione dell'art. 1138 c.c., comma 3, in modo da poter assolvere la funzione di pubblicità notizia per essere opponibile nei confronti di tutti i condomini. Per completezza argomentativa si osserva che la

presunzione di proprietà condominiale sulle strutture essenziali all'esistenza dell'edificio, elencate nell'art. 1117 n. 1 c.c., come nella specie le scale, può essere superata soltanto da un titolo, proveniente da colui che ha costituito il condominio ovvero da tutti i condomini successivamente, nel quale si affermi la proprietà esclusiva a favore del condomino, mentre la stessa presunzione non può essere superata dal concreto accertamento della destinazione delle suddette strutture all'uso esclusivo del singolo condomino (cfr in termini v. Cass. 24 febbraio 1999 n. 1568).

La censura formulata con il sesto ed il settimo motivo, con i quali la ricorrente lamenta la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 100 c.p.c. e 1421 c.c., nonché vizio di motivazione, per avere la corte di merito individuato una ulteriore ragione di accoglimento del gravame nel presunto difetto di interesse ad agire di costei laddove detta disciplina comporta una compressione del diritto dominicale sulle porzioni comuni interessate, pone il seguente quesito di diritto: "Dica la Suprema Corte se l'interesse ad agire previsto nell'azione di impugnativa di delibera condominiale ovvero di regolamento condominiale ricorra senza particolari oneri probatori nel caso in cui si censurino di nullità clausole costitutive di diritti su parti comuni in favore di alcuni soltanto dei condomini ed in danno dei diritti di comunione degli altri o se invece debba fornirsi la prova concreta dei pregiudizi adottati".

Dalle considerazioni svolte con riferimento ai mezzi quattro e cinque consegue la fondatezza anche di detta censura, giacché l'interesse ad agire di un condomino per la rimozione di una deliberazione contraria alla legge o al regolamento di condominio, oltre a sostanzarsi nell'utilità di ciascun condomino allo svolgimento secondo regola delle relazioni condominiali, è costituito proprio dall'accertamento dei vizi da cui è affetta la deliberazione (v. Cass. n. 17276 del 2005; Cass. n. 4270 del 2001 e Cass. n. 2912 del 1997).

Passando all'esame del ricorso incidentale, con il primo motivo viene dedotta la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1138 e 1107 c.c., nonché vizio di motivazione, per avere la corte di merito ritenuto tempestiva l'impugnativa de qua nonostante fosse stata adottata il 17.12.2001 ed evocati in giudizio i condomini il 20 ed il 26.1.2002, dunque oltre i trenta giorni. A corollario del mezzo viene formulato il seguente quesito di diritto: "Dica la Corte Suprema se, essendo nella specie unicamente legittimati passivamente i condomini uti singuli, possa valere ai fini della tempestività della impugnazione del regolamento condominiale, ex artt. 1138 e 1107 c.c., la notifica all'amministratore del condominio, carente di legittimazione passiva".

Il motivo è infondato.

La delibera all'origine dell'attuale controversia, adottata in data 17 dicembre 2001, deve considerarsi nulla, perché non rientra nei poteri dell'assemblea, deliberando a maggioranza, stabilire l'ambito delle rispettive proprietà, determinando i beni di proprietà esclusiva rispetto a quelli di proprietà comune, potendo tale previsione essere inserita soltanto in un (valido) regolamento contrattuale, approvato all'unanimità (Cass. 18 maggio 2011 n. 10929).

Tale nullità che inficia la deliberazione può essere fatta valere dal condomino interessato senza essere tenuto all'osservanza del termine di decadenza di trenta giorni ai sensi dell'art. 1137 c.c. (Cass. 24 maggio 2004 n. 9981).

Con il secondo motivo i ricorrenti incidentali lamentano che la corte di merito non si sia pronunciata, ritenendolo evidentemente argomento assorbito dall'accoglimento delle altre prospettazioni giuridiche, sulla evidenziata validità dell'approvazione a maggioranza del regolamento de quo, ai sensi degli artt. 1138 e 1136 c.c., ben potendo la presunzione di appartenenza comune delle scale ben essere derogata da una deliberazione presa a maggioranza dei condomini. L'illustrazione del mezzo è conclusa dal seguente quesito di diritto: "Dica la Corte Suprema se sia valida o meno l'approvazione a maggioranza di un regolamento condominiale ai sensi degli artt. 1138 e 1136 c.c., e ciò poiché l'art. 1138 c.c. non menziona, tra gli articoli di legge che non possono comunque essere derogati dal regolamento, l'art. 1117 c.c.".

La censura non può trovare ingresso.

Nell'ambito dei regolamenti condominiali vanno distinte le clausole con contenuto tipicamente regolamentare dalle clausole contrattuali le quali devono essere approvate all'unanimità. È fuori discussione che una clausola, che limita ad un determinato uso un immobile escludendo gli altri possibili, costituisce limitazione del diritto di proprietà.

Pertanto le norme del regolamento condominiale, che incidono sulla utilizzabilità e sulla destinazione delle parti dell'edificio, in particolare sullo stato giuridico di una cosa comune, come nella specie le scale, hanno carattere convenzionale e, se predisposte dall'originario proprietario dello stabile, debbono essere accettate dai condomini nei rispettivi atti di acquisto ovvero con atti separati, e, se invece deliberate dall'assemblea condominiale, debbono essere approvate all'unanimità (cfr. tra le tante, Cass. 11 febbraio 1977 n. 621). E, non potendo formare oggetto di decisione assembleare a maggioranza, sono assolutamente nulle le deliberazioni delle assemblee condominiali lesive dei diritti di proprietà comune.

Ciò posto, non vi è dubbio che la clausola (del regolamento condominiale approvato dall'assemblea a maggioranza) che destina alla proprietà esclusiva dei proprietari dell'appartamento posto al piano terzo ed attico dello stabile le scale di collegamento fra i due piani, costituisce "di per sé" lesione del diritto di proprietà comune dei condomini, comprimendo in maniera eccessiva e ingiustificata l'esercizio di facoltà connesse all'uso o al godimento delle parti comuni dell'edificio - divieto di accedere in una parte delle scale - escludendo alcune destinazioni dall'uso che avrebbe potuto altrimenti farsi della cosa comune.

Con il terzo motivo del ricorso incidentale vengono riproposti i mezzi di prova per testi articolati nella memoria ex art. 184 c.p.c. articolati in primo grado, che vengono testualmente riportati.

Il motivo è inammissibile prima che infondato.

La parte ricorrente omette di specificare se l'istanza - disattesa in prima battuta dal giudice di primo grado - era stata riproposta in sede di precisazione delle conclusioni davanti al tribunale e poi in

sede di gravame. In difetto di tali allegazioni, la censura è inammissibile. Va infatti ribadito che la censura contenuta nel ricorso per Cassazione relativa alla mancata ammissione della prova testimoniale è inammissibile se il ricorrente, oltre a trascrivere i capitoli di prova, non indichi - come nella specie - i testi e le ragioni per le quali essi sono qualificati a testimoniare - elementi necessari a valutare la decisività del mezzo istruttorio richiesto - nonché la tempestività e ritualità della relativa istanza di ammissione e la fase di merito a cui si riferisce, al fine di consentire "ex actis" alla Cassazione di verificare la veridicità dell'asserzione (cfr Cass. n. 19138 del 2004). Da ultimo va rilevato che i capi di prova dedotti non appaiono decisivi, perché non idonei a superare il difetto di idoneità a dimostrare gli assunti di parte convenuta rimproverate dal giudice di prime cure alle analoghe deduzioni istruttorie aventi il medesimo obbiettivo. Conclusivamente, il ricorso principale va accolto e quello incidentale respinto, con cassazione della sentenza impugnata in relazione al ricorso accolto e rinvio al altra sezione della Corte di appello di Roma, che provvedere al riesame della controversia alla luce dei principi sopra illustrati. Il giudice del rinvio provvedere anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il ricorso principale, respinto quello incidentale; cassa la sentenza impugnata in relazione al ricorso accolto e rinvia ad altra Sezione della Corte di appello di Roma anche per le spese del giudizio di legittimità.

Come conciliare il diritto all'utilizzo della cosa comune con i divieti contenuti nel regolamento condominiale? - Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 2 luglio – 27 agosto 2020, n. 17965

di La Redazione Diritto & Giustizia

La Suprema Corte ribadisce la valenza derogatoria delle disposizioni oggetto del regolamento di condominio nei riguardi del contenuto dell'art. 1102 c.c., riconoscendo all'autonomia privata delle parti la facoltà di stipulare accordi che creino dei limiti nell'interesse comune ai diritti dei condomini.

(Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 17965/20; depositata il 27 agosto)

Nell'ambito di una causa civile che vedeva come protagonisti due Condomini e come oggetto la richiesta dichiarazione di inefficacia di una delibera assembleare che aveva autorizzato la collocazione di una canna fumaria sul muro comune del cortile di uno dei due, si colloca l'intervento dei due attuali ricorrenti, i quali richiedevano l'eliminazione della citata canna fumaria.

La Corte d'Appello di Roma non condivideva le argomentazioni dei ricorrenti, sostenendo che non fosse stato dedotto in giudizio nessun divieto regolamentare circa la collocazione della suddetta canna fumaria, negando che essa violasse le distanze legali rispetto alle finestre delle scale e ravvisandone un uso legittimo del muro perimetrale ai sensi dell'art. 1102 c.c.

I ricorrenti impugnano la suddetta decisione dinanzi alla Corte di Cassazione, lamentando, tra i diversi motivi, l'omesso esame di un fatto decisivo, sottolineando l'avvenuto richiamo del divieto espresso di installazione di tubi sui muri condominiali presente nel regolamento di condominio, tanto nella prima comparsa di intervento, quanto nella successiva costituzione in appello.

La doglianza dei ricorrenti è fondata. La Suprema Corte, infatti, osserva come il Giudice di seconde cure abbia correttamente richiamato l'orientamento giurisprudenziale secondo cui l'appoggio al muro comune perimetrale del condominio di una canna fumaria si concretizzi in una modifica della cosa comune conforme alla sua destinazione, mutamento che ciascun condomino può apportare a sue spese a condizione che non ne impedisca l'uso paritario altrui e che non metta in pericolo la sicurezza dell'edificio, né alteri il decoro architettonico dello stesso.

Ciò posto, i Giudici di legittimità rilevano, però, che la Corte affermava, quanto alla legittimità dell'installazione della canna fumaria, l'assenza di un divieto regolamentare a tal fine, al contrario di quanto affermano i ricorrenti, che già nella prima comparsa di intervento avevano prodotto il regolamento condominiale contenente tale divieto. Peraltro, tale eccezione veniva, poi, riproposta anche nella comparsa di costituzione in appello.

Ora, per la Corte di Cassazione l'omesso esame del suddetto divieto regolamentare risulta decisivo, poiché esso, qualora fosse stato preso in considerazione, avrebbe determinato un esito differente della lite.

A sostegno di tale affermazione ricorre un orientamento giurisprudenziale che riconosce all'autonomia privata la possibilità di stipulare accordi che pongano in essere dei limiti nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche in relazione al contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà.

Potendo, dunque, il regolamento condominiale derogare alle disposizioni di cui all'art.1102 c.c., la Suprema Corte cassa la decisione impugnata e rinvia la causa alla Corte d'Appello.

Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 2 luglio – 27 agosto 2020, n. 17965

Presidente Manna – Relatore Scarpa

Fatti di causa e ragioni della decisione

C.D. e C.R. hanno proposto ricorso articolato in sei motivi avverso la sentenza n. 822/2015 della Corte d'appello di Roma, depositata il 4 febbraio 2015. Resistono con distinti controricorsi Ci.Si. e la società Pazzi di Pizza s.n.c. di F.E. e c.

Non ha svolto attività difensive il Condominio di (omissis) , cui il ricorso è stato notificato in data 8 novembre 2019, in adempimento dell'ordine di integrazione del contraddittorio disposto con ordinanza del 22 ottobre 2019. Con citazione del 23 maggio 2002 il Condominio di (omissis) , convenne il condomino Ci.Si. nonché Co.Gi. e F.C. , conduttori dell'unità immobiliare di proprietà Ci. , adibita a pizzeria, per sentir dichiarare inefficace la delibera assembleare del 7 giugno 2000, che aveva autorizzato la collocazione di una canna fumaria sul muro comune del cortile. Intervennero

nella causa C.D. e C.R. , usufruttuario e nudo proprietario dell'immobile sovrastante il locale pizzeria, per chiedere la rimozione della canna fumaria. Il Tribunale di Roma, con sentenza del 1 aprile 2008, dichiarò inammissibile la domanda del Condominio per difetto di procura alle liti e condannò i convenuti a rimuovere la canna fumaria. Propose appello principale la Pazzi di Pizza s.n.c. di F.E. e c., cessionaria di Co.Gi. a F.C. , mentre formularono appelli incidentali il Condominio (omissis) , Ci.Si. , Co.Gi. e F.C. , C.D. e C.R. .

La Corte d'appello di Roma, con sentenza del 4 febbraio 2015: accolse l'impugnazione incidentale del Condominio, quanto alla validità della procura alle liti ed alla legittimazione processuale; accolse l'appello principale della Pazzi di Pizza s.n.c. e quello incidentale di Ci.Si. , asserendo che non era stato dedotto alcun divieto regolamentare, negando che la canna fumaria installata violasse le distanze legali rispetto alle finestre delle scale, ravvisando nell'appoggio dell'impianto un uso legittimo del muro perimetrale, ex art. 1102 c.c., ed escludendo altresì la lesione del decoro architettonico del fabbricato; rigettò l'appello di C.D. e C.R. , non essendo stati riscontrati i cattivi odori provenienti dalla canna fumaria, nè un malfunzionamento dell'impianto, e respingendo le doglianze sul contatore del gas e sulla prospettazione di una servitù.

La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma dell'art. 375 c.p.c., comma 2, e art. 380 bis.1 c.p.c..

I ricorrenti hanno depositato memoria ai sensi dell'art. 380 bis.1 c.p.c. sia in occasione della prima adunanza camerale, fissata per il 22 ottobre 2019, sia in data 28 febbraio 2020.

IX primo motivo del ricorso di C.D. e C.R. denuncia la violazione degli artt. 1137 e 1138 c.c., dell'art. 112 c.p.c. e art. 132 c.p.c., n. 4, nonché l'omesso esame di fatto decisivo, evidenziando come a pagina 4 della comparsa di intervento del 10 gennaio 2003 essi avessero richiamato l'art. 7 del prodotto regolamento di condominio, contenente un espresso divieto di installazione di tubi sui muri condominiali. Tale eccezione inerente al divieto regolamentare era poi stata riproposta nella comparsa di costituzione in appello.

Il secondo motivo del ricorso di C.D. e C.R. denuncia la "omessa pronuncia sulla L. 6 dicembre 1971, n. 1083 e successivo decreto di attuazione... violazione di detta normativa... omesso esame circa un fatto decisivo...".

Il terzo motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1108, 1120 e 907 c.c., nonché omesso esame circa un fatto decisivo. Si lamenta la mancata considerazione delle concrete circostanze accertate dal CTU e l'applicazione fatta delle norme in tema di uso comune.

Il quarto motivo di ricorso deduce la violazione o falsa applicazione del D.P.R. n. 380 del 2001 e della L.R. Lazio n. 15 del 2008 ed ancora l'omesso esame circa un fatto decisivo.

Il quinto motivo di ricorso denuncia la nullità del procedimento per violazione degli artt. 61 e 62, 112 e 115 c.p.c., e poi ancora l'omesso esame circa un fatto decisivo, quanto all'adesione prestata alle conclusioni del CTU.

Il sesto motivo di ricorso deduce la violazione o falsa applicazione degli artt. 91, 92 e 112 c.p.c., e del D.M. n. 55 del 2014, quanto alla liquidazione delle spese processuali.

Il ricorso, proposto da C.D. e C.R. , interventori volontari nel giudizio promosso dal Condominio di (omissis) , nei confronti di Ci.Si. , Co.Gi. e F.C. (poi Pazzi di Pizza s.n.c. di F.E. e c.), non era stato notificato originariamente al Condominio di (omissis) . Tuttavia, nei giudizi, quale quello in esame, promossi dall'amministratore a tutela delle parti comuni, l'intervento del singolo condomino dà luogo ad un unico giudizio con pluralità di parti, determinando tra queste ultime un litisconsorzio processuale necessario, rilevante in sede di impugnazione ai sensi dell'art. 331 c.p.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 28/03/2019, n. 8695). Con ordinanza del 22 ottobre 2019, la Corte dispose perciò l'integrazione del contraddittorio, ai sensi dell'art. 331 c.p.c., nei confronti del Condominio di (omissis) , cui i ricorrenti hanno provveduto in data 7/8 novembre 2019.

Investendo la causa i diritti dei singoli condomini sulle parti comuni, non può dubitarsi della legittimazione di C.D. e C.R. , interventori volontari nel giudizio promosso dal Condominio (omissis) , a proporre autonomamente impugnazione al fine di evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza di secondo grado (cfr. Cass. Sez. U, 18/04/2019, n. 10934).

Il primo motivo di ricorso risulta fondato, e l'accoglimento di tale censura determina l'assorbimento dei restanti motivi, i quali involgono ragioni che perdono di immediata rilevanza decisoria in ragione della fondatezza del primo, e che potranno essere riesaminati eventualmente in sede di rinvio.

Ha ragione la Corte d'appello di Roma a richiamare il consolidato orientamento di questa Corte, secondo cui l'appoggio di una canna fumaria al muro comune perimetrale di un edificio condominiale individua una modifica della cosa comune conforme alla destinazione della stessa, che ciascun condomino - pertanto - può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio, e non ne alteri il decoro architettonico; fenomeno - quest'ultimo - che si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito (e risulta compiuta alla pagina 4 della sentenza impugnata, avendo riguardo a dimensioni, consistenza e tipologia del manufatto), rimanendo insindacabile in sede di legittimità, se non nei limiti di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (Cass. Sez. 2, 31/07/2013, n. 18350; Cass. Sez. 2, 11/05/2011, n. 10350; Cass. Sez. 2, 10/05/2004, n. 8852; Cass. Sez. 2, 16/05/2000, n. 6341).

Sennonché, la Corte d'appello ha affermato in premessa che, quanto alla legittimità della installazione della canna fumaria nel cortile, non era stato dedotto che vi fosse un "divieto regolamentare". Il primo motivo del ricorso di C.D. e C.R. espone, al contrario, come a pagina 4 della comparsa di intervento del 10 gennaio 2003 essi avevano richiamato l'art. 7 del prodotto regolamento di condominio, contenente un espresso "divieto di installazione sui muri condominiali

di tubi di qualsiasi genere". La stessa eccezione inerente al divieto regolamentare era poi stata riproposta da C.D. e C.R. nella comparsa di costituzione in appello.

L'omesso esame di tale divieto regolamentare risulta decisivo, in quanto lo stesso, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia.

È infatti altrettanto consolidato l'orientamento di questa Corte - proprio con riguardo a disposizioni che stabiliscano il divieto assoluto di apportare qualsiasi modifica alle parti esterne dell'edificio, o, come allegato nel caso in esame, di installare tubi sui muri perimetrali - che riconosce all'autonomia privata la facoltà di stipulare convenzioni che pongano limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà. Inoltre, il regolamento può validamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c. e supposta dal medesimo art. 1102 c.c., arrivando al punto di imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio (cfr. indicativamente Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509; Cass. Sez. 2, 02/05/1975, n. 1680; Cass. Sez. 2, 29/04/2005, n. 8883; Cass. Sez. 2, 24/01/2013, n. 1748; Cass. Sez. 2, 19/12/2017, n. 30528; Cass. Sez. 6 - 2, 18/11/2019, n. 29924; Cass. Sez. 2, 05/11/2019, n. 28465).

Il regolamento di condominio può, del resto, validamente derogare alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. (Cass. Sez. 2, 09/11/1998, n. 11268).

L'elaborazione della giurisprudenza spiega come le modificazioni apportate da uno dei condomini, in violazione del divieto previsto dal regolamento di condominio, connotano tali opere come abusive e pregiudizievoli al decoro architettonico dell'edificio e configurano l'interesse processuale del singolo condomino che agisca in giudizio a tutela della cosa comune (cfr. Cass. Sez. 2, 09/06/1988, n. 3927; Cass. Sez. 2, 15/01/1986, n. 175).

Va pertanto accolto il primo motivo di ricorso, rimanendo assorbiti i restanti motivi, e va cassata la sentenza impugnata, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'appello di Roma, la quale procederà a nuovo esame tenendo conto dei rilievi svolti e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'appello di Roma.

Il regolamento condominiale non può vietare il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento - Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 21 novembre 2019 – 21 maggio 2020, n. 9387

di La Redazione Diritto & Giustizia

La clausola del regolamento condominiale che prevede il divieto di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della propria unità immobiliare è nulla, sempre che il distacco non cagioni alcun notevole squilibrio di funzionamento dell'impianto stesso. (Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 9387/20; depositata il 21 maggio)

Una condomina citava in giudizio il Condominio chiedendo l'accertamento della legittimità del distacco dall'impianto centralizzato. Chiedeva inoltre l'esenzione dalle spese di consumo, ferme restando le spese di conservazione dell'impianto a suo carico. La domanda veniva rigettata sia in primo che in secondo grado in virtù del regolamento condominiale che prevedeva esplicitamente il divieto di distacco del condomino dall'impianto centralizzato e prevedeva, in tema di riparto delle spese, l'obbligo di contribuzione da parte di tutti i condomini. Per la cassazione della pronuncia d'appello ha proposto ricorso la soccombente.

La ricorrente lamenta l'erronea interpretazione del regolamento condominiale essendosi la Corte territoriale attenuta al solo dato letterale della norma che ammette la possibilità per i condomini di modificare gli elementi radianti con il consenso dell'amministratore. Tale facoltà dovrebbe comprendere anche quella di distaccarsi dall'impianto centralizzato in virtù del principio di solidarietà sociale e dell'interesse al risparmio energetico di cui al d.l. n. 102/2014, in attuazione della direttiva CEE 2012/27/UE in materia di contabilizzatori individuali. Il giudice avrebbe dunque dovuto limitarsi ad accertare l'eventuale pregiudizio al funzionamento del sistema a causa del distacco.

Il Collegio, ritenendo fondato il ricorso, ricorda che il regolamento condominiale non può derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138, comma 4, c.c., con la conseguenza che la clausola del regolamento che vieti al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della propria unità immobiliare è nulla, sempre che il distacco non cagioni alcun notevole squilibrio di funzionamento. Una volta accertato che il distacco dall'impianto centralizzato non rechi pregiudizio al funzionamento dello stesso, il condomino è dunque esonerato ex art. 1123, comma 2, c.c. dalle spese per l'uso di quest'ultimo. Resterà onerato delle sole spese di conservazione dell'impianto.

Sottolinea infine la Corte come l'ordinamento mostri di privilegiare un favor per il distacco dall'impianto centralizzato nel preminente interesse generale del risparmio energetico.

In conclusione il ricorso viene accolto e la sentenza impugnata viene cassata con rinvio alla Corte d'Appello che dovrà accertare se il distacco da parte della ricorrente dall'impianto centralizzato abbia cagionato un pregiudizio al funzionamento dello stesso e, in caso negativo, dichiarare che la stessa è tenuta alle sole spese di conservazione.

Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 21 novembre 2019 – 21 maggio 2020, n. 9387

Presidente Lombardo – Relatore Giannaccari

Fatti di causa

1. Con atto di citazione regolarmente notificato, L.F. citò in giudizio, innanzi al Tribunale di Roma, il Condominio (omissis) , per chiedere accertarsi la legittimità del distacco dall'impianto centralizzato effettuato l'(omissis) e dichiararsi che era tenuta alle spese di conservazione dell'impianto centralizzato, con esonero della contribuzione alle spese di consumo; in via subordinata, chiese di accertare che, a seguito della totale eliminazione della superficie radiante, eseguita il (omissis), fosse tenuta al pagamento, da tale data, per la contribuzione dei consumi di riscaldamento calcolata in relazione ai millesimi relativi alla superficie radiante.
2. All'esito dei giudizi di merito, svoltisi nel contraddittorio con il Condominio (OMISSIS) , la Corte d'appello di Roma, con sentenza del 7.8.2020, confermò la sentenza di primo grado, che aveva rigettato la domanda.
 - 2.1. La corte di merito fondò la decisione sull'art. 11, del regolamento contrattuale del condominio, che conteneva un esplicito divieto di distacco del condomino dall'impianto centralizzato e che prevedeva, in materia di riparto delle spese, l'obbligo di contribuzione da parte di tutti i condomini, anche nei casi in cui non abitassero l'appartamento. Il regolamento stabiliva, inoltre, che nessun condomino potesse rinunciare al riscaldamento.
 - 2.2. La corte di merito dichiarò inammissibile, perché nuova, la domanda relativa alla nullità dell'art. 11, del regolamento e rigettò la domanda subordinata perché la modifica della ripartizione delle spese presupponeva una modifica delle tabelle millesimali, con procedimento al quale avrebbero dovuto partecipare in giudizio tutti i condomini.
3. Per la cassazione della sentenza d'appello, ha proposto ricorso L.F. sulla base di due motivi, illustrati con memoria illustrativa depositata in prossimità dell'udienza.
 - 3.1. Ha resistito con controricorso il Condominio (omissis).

Ragioni della decisione

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1362 c.c., artt. 1369, 1371, 1374 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, perché la corte territoriale avrebbe erroneamente interpretato l'art. 11, del regolamento contrattuale - che prevede il divieto di distacco dall'impianto centralizzato - sulla base del mero dato letterale mentre la norma ammetterebbe la possibilità per i condomini di modificare gli elementi radianti, con il consenso dell'amministratore. Tale facoltà dovrebbe comprendere anche la possibilità per il condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato, in virtù del principio di solidarietà sociale e dell'interesse preminente al risparmio energetico, sanciti nel D.L. n. 102 del 2014, in attuazione della direttiva CEE 2012/27/UE in materia di contabilizzatori individuali. Il giudice di merito avrebbe, quindi, dovuto accertare unicamente se il distacco dal riscaldamento centralizzato arrecasse pregiudizio al

funzionamento del sistema. Tale interpretazione, oltre che aderente ai precetti legislativi, anche di matrice Europea, sarebbe altresì conforme al principio di equità.

1.1. Il motivo è fondato.

1.2. Il regolamento di condominio, anche se contrattuale, non può, invero, derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 c.c., comma 4 e non può menomare i diritti che ai condomini derivino dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni.

1.3. La clausola del regolamento condominiale, come la deliberazione assembleare che vi dia applicazione, che vieti "in radice" al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, è nulla, per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune, se il distacco non cagioni alcun notevole squilibrio di funzionamento (Cassazione civile sez. II, 02/11/2018, n. 28051; Cassazione civile sez. II, 12/05/2017, n. 11970; Cassazione civile sez. II, 29/09/2011, n. 19893).

1.5. Le condizioni per il distacco dall'impianto centralizzato vanno quindi ravvisate, secondo l'orientamento consolidato di questa Corte, nell'assenza di pregiudizio al funzionamento dell'impianto e comportano il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123 c.c., comma 2, dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; in tal caso, il condomino che opera il distacco è tenuto solo a pagare le spese di conservazione dell'impianto stesso.

1.6. Inoltre, l'ordinamento ha mostrato di privilegiare un favor per il distacco dall'impianto centralizzato, al preminente fine di interesse generale rappresentato dal risparmio energetico e, nei nuovi edifici, ha previsto l'esclusione degli impianti centralizzati e la realizzazione dei soli individuali.

1.7. Non trascurabile è il richiamo alle previsioni di cui alla L. n. 10 del 1991, art. 26 (che al comma 5, prevede che "Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio Delibera con le maggioranze previste dall'art. 1120 c.c., comma 2") nonché della L. n. 102 del 2014, che impongono la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi (art. 9, comma 5); emerge da tale quadro normativo l'intento del legislatore di correlare il pagamento delle spese di riscaldamento all'effettivo consumo.

1.8. La corte distrettuale ha erroneamente ritenuto che la questione della nullità dell'art. 11 del regolamento contrattuale introducesse una domanda nuova, mentre, invece, l'accertamento della legittimità del distacco dall'impianto centralizzato e l'esonero dalla contribuzione alle spese di consumo, era stata oggetto di discussione e di contraddittorio tra le parti, come richiesto dalla giurisprudenza di questa Corte a seguito dell'intervento delle Sezioni Unite con le pronunce nn. 26943 e 26944 del 2014.

1.9. Il motivo deve pertanto essere accolto e la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, che, sulla base dei principi sopra enunciati accerterà se il distacco dall'impianto centralizzato da parte della L. cagioni pregiudizio al funzionamento dell'impianto medesimo e, in caso negativo, dichiarerà che la medesima è tenuta alle sole spese di conservazione dell'impianto.

1.10. L'accoglimento del primo motivo determina l'assorbimento del secondo motivo di ricorso, con cui si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 324 c.p.c. e art. 2909 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5, per violazione del giudicato esterno, costituito dalle sentenze n. 156/2008 e 1698/202 del Tribunale di Roma.

1.11. Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata con rinvio ad altra Sezione della Corte d'Appello di Roma, che provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.