

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CONTRATTUALE E ASSEMBLEARE

Indice

1. Regolamento di condominio

1.1 Differenza tra il regolamento contrattuale e assembleare

1.2 I limiti della sua obbligatorietà

2. La sanzione pecuniaria per le infrazioni al regolamento

3. La revisione

3.1 La loro derogabilità da parte di un regolamento c.d. contrattuale

3.2 Profili attinenti alla predisposizione del regolamento condominiale da parte del costruttore-

4. Finalità e contenuto del regolamento

5. Stesura del regolamento

6. L'impugnazione

7. Giurisprudenza

1. Regolamento di condominio

Il regolamento di condominio è, comunemente definito come la *“legge interna del condominio che organizza ed articola la vita di coloro che condividono una compagine condominiale”*. E' dunque un complesso di norme aventi efficacia nell'orbita del condominio e fra i condomini. Come tale può avere natura assembleare che scaturisce dall'espressione della volontà assembleare che si detta un insieme di regole o natura contrattuale che viene formulato, di solito, dall'originario proprietario che redige il regolamento e i condomini nel momento della stipula esprimono la volontà di accettazione del regolamento, tramite l'acquisizione dell'unità abitativa.

L'art.1138 c.c. è stato novellato dalla L. 11 dicembre 2012 n. 220, prevede che “quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, 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 dell'edificio e quelle relative all'amministrazione. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello preesistente”.

Nell'intendimento del legislatore del 1942, il quale ha provveduto ad offrirne una disciplina particolarmente esaustiva all'art.1138 c.c. come sopra riportato, il regolamento di condominio dovrebbe fungere da statuto convenzionale del condominio o, più semplicemente, da legge del condominio, volta a fissare i diritti e gli obblighi dei partecipanti.

Il regolamento lo potremmo paragonare alla carta d'identità dell'edificio in quanto con la presentazione analitica delle parti comuni, presenta lo status dell'edificio e con l'insieme delle regole regimenta il *modus vivendi* di coloro che ci abitano (condomini, conduttori, usufruttuarii). disciplinanti l'uso della cosa comune, 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 (art. 1138 c.c.).

Resta chiaro che il codice civile, nel particolare gli artt. 1117-1139 c.c., disciplinano in senso generale l'organigramma condominiale senza entrare nella casistica di ogni condominio.

Il condominio è costituito dalle unità abitative di proprietà esclusive calate in una realtà di comunione e condivisione dell'uso degli spazi comuni appartenenti a tutti o parte dei condomini.

Questo collegamento, obbligato tra proprietà esclusive e proprietà comuni crea dei rapporti articolati e complessi. Da ciò nasce la necessità di costituire una norma regolamentare, cioè “il regolamento di condominio” teso a disciplinare l'uso dei beni comuni ma, soprattutto, a regolamentare i rapporti patrimoniali dei comproprietari attraverso la quantificazione del diritto di proprietà spettante al singolo condomino. I comproprietari, quindi, devono agire in base alle

disposizioni contenute nel regolamento e le decisioni assunte devono tendere ad armonizzare gli interessi di ciascun condomino senza violare le vigenti norme di legge.

Il regolamento di condominio è, come previsto dall'art.1138 c.c., obbligatorio quando in un edificio vi sia un numero di condomini superiore a dieci, mentre si definisce volontario quello formato dall'assemblea in un condominio che avendo dieci o meno di dieci condomini non è tenuto ad emanarlo, ma, una volta predisposto, vi si applicano le stesse regole del regolamento obbligatorio ed ha la stessa efficacia, anche se quest'ultimo per essere valido deve essere necessariamente approvato dall'unanimità dei partecipanti al condominio.

Il condominio subisce nel tempo delle variazioni dettate dal progresso tecnologico, esigenze da parte dei condomini di più posti auto ciò porta i condomini ad una esigenza di adeguare il regolamento, che può risultare obsoleto, attraverso la sua revisione.

A tal proposito, si ritiene doveroso sottolineare che le Sezioni Unite¹ hanno rilevato come da tempo sia stata abbandonata l'opinione secondo cui sarebbero di natura contrattuale, indipendentemente dal contenuto delle loro clausole, i regolamenti di condominio predisposti dall'originario proprietario dell'edificio e allegati ai contratti d'acquisto delle singole unità immobiliari, nonché i regolamenti formati con il consenso unanime di tutti i partecipanti alla comunione edilizia.

La giurisprudenza più recente e la dottrina ritengono che a determinare la natura contrattuale 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, ovvero quelle clausole che attribuiscono ad alcuni condomini maggiori diritti rispetto agli altri. Pertanto all'interno di uno stesso regolamento, si potranno avere clausole di natura contrattuale perché esercitano la compressione del diritto che si ottiene con il consenso delle parti e anche clausole che disciplinano l'uso e godimento delle parti comuni, la ripartizione delle spese relative e la tutela del decoro dell'edificio che hanno bisogno per la loro approvazione della maggioranza prevista dall'art. 1136,II comma, c.c..²

Dato il carattere elastico del diritto, ci potremmo trovare alcune clausole che prevedono la compressione dei diritti di alcuni condomini a vantaggio di alcuni dei partecipanti e in pregiudizio degli altri, della misura del godimento che ciascun condomino ha in ragione della propria quota, queste clausole avranno natura contrattuale e, in tale caso, l'eventuale revisione di quest'ultime potrà ottenersi solamente all'unanimità di tutti i partecipanti al condominio.

In conclusione, nell'ipotesi in cui il regolamento condominiale contenga disposizioni attinenti alle modalità d'uso delle cose comuni (ad esempio il cortile interno al fabbricato) senza incidere su

¹ Cass. S.U. n. 943/99

² Cass. Civ., sez. II, 14.08.2007 n° 17694; Cass. Civ. n. 8216 sez. II, del 20 aprile 2005; Cass. Civ. n. 21287 sez II, del 8-11-2004

diritti e obblighi dei singoli condomini, esso non ha natura vincolante di contratto. Dunque, è di tutta evidenza che per modificare tali norme sia sufficiente una deliberazione maggioritaria dell'assemblea dei partecipanti alla comunione.

1.1 Differenza tra il regolamento contrattuale e assembleare.

Il regolamento può essere di natura assembleare o contrattuale.

Il regolamento assembleare è quel regolamento che deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. art.1136, Il co, c.c., cioè la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio, e trascritto nel registro tenuto dall'amministratore. L'obbligo della forma scritta risulta esigenza del diritto del condomino di impugnare il regolamento, il cui esercizio sarebbe impossibile ove il dissenziente non potesse disporre di una documentazione dell'atto da sottoporre al giudice.

In base all'art. 1138 c.c., detto regolamento deve contenere 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. In proposito il regolamento può contenere anche norme particolari sui poteri dell'amministratore, sulle modalità di funzionamento dell'assemblea, sulle modalità di compilazione dei registri del condominio, sulla retribuzione dell'amministratore, sulle assicurazioni riguardanti la cosa comune, sulle eventuali sanzioni da applicare nei confronti dei condomini ai sensi dell'art.70 disp. att. c.c. Deve anche essere privo di divieti di destinazione, esoneri di spesa, speciali vantaggi a favore solo di alcuni condomini.

Il regolamento deve precisare il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini in apposita tabella millesimale ad esso allegata.

I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti anche nell'interesse di un solo condomino quando risulta che sono conseguenza di un errore o di mutate condizioni da parte dell'edificio come la sopraelevazione di nuovi piani, l'espropriazione parziale o innovazioni di vasta portata che comportano un alterato rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Sono del tutto nulle, le disposizioni contenute nei regolamenti di condominio contrarie alle norme richiamate dall'art.1138 c.c. che tutela i diritti di ciascun condomino quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni. Il IV comma di detto articolo, infatti, stabilisce quali articoli del codice civile sono inderogabili ossia immodificabili da patto o volontà dei condomini, stabilendo che in nessun caso norme regolamentari possono derogare alle disposizioni degli artt. 1118 Il co., 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, 1137 c.c.

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente, le cui modifiche devono essere approvate con la maggioranza di cui al II co. dell'art.1136 c.c., ossia il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

I regolamenti contrattuali possono avere un contenuto più ampio di quello dei regolamenti assembleari e cioè possono contenere le seguenti clausole:

- limitazioni dei diritti di tutti o di alcuni condomini sulle unità immobiliari di loro proprietà;
- limitazioni dei diritti di tutti o di alcuni condomini sulle cose comuni;
- riserva di alcune facoltà di amministrazione a favore di uno o più condomini.

Tali clausole limitando i diritti dei condomini sulle cose di proprietà esclusiva o su quelle di proprietà comune, possono essere contenute soltanto in un regolamento contrattuale, perché questo è espressione dell'autonomia contrattuale che la legge riconosce a tutela dell'art.1138 IV co. e in quanto dette limitazioni sono dalla parte conosciute al momento della sottoscrizione del contratto di compravendita per l'acquisto dell'immobile. Infatti, le norme del regolamento di condominio, appunto perché contrattuali, sono parte integrante del contratto di acquisto dell'immobile, hanno la stessa forza vincolante delle altre clausole e conseguentemente non possono essere abolite o modificate se non con il consenso di tutti i condomini che le hanno accettate.

1.2 I limiti del regolamento condominiale

Con riferimento ai limiti, gli ultimi due commi dell'articolo 1138 chiariscono che il regolamento non può, con le sue norme, menomare in alcun modo i diritti di ciascun condomino quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni.

Questo è quanto si evince dal IV comma dell'art. 1138, nel quale si pongono ben precisi limiti contenutistici al regolamento condominiale.

Esiste un confine tra ciò che può essere regolato e non da un regolamento condominiale, di seguito le norme inderogabili che i regolamenti, siano essi assembleari o contrattuali, mai potranno modificare, in quanto proprio per la loro ragion d'essere di interesse pubblico.

Art. 1118 comma II c.c. impossibilità di rinunciare alle parti comuni;

Art. 1119 c.c. l'indivisibilità delle parti comuni, a meno che si possa attuare senza incomodo per tutti i signori condomini, e con una delibera adottata all'unanimità;

Art. 1120 c.c. L'iter per attuare innovazioni sulle parti comuni;

Art. 1129 c.c.: nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore; mentre tali obblighi sono inderogabili, e quindi l'amministratore non può essere esonerato da essi, è tuttavia possibile aumentarli;

Art. 1131 c.c.: la rappresentanza del Condominio in capo all'amministratore, prevista anche per rendere noto ai terzi quale sia il legale rappresentante della struttura;

Art. 1132 c.c. La regolamentazione del dissenso del signor condomino rispetto alle liti;

Art. 1136 c.c.: le maggioranze previste per l'assemblea di condominio (sia per la costituzione che per la valida deliberazione);

Art. 1137 c.c.: l'impugnazione della delibera assembleare.

Mentre l'art. 72 disp. att. c.c. prescrive l'inderogabilità delle seguenti norme:

Art. 63 disp. att. c.c. la disciplina di riscossione delle rette condominiali e la ripartizione degli oneri tra i vecchi e i nuovi proprietari degli immobili;

Art. 66. disp. att. c.c.: assemblea straordinaria convocata dall'amministratore o dai signori condomini e norme residuali riguardanti la convocazione;

Art. 67 disp. att. c.c.: il limite massimo delle deleghe in capo ad un singolo signor condomino; la procedura del super-condominio e i legittimati a partecipare all'assemblea in caso di compresenza di diversi legittimati insistenti su un singolo immobile (ad esempio locatori e conduttori);

Art. 69 disp. att. c.c. la disciplina delle tabelle condominiali.

Tuttavia, esistono alcuni limiti invalicabili dai regolamenti condominiali.

La legge 220 del 2012 interviene a tal riguardo con una rettifica rispetto al passato, stabilendo che i regolamenti condominiali non possono categoricamente vietare di possedere o detenere animali domestici (art. 1138, ultimo comma, c.c.).

La legge 220 del 2012 con la creazione di regolamenti che possano a priori vietare il possesso o la detenzione di animali domestici, lascia, tuttavia, dei dubbi interpretativi sulla definizione di animale domestico, in quanto in questa categoria rientrano oltre il cane e il gatto anche le galline, le oche, le pecore, i maiali, i cavalli.

La legge ha efficacia a partire dalla sua entrata in vigore e non ha efficacia retroattiva, pertanto, non potrà quindi essere applicata ai rapporti condominiali sorti precedentemente.

In ogni caso, la direttiva sembra possa ritenersi valida, secondo la giurisprudenza, solo per i regolamenti condominiali ordinari, poiché a differenza di quelli contrattuali che possono legittimamente limitare i poteri e le facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà con il consenso unanime di tutti i comproprietari, in quelli assembleari, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non è consentito l'inserimento di clausole che incidono sulla libertà

del singolo condomino di poter godere e disporre della propria proprietà esclusiva, rientrando tra queste facoltà di godimento anche la detenzione degli animali domestici³.

Il riconosciuto diritto di tenere nel proprio appartamento animali di compagnia dovrà essere esercitato nel pieno rispetto del vivere condominiale.

Il regolamento, pur non potendo vietare la presenza di animali in condominio, potrà a cause di motivi igienico-sanitari decidere il numero di animali che possono stare all'interno delle proprie abitazioni o limitare agli animali l'accesso in alcune parti comuni, purché tali limiti non siano talmente stringenti da impedire, di fatto, la detenzione di animali, in violazione della norma di legge.

Restano ferme, ovviamente, le regolamentazioni generali previste in materia, tra cui l'obbligo, incombente nei confronti dei proprietari dell'animale, di mantenere ordine e pulizia nell'area di passeggio, di usufruire del guinzaglio in ogni luogo e di applicare la museruola agli animali di indole aggressiva (come previsto dall'ordinanza del ministero della salute del 2009), oltre alle consuete responsabilità civili dei proprietari per i danni cagionati dall'animale ex art. 2052 c.c., per le immissioni moleste (sotto forma di rumore e disturbo della quiete) che superano la normale tollerabilità (art. 844 c.c.), nonché gli estremi censurati in sede penale dall'art. 672 c.p. per *"omessa custodia e mal governo di animali"*.

2 La sanzione pecuniaria per le infrazioni al regolamento

L'amministratore ha l'obbligo di far rispettare il regolamento ai condomini e se a violarlo è un conduttore, allora dovrà rivolgersi al proprietario dell'unità abitativa e considerarlo responsabile a causa del cattivo comportamento del suo conduttore e così per gli usufruttuari e i comodatari.⁴

L'art. 70 delle disp. att. c.c. prevede l'applicazione di sanzioni che iniziano da € 200,00 fino ad € 800,00 per il recidivo ma per poter essere applicate, *in primis* devono essere previste dal regolamento di condominio e *in secundis* deliberate dalla volontà assembleare in base all'art. 1136, II co., c.c. e l'amministratore avrà l'obbligo di dare esecuzione alla volontà espressa.

Le sanzioni di condominio possono essere applicate nei confronti dei condomini solo se lo prevede una specifica clausola del regolamento condominiale. In mancanza di questa è illegittima la decisione dell'assemblea condominiale che stabilisca, a carico di alcuni condomini, l'irrogazione di sanzioni pecuniarie per la violazione del regolamento di condominio.

Anche se l'originario regolamento di condominio non prevede la possibilità, per l'amministratore, di adottare sanzioni nei confronti dei condomini trasgressori, è sempre possibile applicare una

³ Cass. Civ. n. 3705/2011

⁴ Cass. Civ. n.10837/1995

revisione del regolamento con un'apposita nuova clausola che preveda l'importo consentito dalla legge.

Abbiamo detto che le sanzioni di condominio non possono superare 200 euro nella normalità dei casi e 800 euro nei confronti di chi è «recidivo». La recidiva si verifica nel caso in cui, dopo l'irrogazione di una precedente sanzione, il medesimo condomino viola nuovamente il regolamento. Il condomino si considera recidivo quando ripete lo stesso comportamento illecito o ne commette uno simile ma viola, comunque, la stessa norma del regolamento: si pensi al condomino che parcheggia più volte dove il regolamento lo vieta. Non c'è recidiva in caso di una violazione di diversa norma del regolamento. Pertanto, il condomino già sanzionato per parcheggio vietato, non viene sanzionato per recidiva ma con sanzione semplice se stende i panni dove è vietato.

Se il condomino non paga la sanzione pecuniaria, l'amministratore potrà agire nei suoi confronti in tribunale per ottenere una condanna e, quindi, un titolo esecutivo. La sentenza consentirà poi l'avvio del pignoramento.

3. La revisione

Nell'ambito dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto le clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre le clausole che si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni hanno natura regolamentare. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, co. II co. , c.c..

In applicazione di tali principi si è affermato che ove non risulti che il regolamento contenga particolari disposizioni che attribuiscono ai condomini diritti soggettivi, la cessazione del vincolo di destinazione dei locali destinati all'alloggio del portiere resta assoggettata alla normativa che regola l'uso delle cose comuni e quindi sottoposta al principio di disponibilità da parte dell'assemblea, che può deliberare a maggioranza.

Con riferimento al servizio di portierato si è ritenuto che:

a) qualora un servizio condominiale (nella specie: portierato) sia previsto nel regolamento di condominio, la sua soppressione comporta una modificazione del regolamento che deve essere

approvata dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio ai sensi dell'art. 1136, co. II, c.c., richiamato dall'art. 1138, co. III, c.c.;

b) se il regolamento condominiale, predisposto dal costruttore ed accettato dai condomini nei singoli atti di acquisto, si limita, nell'interesse collettivo di costoro, ad istituire e disciplinare un servizio condominiale (nella specie, portierato) tendente essenzialmente alla custodia e pulizia delle cose comuni, senza attribuire ad alcuno dei condomini speciali diritti e vantaggi, è lecita la sostituzione di quel servizio, riconosciuto oneroso, con altri mezzi tecnici idonei (c.d. portiere automatico) deliberata dalla maggioranza dell'assemblea dei condomini e non all'unanimità.

La disciplina dell'uso delle cose comuni e le norme relative all'amministrazione, infatti, rientrano nel contenuto tipico del regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1138, co. 1°, c.c., per cui, ai fini dell'immodificabilità a maggioranza delle clausole in questione, occorre dimostrare che i condomini, nel prevederle, hanno inteso dare vita ad una regolamentazione negoziale valida ai sensi dell'art. 1322, co. 2°, c.c., che comunque non è opponibile agli aventi causa a titolo particolare.

In dottrina si è sostenuto che il regolamento c.d. contrattuale, per il fatto di essere inserito negli stessi atti di acquisto delle singole unità immobiliari, risulta a sua volta trascritto, per cui se della successiva delibera di modifica (o di radicale riforma) del regolamento non venisse fatta alcuna menzione nei registri immobiliari, i terzi, dall'esame di questi ultimi, potrebbero essere indotti nell'errore di ritenere tuttora valido ed operante il regolamento originario, superato, invece, dalle sopraggiunte modifiche. Ne conseguirebbe che la delibera di modifica, pur non dovendo essere trascritta, dovrebbe essere annotata in margine alla trascrizione degli atti di acquisto. Una tale soluzione, oltre che dall'esigenza della tutela della buona fede dei terzi, sarebbe avvalorata dal disposto dell'art. 2655, co. 1°, c.c., secondo cui *“qualora un atto trascritto o iscritto sia dichiarato nullo, sia annullato, risoluto, rescisso o revocato o sia soggetto a condizione risolutiva, la dichiarazione di nullità e, rispettivamente, l'annullamento, la rescissione, la revocazione, l'avveramento della condizione devono annotarsi in margine alla trascrizione o all'iscrizione dell'atto”*.

Quando, infatti, la delibera assembleare modifica qualche anteriore disposizione del regolamento di origine esterna, o, in linea più radicale, integralmente riforma il regolamento stesso, evidentemente pone nel nulla, per l'avvenire, le disposizioni regolamentari sostituite, onde, in applicazione dei criteri segnati dall'art. 2655 c.c., la necessità dell'annotazione. Quando, poi, ciascun condomino formalmente accetta il regolamento di origine esterna, impegnandosi ad osservarlo integralmente, indubbiamente lo accetta sub condizione che la competente assemblea condominiale non abbia in avvenire a modificarlo in qualche disposizione o eventualmente a

riformarlo *ab imis*. Ora, se in progresso di tempo l'assemblea condominiale delibera la modifica o la riforma in questione, si avvera proprio quella condizione risolutiva che, per l'art. 2655 c.c., impone l'annotazione della delibera assembleare nei registri immobiliari.

Si tratta di una tesi contro la quale possono essere mosse varie obiezioni.

Va, in primo luogo, osservato che la trascrizione del regolamento di condominio non può desumersi dal semplice fatto che esso è allegato agli atti (trascritti) di trasferimento delle singole unità immobiliari.

Il limite della opponibilità ai terzi di tali atti è, infatti, costituito dal contenuto della nota di trascrizione, nella quale, poi, non dovrebbero essere inserite pattuizioni non reali, come quelle che disciplinano la vita del condominio ai sensi dell'art. 1138 c.c.

Ma, anche nell'ipotesi in cui tali pattuizioni fossero state inserite nella nota di trascrizione non per questo diventano opponibili ai terzi acquirenti in considerazione della pubblicità atipica che ad esse è stata data. Il terzo, il quale, pertanto, sulla base della consultazione dei registri immobiliari, dovesse credere che sono ancora in vigore, non potrebbe invocare la tutela prevista dalle norme in tema di trascrizione.

Né l'ipotesi della modifica del regolamento può essere equiparata, ai fini della annotazione a margine della trascrizione, alla dichiarazione di nullità, all'annullamento delle disposizioni originarie o al verificarsi della condizione cui era subordinata l'accettazione di tali disposizioni.

La S.C. ha escluso la necessità della forma scritta per la modifica di un regolamento contrattuale, in considerazione del principio della libertà delle forme, per cui il consenso di tutti i condomini può essere espresso anche per *facta concludentia*, dovendo però, in ogni caso, la manifestazione tacita di volontà rapportarsi ad un comportamento univoco e concludente, dal quale possa desumersi, per il comune modo di intendere, un determinato volere con un preciso contenuto sostanziale.

3.1 La loro derogabilità da parte di un regolamento c.d. contrattuale

È pacifico che la prima parte del IV comma dell'art. 1138 c.c., secondo cui i regolamenti condominiali non possono alcun modo menomare i diritti dei condomini, si riferisce ai regolamenti approvati a maggioranza, non già a quelli che hanno valore contrattuale, che, come tali, ben possono contenere limitazioni ai poteri dei condomini stessi ed ai loro diritti sui beni di proprietà individuale, traendo validità ed efficacia dal consenso degli interessati, purché espresso nella forma richiesta in relazione alla natura di ciascuna limitazione che si viene ad imporre.

Secondo la S. C. le limitazioni al contenuto del regolamento di condominio previste nella seconda parte del IV co. dell'art. 1138 c.c. e nell'art. 72 disp. att. c.c. non si riferiscono ai soli regolamenti

votati a maggioranza, ma si estendono ai regolamenti c.d. contrattuali, in considerazione del carattere particolarmente tassativo del divieto “*in nessun caso*”.

La prima e la seconda parte del co. IV dell’art. 1138 c.c., invero, non contemplano disposizioni omogenee. L’autonomia privata può rinunciare al diritto di proprietà (quando è consentito), ovvero fissare limitazioni ragguardevoli al suo esercizio, mediante la costituzione di diritti reali frazionari. Per contro, l’autonomia privata, almeno di regola, non può derogare alle norme riguardanti gli organi collegiali, che specificamente tutelano le minoranze, alle cui garanzie non possono abdicare neppure gli interessati. Una cosa è la rinuncia alla proprietà (sempre che sia consentita) ovvero la limitazione al suo esercizio, mediante la costituzione di diritti reali frazionari cioè a un contenuto più ristretto rispetto alla proprietà che può consistere in una limitazione dei diritti di godimento e in un assoggettamento della cosa al soddisfacimento di un diritto di credito, cioè in diritti di garanzia.; altro è il travisamento o l’alterazione della natura delle facoltà e dei poteri inerenti alla partecipazione all’organo collegiale, cui per legge è affidata la gestione delle parti comuni.

La preclusione all’autonomia privata di interferire nella disciplina degli interessi concernenti l’organizzazione del gruppo, la cui valutazione è riservata al legislatore, si conforma alla chiara direttiva del sistema, secondo cui al contenuto del diritto di proprietà ineriscono facoltà e poteri, da cui scaturiscono solamente effetti tipici (per quanto interessa, la rinuncia e la costituzione di diritti reali frazionari).

In senso contrario si è correttamente rilevato che l’art. 1138 c.c. (come l’art. 72 disp. att. c.c.) riguarda solo i regolamenti che il codice espressamente disciplina, vale a dire i regolamenti approvati a maggioranza dall’assemblea, ragion per cui l’estensione dell’inderogabilità anche ai regolamenti contrattuali non contemplati non ha carattere necessario, avendo questi ultimi origine da una fonte diversa.

In dottrina si è affermato che dalla derogabilità di tali disposizioni deriverebbe la possibilità di frustrare quelle finalità di armonica disciplina dei rapporti condominiali che il legislatore si è prefisso di realizzare; in sostanza, il legislatore, stabilendo l’inderogabilità, non si è tanto preoccupato della volontà dei condomini (anche se unanime), quanto della tutela degli interessi collettivi, collegati ad un’armonica coesistenza dei rapporti condominiali. In definitiva, le disposizioni dei regolamenti c.d. contrattuali che non tenessero conto delle limitazioni previste dal legislatore sarebbero nulle per contrasto con norme imperative. Si tratta di una tesi la quale può essere condivisibile in ordine all’individuazione della ratio di una eventuale inderogabilità da parte dell’autonomia privata del divieto di cui all’art. 1138, co. 4°, c.c., ma non in ordine all’affermazione della nullità per contrasto con norme imperative di tali deroghe dal momento che il divieto in questione è riferibile solo ai regolamenti tipici e non a quelli contrattuali, non previsti dal legislatore.

Si è anche affermato che se la legge avesse considerato derogabili contrattualmente le norme richiamate nell'art. 1138, co. 4°, c.c., avrebbe ammesso la derogabilità anche da parte di un regolamento votato a maggioranza: per es., della norma che stabilisce ad un anno la durata in carica dell'amministratore.

Inoltre, alcune delle norme richiamate o non disciplinano la gestione del condominio e perciò non contengono materia regolamentare (artt. 1118, co. 2°, e 1119 c.c.) o sono tali che chi le derogasse stabilmente minaccerebbe addirittura la vita del condominio (es.: art. 1136, penult. co., c.c.); se il codice avesse taciuto, a nessuno sarebbe venuto in mente di ritenerle inderogabili con un regolamento votato a maggioranza, per cui è più probabile che l'art. 1138, co. 4°, c.c. le abbia richiamate per affermarne l'intangibilità assoluta.

Il problema va risolto in base al disposto dell'art. 1322, co. 2°, c.c., nel senso che le deroghe potranno essere ritenute valide solo se dirette a perseguire interessi da ritenere meritevoli di tutela.

3.2 Profili attinenti alla predisposizione del regolamento condominiale da parte del costruttore-venditore.

In relazione a questo regolamento sono nati dubbi circa la validità di talune clausole predisposte dal costruttore-venditore, come quelle che privilegiano in modo vistoso il costruttore stesso.

Si pensi alle clausole in cui sia previsto l'esonero dalle spese condominiali, sino a che il costruttore non abbia venduto tutte le unità comprese nel fabbricato condominiale o ancora quelle in cui si dà mandato al costruttore di redigere il regolamento condominiale con facoltà di definire in seguito le parti, impianti e servizi comuni, con la conseguenza che il costruttore si terrà per sé i sottotetti, in attesa di renderli abitabili speculandoci sopra.

A rendere concreti questi dubbi è intervenuta la legge n. 52 del 1996, che regola i rapporti tra il "consumatore-utente" e il "professionista" (inteso dalla legge come la persona fisica o giuridica, pubblica o privata, che nel quadro della sua attività imprenditoriale o professionale, utilizza il contratto). Questa legge ha inserito nel codice civile alcuni articoli (1469 bis-1469 sexies), introdotti a tutela del consumatore sancendo la "abusività o vessatorietà" di certe clausole contrattuali che avvantaggiano in modo evidente il professionista stesso.

Il venditore-costruttore avvalendosi della maggiore esperienza in materia e della forza contrattuale, impone al compratore-consumatore patti che sono da ritenersi come «vessatori», e quindi inefficaci. Il condominio è da considerarsi, a tutti gli effetti, "consumatore" come ha chiarito la Cassazione, in una sentenza (n. 10086 del 2001).

Il fatto che questi patti siano sbilanciati, può facilmente ricavarsi dall'articolo 1469 c.c. ter, primo comma che così dice: *"La vessatorietà di una clausola è valutata tenendo conto della natura del*

bene o del servizio oggetto del contratto e facendo riferimento alle circostanze esistenti al momento della sua conclusione e alle altre clausole del contratto medesimo o di un altro collegato o da cui dipende.” È ovvio che le circostanze esistenti al momento dell'accettazione di un regolamento contrattuale sono di forte pressione psicologica sul soggetto che è costretto ad accettarlo. Questa ipotesi è rafforzata da quanto dispone il quarto comma dello stesso articolo: “Nel contratto concluso mediante sottoscrizione di moduli o formulari predisposti per disciplinare in maniera uniforme determinati rapporti contrattuali, incombe sul professionista l'onere di provare che le clausole, o gli elementi di clausola, malgrado siano dal medesimo unilateralmente predisposti, siano stati oggetto di specifica trattativa con il consumatore”. Ebbene è evidente che parlare di trattative al momento dell'accettazione del regolamento sia da escludersi.

4. Finalità e contenuto del regolamento.

La finalità delle disposizioni presenti nel regolamento è quella di disciplinare i rapporti di condominio tra i vari condomini sia per quanto non prevede la Legge sia per quanto ne deroghi da essa, in relazione all'uso delle cose comuni. L'art.1138 c.c. al I. co., specifica il contenuto di ciò che deve disciplinare il regolamento di condominio secondo quanto disposto nel seguente elenco:

1. l'uso delle cose comuni;
2. la ripartizione delle spese (secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino);
3. la tutela del decoro dell'edificio;
4. l'amministrazione.

Il regolamento deve, infatti:

1. contenere l'elenco delle cose e dei servizi comuni (distinguendo tra quelli divisibili e quelli indivisibili);
2. contenere le clausole votate all'unanimità che limitano l'uso delle parti comuni o che impediscono un utilizzo delle parti comuni che possa essere contrario agli interessi della collettività e, quindi, lesivo degli stessi;
3. contenere le norme relative alla tutela del decoro dell'edificio;
4. contenere apposite sanzioni per chi violi le disposizioni (le infrazioni al regolamento vengono sanzionate con la misura massima ormai simbolica di euro 5 centesimi);
5. vietare usi che possano danneggiare l'edificio o il diritto degli altri all'equo godimento delle parti comuni;
6. disciplinare la ripartizione delle spese e partecipazione obbligatoria dei condomini.

Come si è precedentemente detto il regolamento, legge interna del condominio, ha il potere di derogare alle norme del codice civile e alle relative disposizioni di attuazione fissando una

normativa in deroga a quella prevista dal codice civile per soddisfare le esigenze condominiali e conseguentemente ampliando il contenuto previsto dal codice.

5. Stesura del regolamento.

- La formazione di un buon regolamento di condominio permette di risolvere preventivamente l'insorgere di questioni sull'uso delle parti comuni, delle parti esclusive e detta regole comportamentali a tutti i condomini. E' importante, quindi, che la stesura del regolamento sia affidata a persone competenti che, dopo aver studiato il condominio, inseriscano tutte quelle norme necessarie al buon funzionamento della vita comune.
- E' quindi opportuno inserire e disciplinare:
- l'identificazione del condominio: l'individuazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva con il corrispondente valore millesimale, l'individuazione delle parti comuni, l'individuazione di tutti i diritti reali che fanno capo al condominio;
- le regole per l'amministrazione: l'individuazione degli organi (amministratore, consiglieri), le modalità di nomina degli stessi, le funzioni ed i poteri di ciascun organo, le modalità di convocazione di assemblee ordinarie e straordinarie, i libri e le scritture obbligatorie (libro condomini, libro assemblee, ecc.); l'individuazione dei criteri di riparto delle diverse spese e modalità di previsione. A tale proposito, in base all'art.1123 c.c. le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per le prestazioni di servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione; se si tratta poi di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne;
- i rapporti interni: rappresentanza in assemblea, limiti e divieti sull'uso delle cose comuni;
- le modalità di svolgimento dell'assemblea, poteri e limiti della stessa;
- la determinazione di regole comportamentali;
- l'obbligo a carico del condomino che concede in locazione la sua proprietà a far rispettare il regolamento al proprio conduttore mediante l'espresso richiamo effettuato nel contratto di locazione;
- la previsione di poter aver accesso alle proprietà esclusive in caso di urgente necessità per interventi di riparazione sulle parti comuni del condominio;
- "l'obbligo" per il condominio di stipulare una polizza assicurativa globale fabbricato;

- il divieto di effettuare innovazioni che rechino pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza statica del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti del fabbricato inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino;
- l'uso dei cortili, delle terrazze, dei locali comuni, del riscaldamento centralizzato, degli ascensori, di tutti i servizi comuni;
- l'affissione di cartelli, targhe, insegne ed altri mezzi di pubblicità.
- Inoltre, a tutela dei condomini, è opportuno inserire nel regolamento:
- l'apertura di un conto corrente bancario o postale intestato al condominio: i condomini possono pretendere che i fondi condominiali siano depositati sul c/c intestato al condominio e non all'amministratore e che ogni operazione di addebito e accredito sia fatta su tale conto;
- controllo della gestione condominiale: i condomini possono pretendere che l'amministratore si renda disponibile in qualsiasi momento ai consiglieri, delegati dall'assemblea, per la verifica della gestione condominiale e non solo al momento del rendiconto annuale. Il regolamento può anche prevedere che il rendiconto consuntivo sia corredato da una relazione esplicativa dell'amministratore sulla gestione; obbligatori: l'amministratore deve tenere il libro dei condomini, nel quale devono essere indicati il nome, il cognome, la residenza dei condomini, la data d'acquisto, nonché le variazioni relative, il libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'assemblea e un inventario delle eventuali cose mobili di proprietà comune; partecipazione all'assemblea e deleghe: per evitare di concentrare le deleghe nelle mani di pochi o dell'amministratore, che in tal modo si troverebbe a deliberare sul proprio operato, il regolamento può stabilire i limiti numerici all'uso delle deleghe; vidimazioni del regolamento: il regolamento non va vidimato come i libri delle società commerciali, comunque, all'occorrenza, la sua vidimazione può essere richiesta ad un notaio e può reputarsi utile nei casi di dissensi tra i condomini.

6. L'impugnazione

La S.C. ha affermato che la nullità o l'inefficacia delle disposizioni contenute in un regolamento di condominio contrattualmente accettato da tutti i partecipanti non può essere fatta valere nelle forme e nei modi delle impugnazioni delle deliberazioni condominiali, ma con diversa azione da esperire nei confronti di tutti i condomini in quanto partecipi al vincolo negoziale che si assume viziato. Sembra più corretto, invece, distinguere: mentre in ordine alla domanda di accertamento della nullità o dell'inefficacia di clausole tipicamente regolamentari deve ritenersi passivamente legittimato l'amministratore, ai sensi dell'art. 1131, co. 2°, c.c., i condomini saranno invece

litisconsorzi necessari ove tale domanda avesse ad oggetto la nullità o l'inefficacia di clausole negoziali.

7. Giurisprudenza

Cortile modificato in parcheggio: revisione al regolamento.

Il cortile considerato parte comune, attraverso una delibera condominiale può essere destinato a parcheggio di autovetture, in quanto disciplina le modalità di uso e godimento del bene comune, è approvata con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, V co., c.c., non essendo richiesta l'unanimità dei consensi.

Tutto ciò ne deriva un uso diverso del cortile e pertanto ne consegue una revisione al regolamento.

Cass. civ., sez. II, 15 giugno 2012, n. 9877

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 7 febbraio 2000 il sig. H. C., condomino della stabile di via (OMISSIS), conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, il Condominio di tale fabbricato, in persona dell'amministratore pro tempore, deducendo la nullità delle delibere assunte dall'assemblea condominiale in data 15 dicembre 1999 per difetto di convocazione e, in ogni caso, eccependo l'illegittimità e l'inefficacia della delibera di cui al punto 2) riguardante la formazione di otto posti macchina per la violazione del divieto posto nel regolamento condominiale con la conseguente lesione dei diritti, tra cui quello alla propria salute e delle altre persone che lavoravano nel capannone adiacente di sua proprietà. Nella costituzione del convenuto Condominio (che propone anche domanda riconvenzionale), il Tribunale adito, con sentenza n. 13470 del 2003, annullava la delibera sul punto 2) dell'ordine del giorno dell'assemblea del 15 dicembre 1999 nella parte in cui, disponendo l'esecuzione delle opere necessarie per la disciplina del parcheggio delle autovetture dei partecipanti al condominio dalla stessa stabilita, non specificava le modalità e i limiti di costo delle opere stesse; respingeva la domanda di pronuncia dell'invalidità della delibera stessa relativamente alla parte in cui stabiliva la disciplina dell'uso del cortile come parcheggio per le autovetture dei partecipanti al Condominio mediante turno; dichiarava l'attore privo di interesse e di legittimazione ad agire per la pronuncia dell'invalidità di ogni altra delibera della stessa assemblea, anche con riferimento al punto 2) dell'ordine del giorno sul fondamento della tutela di beni e servizi pertinenti al capannone estraneo al Condominio stesso.

Interposto appello da parte dell' H., nella resistenza del predetto Condominio (che formulava, a sua volta, appello incidentale), la Corte di appello di Milano, con sentenza n. 690 del 2006 (depositata il

18 marzo 2006), in accoglimento del gravame principale ed in parziale riforma della sentenza impugnata, dichiarava l'illegittimità della delibera assunta dall'assemblea condominiale in data 15 dicembre 1999, sub 2), e condannava il Condominio alla rifusione delle spese del doppio grado.

A sostegno dell'adottata decisione, la Corte meneghina rilevava la fondatezza del gravame principale nella parte in cui era stata dedotta la nullità della delibera relativa all'utilizzo del cortile sul quale gravava una servitù a favore del capannone (non condominiale) dell' H., sotto il profilo dell'illegittima modifica del regolamento condominiale e dell'illegittima trasformazione del cortile in parcheggio in violazione dell'art. 10 dello stesso regolamento, avente natura contrattuale, con la conseguenza che, per la modifica della predetta clausola del regolamento, sarebbe stata necessaria l'approvazione all'unanimità dei condomini oltre all'adozione della forma scritta (non essendo, perciò, sufficiente la mera approvazione a maggioranza qualificata).

Avverso la suddetta sentenza di secondo grado ha proposto ricorso per cassazione il Condominio di (OMISSIS), basato su due motivi, in relazione al quale si è costituito in questa sede l'intimato H.C. con apposito controricorso contenente anche ricorso incidentale riferito ad un unico motivo. Il suddetto Condominio ha, a sua volta, formulato controricorso avverso il ricorso incidentale dell' H. I difensori di entrambe le parti hanno depositato memoria illustrativa ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

Motivi della decisione

1. In primo luogo deve essere disposta (ai sensi dell'art. 335 c.p.c.) la riunione dei proposti ricorsi in quanto relativi all'impugnazione della stessa sentenza (pubblicata il 18 marzo 2006 e notificata il 13 aprile 2006, con riferimento alla quale si applicava, per la formulazione del ricorso per cassazione, la disciplina dell'art. 366 bis c.p.c., introdotta dal D.Lgs. 2 febbraio 2006, con riferimento alle impugnazioni relative ai provvedimenti pubblicati dal 2 marzo 2006).

2. Con il primo motivo del ricorso principale il Condominio ricorrente ha dedotto la violazione dell'art. 1138 c.c. avuto riguardo alla ritenuta natura contrattuale del regolamento condominiale. In particolare, il ricorrente, con tale doglianza, ha inteso prospettare l'erroneità della sentenza della Corte di appello di Milano nella parte in cui aveva ravvisato l'illegittimità della delibera adottata dall'assemblea condominiale del 15 dicembre 1999, al punto 2 dell'ordine del giorno sul presupposto che il regolamento dello stesso Condominio ricorrente avesse, per la sua origine formativa, natura contrattuale, ragion per cui, ai fini della modifica anche di una qualsiasi delle disposizioni in esso contenute, si rendeva necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini. Con riferimento a questo motivo il ricorrente chiedeva a questa Corte, in virtù dell'art. 366 bis c.p.c., di valutare la correttezza del "decisum" della Corte territoriale e, quindi, di affermare o negare se, ai sensi dell'art. 1138 c.c., l'art. 10 del regolamento condominiale in questione dovesse considerarsi avente natura regolamentare e non convenzionale.

2. Con il secondo motivo del ricorso principale il Condominio ricorrente ha denunciato la violazione e falsa applicazione dell'art. 1136 c.c., comma 5, in relazione al "quorum" per l'approvazione del punto 2 dell'o.d.g. della delibera assembleare del 15 dicembre 1999, formulando, al riguardo, ai sensi del citato art. 366 bis c.p.c., il quesito di diritto nei seguenti termini: "dica la Corte se, ai sensi dell'art. 1136 c.c., la delibera di approvazione del cortile comune a parcheggio non necessita per la sua approvazione della unanimità dei consensi di tutti i condomini, ma sia sufficiente la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 5". Inoltre, nell'ambito dello stesso motivo il Condominio ricorrente ha dedotto il vizio di omessa motivazione della sentenza impugnata in relazione al fatto controverso della necessità dell'approvazione con l'unanimità dei consensi dei condomini in ordine alla delibera invece approvata con la maggioranza qualificata di cui al citato art. 1136 c.c., comma 5, avuto riguardo anche alla valutazione apodittica dell'art. 23 dello stesso regolamento condominiale contenente la previsione della possibilità per l'amministratore di fissare gli orari per i servizi del condominio e per l'uso dei cortili e al suo acritico raccordo con l'art. 10 del regolamento medesimo.

3. Con l'unico motivo del ricorso incidentale la difesa di H. C. ha dedotto il vizio di insufficiente motivazione della sentenza impugnata circa un punto decisivo della controversia, chiedendo a questa Corte, in relazione all'art. 366 bis c.p.c., di valutare se la delibera impugnata fosse idonea ad aggravare la servitù di passaggio pedonale e carraio e di carico e scarico a favore dello stesso H., costituendo, di fatto, sul cortile, una servitù a favore del Condominio, vietata dall'art. 10 del regolamento condominiale.

4. Rileva il collegio che i due motivi del ricorso principale - che possono essere esaminati congiuntamente in quanto strettamente connessi - sono fondati e devono essere, perciò, accolti.

Secondo la giurisprudenza delle Sezioni unite di questa Corte (riconducibile alla sentenza n. 943 del 1999; in senso analogo v., in precedenza, Cass. n. 642 del 1996 e Cass. n. 158 del 1966) le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare; ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c.,

comma 2. Sulla scorta di tale principio la giurisprudenza successiva (v., ad es., Cass. n. 21287 del 2004 e Cass. n. 24146 del 2004) di questa Sezione (alla quale si aderisce) ha rilevato che, in tema di condominio, la delibera assembleare di destinazione del cortile a parcheggio di autovetture - in quanto disciplina le modalità di uso e di godimento del bene comune - è validamente approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c., comma 5 non essendo richiesta l'unanimità dei consensi, trattandosi di deliberazione idonea a disporre una innovazione diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (art. 1120 c.c., comma 1).

Orbene, alla stregua di tali insegnamenti, la Corte territoriale ha errato nel ritenere che con la delibera presa con la predetta maggioranza qualificata (ed oggetto di impugnazione) con la quale era stato approvato il godimento turnario del cortile comune ad uso parcheggio collidesse con la disposizione di cui all'art. 10 del regolamento condominiale che vietava "di occupare" anche temporaneamente le parti comuni, poiché, in effetti, essa mirava ad evitare condotte arbitrarie di condomini che avessero inteso appropriarsi per uso esclusivo di porzioni comuni ma non poteva implicare l'esclusione dell'adottabilità di deliberazioni intese a consentire una migliore disciplina dell'uso del cortile. In altri termini, la predetta disposizione del regolamento condominiale non poteva considerarsi contenente alcun esplicito divieto in ordine alla possibilità di disciplinare il parcheggio dei condomini, conformandosi piuttosto come una norma regolamentare finalizzata all'utilizzazione delle parti comuni, senza implicare limitazioni dei singoli diritti e senza determinare alterazioni a vantaggio soltanto di alcuni dei partecipanti alla collettività condominiale ed in pregiudizio di altri, oltre a non comportare l'alterazione della misura del godimento che ciascun condomino aveva in ragione della propria quota, in modo tale da assumere la natura di clausola contrattuale, alla stregua dell'indirizzo giurisprudenziale tracciato da questa Corte. Del resto, la mera indicazione, in un regolamento condominiale, della destinazione di una cosa comune non determina una connotazione reale del bene, consentendone un miglior regolamento del suo uso, come verificatosi nella specie con riferimento all'utilizzazione del cortile, in modo da permettere ad ogni avente diritto l'uso del parcheggio, con il rispetto del pari diritto degli altri condomini, così come disciplinato con la delibera oggetto di impugnazione, oltretutto in consonanza con la previsione dell'art. 23 dello stesso regolamento condominiale che demandava all'assemblea di stabilire le norme e gli orari proprio per l'uso del cortile.

Alla stregua di tali presupposti, ovvero in virtù della natura regolamentare dell'art. 10 del regolamento condominiale e della previsione del potere dispositivo contenuto nell'art. 23 dello stesso regolamento, deve rilevarsi l'erroneità della sentenza impugnata con la quale è stata dichiarata la nullità della deliberazione impugnata perché non adottata all'unanimità, mentre sarebbe stata sufficiente la sua approvazione con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c.,

comma 5, invero osservata nella fattispecie. Deve, quindi, essere enunciato al riguardo il principio di diritto secondo cui, in tema di condominio, la delibera assembleare di destinazione del cortile a parcheggio di autovetture - in quanto disciplina le modalità di uso e di godimento del bene comune - è validamente approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c., comma 5, (non essendo richiesta l'unanimità dei consensi) ed è idonea a comportare la modifica delle disposizioni del regolamento condominiale che si limitano a dettare norme che disciplinano, appunto, l'utilizzazione e i modi di fruizione delle cose comuni e che, in quanto tali, hanno natura regolamentare e non contrattuale.

5. Passando all'esame del motivo del ricorso incidentale si osserva che - al di là del profilo riguardante la mancata esposizione della sintesi del vizio motivazionale dedotto (in ordine al disposto dell'art. 366 bis c.p.c.) - la relativa doglianza è destituita di pregio. Infatti, come correttamente rilevato sul punto dalla Corte territoriale, il gravame concerneva in via esclusiva l'esame della legittimità della delibera dell'assemblea condominiale del 15 dicembre 1999 limitatamente al punto 2) che riguardava la formazione di otto posti macchina con riferimento alla supposta violazione della clausola n. 10 del regolamento condominiale. Con la censura in esame, invece, la difesa dell'H. ha inteso prospettare una questione nuova attinente all'eventuale aggravamento della servitù costituita a favore del mappale 215, che non costituiva propriamente oggetto del "thema decidendum" della controversia, avente ad oggetto la validità o meno della predetta delibera con riguardo all'evidenziato profilo di possibile illegittimità per contrasto con una disposizione del regolamento condominiale. In altri termini, con il motivo in questione il ricorrente incidentale, che aveva impugnato l'anzidetta delibera in qualità di condomino, ha manifestato l'intento di voler estendere l'ambito della causa ad un aspetto ad essa estraneo in quanto concernente un ipotetico aggravamento della servitù costituita a favore di un immobile non facente parte del condominio e, quindi, relativo ad un rapporto autonomo e diverso tra le parti (eventualmente tutelabile con separata azione ma estraneo a quella instaurata originariamente con la domanda dedotta con riferimento alla controversia "de qua").

6. In definitiva, alla stregua delle complessive ragioni esposte, deve essere accolto il ricorso principale e respinto quello incidentale, con la conseguente cassazione della sentenza impugnata (in ordine, appunto, al ricorso ritenuto fondato) ed il rinvio della causa ad altra Sezione della Corte di appello di Milano, che si conformerà al principio di diritto enunciato al termine del paragrafo 4) e provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte, riniti i ricorsi, accoglie il ricorso principale e rigetta quello incidentale; cassa la sentenza impugnata in relazione al ricorso accolto e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, ad altra Sezione della Corte di appello di Milano.

Corte di Cassazione – Sentenza n. 11841/2012

Osservanza del regolamento condominiale - Al fine di far osservare il regolamento condominiale l'amministratore può agire in giudizio senza previa autorizzazione dell'assemblea

Presidente Triola - Relatore Manna

Svolgimento del processo

Il condominio di (...), agiva in giudizio, innanzi al locale giudice di pace, affinché fosse accertata l'inesistenza del diritto della condomina M.N.G. di utilizzare il cortile condominiale a fini di parcheggio di un'autovettura.

La convenuta nel resistere in giudizio deduceva di aver acquistato tale diritto insieme con la proprietà del suo appartamento, e per l'eventuale evizione chiamava in causa i venditori, C.G. , S. ed E. , nonché F.L. . Questi ultimi due erano, poi, estromessi dal giudizio di primo grado.

Respinta dal giudice di pace, la domanda, sull'appello del condominio, era accolta dal Tribunale di Napoli, il quale dichiarava che nel cortile comune non era ammesso, in virtù del regolamento condominiale, il parcheggio di autovetture, ordinando, per l'effetto, alla M. di astenersi dal lasciarvene in sosta. Per quanto ancora rileva in questa sede di legittimità, il Tribunale riteneva infondata l'eccezione della M. volta a far valere il difetto di legitimatio ad processum dell'amministratore del condominio, in mancanza di delibera autorizzativa dell'assemblea. Osservava il Tribunale che sin dal giudizio di primo grado il condominio aveva prodotto copia della delibera 18.4.2005 con la quale l'assemblea condominiale aveva conferito all'amministratore il mandato di intimare ai condomini di non occupare il cortile, così conferendogli evidentemente anche il potere di far rispettare la volontà assembleare. Inoltre, ai sensi degli artt.1130 e 1131 c.c. l'amministratore non necessitava di specifica delibera di autorizzazione al giudizio, atteso che l'azione esercitata mirava ad ottenere l'attuazione del regolamento condominiale.

Nel merito, il Tribunale osservava che la pretesa della M. traeva origine dall'atto pubblico 12.7.1989, con il quale gli allora proprietari dell'intero edificio condominiale alienarono a terzi l'appartamento che, per via di passaggi successivi, sarebbe poi pervenuto alla stessa appellata. Tale atto, sebbene contenesse la specifica indicazione della facoltà per l'acquirente di parcheggiare un'autovettura di medie dimensioni nel cortile del fabbricato condominiale, non aveva posto in discussione la condominialità del cortile stesso, ma aveva soltanto attribuito all'acquirente

l'anzi detta facoltà, che non lasciava intendere la costituzione di un diritto di proprietà o di usufrutto o di servitù in favore dei danti causa della M. , prima, e di quest'ultima, poi. Piuttosto, con l'atto 12.7.1989 pareva essere stato attribuito un diritto d'uso (se non addirittura di un diritto personale di godimento) a titolo personale in favore dell'allora parte acquirente (S.I.M.), tant'è che tale diritto non compariva più nell'atto di vendita del 1994, tornando ad essere previsto, invece, con l'atto del 2000 con il quale l'immobile era stato venduto alla M. "Ma allora", concludeva il Tribunale partenopeo, "sia per il carattere di mera facoltà concessa a titolo di uso (o di diritto personale di godimento) all'originaria acquirente, sia per la, consequenziale, assenza di continuità nell'attribuzione di quel peculiare diritto di utilizzo del cortile", doveva escludersi "pur nel ristretto ambito dell'oggetto del presente giudizio", che la M. avesse acquistato un diritto reale su detto cortile.

Per la cassazione di tale sentenza ricorre M.N.G. , formulando due motivi d'annullamento.

Nessuna delle parti intime - condominio di (...) , C.G. e S. , anche quali eredi di E.C. , e F.L. - hanno svolto attività difensiva.

Motivi della decisione

1. - Preliminarmente va rilevato che a) L.F. ed E.C. sono stati estromessi sin dal processo di primo grado, per noi non sono più da considerarsi parti del giudizio né il primo, né gli eredi, in quanto tali, del secondo; e b) in seguito all'appello del condominio, l'odierna ricorrente non ebbe a proporre avverso la sentenza di primo grado appello incidentale condizionato volto a far valere la garanzia nei confronti dei propri venditori (sulla necessità del quale cfr., tra le più recenti, Cass. nn. 9535/10, 5249/06 e 2061/04); ne consegue e si impone, rispettivamente, l'inammissibilità del ricorso notificato nei confronti di C.S. e G. e la relativa declaratoria.

2. - Con il primo motivo d'impugnazione parte ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione, ex art. 360, n. 3 c.p.c., dell'art. 1131 c.c. Il giudice d'appello, si sostiene, ha erroneamente ritenuto che l'amministratore di condominio abbia la rappresentanza dei partecipanti al condominio e possa agire in giudizio sia contro i condomini, sia contro terzi, e che l'art. 1131 c.c. gli conferisca tale potere senza alcuna autorizzazione.

Tale affermazione contrasta con l'insegnamento di Cass. S.U. n. 18331/10, secondo la quale l'amministratore non è un organo necessario del condominio, essendo tale, invece, l'assemblea, depositaria del potere decisionale.

Nella specie, l'amministratore del condominio ha ritenuto di proporre sua sponte appello avverso la sentenza di primo grado, senza che tale potere gli sia mai stato conferito dall'assemblea, nonostante apposita convocazione al riguardo. L'amministratore, pertanto, ha impugnato detta sentenza in difetto della, o meglio contro la volontà dei condomini, i quali non partecipando

all'assemblea appositamente indetta, avevano sia pur tacitamente manifestato la volontà di non interporre gravame. Pertanto, l'appello deve ritenersi inammissibile, per non essere stato rilevato il difetto di rappresentanza o di autorizzazione del condominio, che il giudice avrebbe dovuto rilevare in prima udienza ai sensi dell'art. 182 c.p.c., e per non essere intervenuta alcuna ratifica dell'operato dell'amministratore da parte dell'assemblea condominiale.

2.1. - Il motivo è infondato, basandosi su di un'errata considerazione della giurisprudenza di questa Corte.

La controversia su cui si sono pronunciate le S.U. con la sentenza n. 18331/10, esulava da quelle in relazione alle quali l'amministratore condominiale è autonomamente legittimato ex art. 1131, primo comma c.c., rientrando, invece, nel novero delle cause aventi ad oggetto le parti comuni dell'edificio e la relativa responsabilità da custodia. In tal senso ed entro siffatta cornice di riferimento va letto il principio di diritto enunciato dalle S.U., secondo cui l'amministratore condominiale, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni ma essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 secondo e terzo comma c.c., può costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, che è suo onere richiedere poi in ratifica del suo operato per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione.

Nell'ambito dell'esecuzione delle delibere condominiali, attività che ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 1) c.c. rientra nelle normali attribuzioni dell'amministratore, questi, invece, può agire in giudizio sia contro i condomini, sia contro i terzi, come prevede il primo comma dell'art. 1131 c.c. (cfr. in tema, Cass. nn. 27292/05, 14665/99, 4900/98, 2452/94 e 12125/92).

2.1.1. - Ed è questa la fattispecie che è stata ritenuta esistente dalla Corte territoriale, lì dove ha accertato con motivazione in parte qua non investita da censura - che "l'amministratore non necessitasse di specifica delibera autorizzativa del giudizio, dal momento che l'azione esercitata mirava ad ottenere l'attuazione del regolamento condominiale secondo la lettura che lo stesso Condominio ritiene di darne" (così, a pag. 7 della sentenza impugnata).

3. - Con il secondo motivo è dedotta la violazione, ex art. 360 n. 3 c.p.c. degli artt. 818, 1362 e 1369 c.c.

Il Tribunale, si sostiene, ha ricostruito in maniera del tutto non condivisibile la vicenda. Sebbene abbia correttamente ritenuto che la presunzione di condominialità di un bene possa essere superata da un atto proveniente da tutti i proprietari dell'edificio condominiale, nello specifico il giudice di primo grado, nell'interpretare come diritto d'uso o come diritto personale di godimento la facoltà di parcheggio nel cortile comune concessa con il contratto del 1989 all'acquirente

dell'appartamento oggi di proprietà M. , non ha considerato che con tale atto fu ceduta ad S.I. la sola nuda proprietà dell'immobile, di guisa che se l'intento delle parti fosse stato quello di attribuire un diritto transitorio e personale di godimento del posto auto, tale diritto sarebbe stato attribuito all'usufruttuaria, T.S. Tale considerazione dimostra da sola, secondo la ricorrente, la violazione dell'art. 1367 c.c., perché la clausola attributiva del diritto in questione non avrebbe senso alcuno per il soggetto acquirente della sola nuda proprietà. Anche l'inclusione di tale clausola in un atto pubblico destinato alla trascrizione depone nel senso anzi detto ed appare, ai sensi dell'art. 1369 c.c., in linea con la natura e l'oggetto del contratto.

In realtà, conclude la ricorrente, con l'atto del 1989 tutti gli allora condomini intesero costituire una pertinenza collegata all'appartamento alienato e la circostanza che nel successivo atto del 1994, avente ad oggetto quest'ultimo, non vi sia analoga indicazione concernente il posto auto, dimostra, al contrario di quanto ritenuto dal Tribunale, proprio che si trattava di una pertinenza, ceduta congiuntamente al bene principale.

3.1. - Anche tale motivo è infondato.

La giurisprudenza di questa Corte è consolidata nel senso che l'interpretazione di un atto negoziale è tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, non nell'ipotesi di violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, di cui agli artt. 1362 e ss. c.c., o di motivazione inadeguata, ovverosia non idonea a consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito per giungere alla decisione. Pertanto, onde far valere una violazione sotto il primo profilo, occorre non solo fare puntuale riferimento alle regole legali d'interpretazione, mediante specifica indicazione dei canoni asseritamente violati ed ai principi in esso contenuti, ma occorre, altresì, precisare in qual modo e con quali considerazioni il giudice del merito se ne sia discostato, con l'ulteriore conseguenza dell'inammissibilità del motivo di ricorso che si fondi sull'asserita violazione delle norme ermeneutiche o del vizio di motivazione e si risolva, in realtà, nella proposta di una interpretazione diversa (v. fra le tante e più recenti, Cass. nn. 10554/10, 22536/07 e 16099/03).

3.1.1.- Nel caso che qui ne occupa, la ricorrente ha assolto il primo dei due oneri di allegazione prescritti, indicando, in particolare, la violazione degli artt. 1367 e 1369 c.c., ma non anche il secondo. In disparte la mera enunciazione del vizio (che da sola non può certo avere effetto salvifico), va osservato, infatti, che la ricorrente ha riferito il malgoverno di dette norme non ad un dato ragionamento giuridico della Corte territoriale, ma alla dissonanza tra l'esito interpretativo cui è pervenuta la sentenza impugnata e la propria aspettativa di parte, propugnando, attraverso la più evidente e caratteristica indagine di fatto, una diversa interpretazione degli atti di provenienza dell'immobile oggi di sua proprietà.

4. - In conclusione il ricorso va respinto.

5. - Nulla per le spese, non avendo le parti intimato attività difensiva in questa sede.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso nei confronti di C.G. e S. , rigetta il ricorso nei confronti del condominio.

Depositata in Cancelleria il 12.07.2012

Regolamento di condominio: attività di affittacamere in condominio.

L'attività di affittacamere esercitata nella propria unità immobiliare è: rispettosa della destinazione d'uso per civile abitazione; rispettosa del regolamento condominiale e la stessa è del tutto ammissibile anche e soprattutto alla luce della concreta interpretazione ed applicazione della norma regolamentare costantemente data dagli altri condomini, in nulla aggravando in termini di del contesto condominiale la situazione già da tempo determinatasi col pieno assenso di tutti gli aventi diritto.

Corte di Appello di Roma, sez. IV Civile, sentenza 4 – 19 dicembre 2012, n. 6390

Presidente/Relatore Neri

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 23/09/2003 il Condominio di Via C. n. 2 - Via T. n. 41 in Roma, premesso che l'art. 6 del regolamento condominiale contrattuale vietava un uso delle unità immobiliari diverso di quello per civile abitazione o studio professionale privato, esprimeva che B.M.A. e M.M.L. avevano adibito le loro unità immobiliari poste nella scala A int. 4 e int. 8 ad attività di affittacamere in violazione del divieto del regolamento condominiale e nonostante l'espresso dissenso loro manifestato con la delibera dell'assemblea dei condomini del 17/07/2003. Ciò premesso il Condominio attore conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Roma la B. e L.M. chiedendone la condanna alla immediata cessazione dell'illegittima attività esercitata.

Si costituivano in giudizio B.M.A. e M.M.L. le quali eccepivano che l'attività di affittacamere non comportava alcun cambiamento della destinazione d'uso delle loro unità immobiliari e non era pertanto in contrasto con il disposto di cui all'art. 6 del regolamento condominiale.

Concludevano per il rigetto della domanda, preliminarmente chiedendo la sospensione della delibera condominiale del 17/07/2003, già da loro impugnata in altro giudizio. Interveneva volontariamente in giudizio in adesione alle posizioni del Condominio il condomino Z.G.F.F..

Rigettato un ricorso ex art. 700 c.p.c. formulato in corso di causa dal Condominio attore per ottenere la cessazione dell'attività di affittacamere in contestazione ed espletata l'istruttoria, nel

corso della quale veniva assunta prova per testi, con sentenza n. 15618/06 del 08/05/2006, depositata l'11/07/2006, il Tribunale di Roma, Sezione V civile in composizione monocratica, accoglieva la domanda ordinando alle convenute la cessazione dell'attività di affittacamere nelle loro unità immobiliari e compensava le spese del giudizio.

Avverso la sentenza del tribunale proponevano appello, con atto di citazione notificato tra il 9 e l'1/08/2006, B.M.A. e M.M.L. che la censuravano per carente, illogica e contraddittoria motivazione e ne chiedevano la riforma come conclusioni in epigrafe riportate.

Si costituiva in appello il Condominio di Via C. n. 2 - Via T. n. 41 in Roma che eccepiva l'infondatezza del proposto gravame e ne chiedeva il rigetto.

Si costituiva anche Z.G.F.F. anch'egli contestando la fondatezza dell'appello e chiedendone il rigetto.

Sospesa l'esecutività dell'impugnata sentenza con ordinanza del 02-03/11/2006 ed assolti gli adempimenti di rito, all'udienza collegiale del 17/07/2012 la causa veniva trattenuta in decisione con assegnazione alle parti dei termini di legge.

Motivi della decisione

L'appello è fondato e merita accoglimento.

Con l'unico articolato motivo d'appello B.M.A. e M.M.L. censurano l'impugnata sentenza per un vizio di carente contraddittoria ed illogica motivazione per aver ritenuto l'attività di affittacamere e inserita nelle loro unità immobiliari in violazione dell'art. 6 del regolamento condominiale e deducono che non sarebbe stata violata né la lettera della norma regolamentare, atteso che per adibire gli immobili ad attività di affittacamere non è prevista ed anzi è imposta la loro destinazione per civile abitazione, né la sostanza, atteso che nel complesso condominiale sono esercitate altre attività aperte al pubblico per le quali non si è dato luogo ad alcuna contestazione.

Il punto di gravame è fondato.

Premessa l'incontestata natura contrattuale, e quindi vincolante, del regolamento condominiale, non può non rilevarsi che l'art.6 vincola i condomini ad una destinazione delle loro unità immobiliari ad uso di civile abitazione o per studio professionale privato. È di tutta evidenza che la norma regolamentare invocata rappresenta un'oggettiva limitazione del diritto di proprietà dei singoli condomini e che nella sua stretta interpretazione letterale, stante la sua natura contrattuale, non può essere messa in discussione.

Ciò posto, la presente controversia investe la norma regolamentare non nella sua stretta interpretazione letterale, preso atto che per l'esercizio dell'attività di affittacamere le odierne appellanti non hanno dovuto modificare la destinazione di uso per civile abitazione delle loro unità immobiliari, ma l'eventuale interpretazione logica che dovrebbe portare, secondo il primo decidente

e gli odierni appellati, a ritenere che la limitazione al diritto di proprietà più sopra evidenziata comporti una limitazione del godimento delle unità immobiliari quasi intuitu personae nel senso di riservarla ai proprietari o loro congiunti o al singolo privato professionista.

L'interpretazione da ultimo richiamata non può essere condivisa innanzitutto perché non autorizzata dalla lettera della norma contrattuale che si limita a far riferimento alla formale destinazione d'uso delle unità immobiliari e poi nemmeno da una interpretazione logica e/o sistematica dell'art.6 del regolamento condominiale che sarebbe da un lato inammissibile, perché non può essere consentita alcuna limitazione del diritto di proprietà dei singoli condomini se non in forza di espressa previsione ed analitica specificazione dei limiti che si intendono porre, e dall'altro in contrasto con la lettura della norma costantemente data dai condomini nella sua concreta e costante applicazione.

Mentre sotto il profilo dell'inammissibilità di una interpretazione proprietà dei singoli condomini soccorre anche la costante giurisprudenza di legittimità, sotto il profilo del contrasto con l'interpretazione data dai condomini nella applicazione concreta della norma regolamentare basta osservare che è stata pacificamente consentita nelle unità immobiliari del complesso condominiale, tra le altre, l'attività di una scuola, quella di altra attività para-alberghiera, la presenza di attività commerciali o di agenzie di assicurazione e tollerata per circa cinque anni la stessa attività dell'odierna appellante M., attività tutte, ad eccezione di quella di affittacamere, riferite un uso diverso da quello consentito dall'art. 6 del regolamento condominiale e che comportano l'assidua frequentazione dello stabile condominiale da parte di terzi estranei, con le ovvie conseguenze anche in relazione all'uso dei beni comuni, ascensore compreso. È quindi evidente che la lettera dell'art. 6 del regolamento condominiale fa riferimento solo alla formale destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, che non è consentita alcuna interpretazione estensiva della norma e che la sua concreta applicazione da parte dei condomini è addirittura più permissiva di quanto implicherebbe la sua stretta interpretazione letterale.

Ne discende che l'attività di affittacamere esercitata dalle odierne appellanti nelle loro unità immobiliari, avendo mantenuto la destinazione d'uso per civile abitazione, è formalmente rispettosa dell'art. 6 del regolamento condominiale e che la stessa è del tutto ammissibile anche e soprattutto alla luce della concreta interpretazione ed applicazione della norma regolamentare costantemente data dagli altri condomini, in nulla aggravando in termini di maggior uso delle cose comuni e/o della sicurezza del contesto condominiale la situazione già da tempo determinatasi col pieno assenso di tutti gli aventi diritto.

Le superiori argomentazioni consentono di definire il giudizio e sono assorbenti di ogni altra questione di merito comprese quella della rilevanza o meno dei requisiti amministrativi in relazione ai diritti soggettivi dalle parti dedotti in giudizio.

La natura delle questioni trattate e la necessità di un'approfondita attività di interpretazione della normativa invocata costituiscono giustificati motivi per compensare interamente tra le parti le spese dei due gradi di giudizio.

P.Q.M.

La Corte d'appello di Roma, Sezione IV civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da B.M.A. e M.M.L. nei confronti del Condominio di Via C. n. 2 - Via T. n. 4l in Roma, in persona dell'amministratore pro tempore, e Z.G.F.F. avverso la sentenza n. 15618/06 del Tribunale di Roma, Sezione V civile in composizione monocratica, in accoglimento dell'appello, in riforma dell'impugnata sentenza ed ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, rigetta la domanda proposta in primo grado dal Condominio di Via C. n.2 -Via T. n.4l in Roma e da Z.G.F.F. e dichiara interamente compensati tra le parti spese e compensi del doppio grado di giudizio.

Pizzeria in condominio: nel regolamento i divieti devono essere chiari.

La compressione al godimento dei condòmini sulle unità immobiliari posti dal regolamento di condominio devono essere chiare ed analitiche, specificando le attività e i conseguenti pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire.

Cassazione civile sentenza n. 21307/2016:

Il caso. Un condomino che viveva al primo piano, dichiarava illegittima la destinazione a pizzeria data dal vicino al proprio alloggio. Il contrasto era sull'interpretazione della clausola del regolamento contrattuale che poneva dei limiti di destinazione solo ed esclusivamente ai locali cantinati e terranei e non faceva riferimento in maniera esplicita e chiara vincoli analoghi per l'utilizzo degli immobili posti ai piani superiori.

Le limitazioni riportate nelle clausole non possono essere applicate per via analogica perché si richiede un elenco accurato e chiaro dei locali che subiscono tali limitazioni d'uso.

A dire del ricorrente, tuttavia, la norma regolamentare in questione andava applicata per analogia a tutti i locali dello stabile (e non solo quindi a quelli esplicitamente richiamati dei piani cantinati e terranei), con divieto quindi per tutti i condòmini di adibire i propri alloggi ad attività commerciali.

Il Tribunale aveva rigettato la domanda ma la Corte d'Appello accoglieva l'appello giudicando come il regolamento in oggetto fosse costituito sul principio della espressa elencazione delle destinazioni consentite, «sicché in mancanza di un'analoga previsione anche per gli altri locali diversi dai cantinati e dai terranei, doveva concludersi per il divieto di adibire l'appartamento per

cui è causa allo svolgimento di attività commerciale». Avverso tale decisione proponeva ricorso in Cassazione Il condòmino soccombente, ricorreva in Cassazione, perché gli era stata negata la possibilità di adibire i propri locali privati a pizzeria. La Corte, provvedendo in merito, accoglieva il ricorso ricordando opportunamente come «le limitazioni alla facoltà di uso della proprietà individuale previste nel regolamento condominiale devono connotarsi per chiarezza ed inequivocità». Pertanto per la Cassazione non è applicabile in via analogica un vincolo (di destinazione) previsto dal regolamento condominiale per i piani interrati e terranei anche per quanto riguarda gli altri piani dello stabile.

Anche la Cassazione n. 18052 del 2012 evidenzia che la caratteristica fondamentale del regolamento condominiale di origine contrattuale è quello di comprendere in maniera chiara il senso letterale delle parole e ancora «i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni chiare, avuto riguardo, più che alla clausola in sé, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela».

Pertanto nel caso di specie, in particolare, poiché i vincoli di destinare i locali ad attività commerciali si riferivano solo al piano interrato e terraneo, non è possibile in via analogica applicarli anche agli altri piano dello stabile.

Parcheggio condominiale chiuso al transito come deliberato e confermato dal regolamento. Rimane sorda l'impugnazione di delibera dei commercianti.

La Cassazione discute sulla linearità della delibera condominiale e del regolamento che entrambe prevedono la chiusura dei cancelli e delle sbarre di accesso all'area comune.

Corte di Cassazione con sentenza n. 151/17 depositata il 5 gennaio:

Il caso. Due condomini, proprietari delle unità ad uso commerciale e due conduttori, impugnavano la delibera assembleare che confermava quanto stabilito dal regolamento riguardo la chiusura permanente dei cancelli e delle sbarre di accesso dell'area comune interna per tutto l'arco della giornata. Il Tribunale di Terni dichiarava la nullità della delibera condominiale impugnata.

La Corte d'appello, adita dal condominio, rigettava nel merito la domanda di accertamento della nullità della delibera, catalogando l'uso della cosa comune de quo nella famiglia delle opere nuove, ex art.1120 c.c.. Pertanto con l'installazione del cancello scorrevole rafforzava e confermava quanto riportato dal regolamento, nel quale era stabilito che *«gli spazi di proprietà comune, durante le ore diurne, saranno luogo sicuro di ricreazione dei bimbi del condominio e quindi le auto dei condomini non dovranno sostare in dette aree, ad eccezione di brevi istanti per la salita e la*

discesa dagli automezzi». La Corte d'Appello evidenziava che la delibera in questione non rendeva inservibile l'area comune ma ne aveva solo ridotto l'uso.

Avverso tale sentenza i conduttori e i proprietari degli esercizi commerciali ricorrevano in Cassazione.

I ricorrenti contestano il valore probatorio riguardo al regolamento di condominio del 1967, considerato ormai obsoleto date le nuove esigenze e il quotidiano uso che ne fanno i condomini come parcheggio e transito veicolare sia degli stessi che dei fornitori degli esercizi commerciali.

Inoltre, il ricorso voleva porre in evidenza che l'apposizione di un cancello che doveva rimanere chiuso rendeva impossibile l'uso dell'area comune e non aiutava alla crescita di nuovi clienti per le attività commerciali esistenti. La Cassazione conferma la sentenza della Corte d'appello ritenendo che la delibera impugnata dai ricorrenti circa la chiusura permanente dei cancelli e delle sbarre di accesso dell'area comune interna è meramente confermativa della delibera precedente circa l'installazione del cancello stesso, per cui coerente con la destinazione dell'area risultante dal Regolamento condominiale. Affermava di conseguenza l'aderenza della delibera al principio affermato dall'art. 1120 c. c. in materia di innovazioni relative all'uso della cosa comune, secondo il quale *«I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni»*, fermo restando il divieto di *«innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino»*.

In conclusione, gli Ermellini rigettano il ricorso considerandolo infondato.

Il distacco dall'impianto centralizzato non può essere vietato dal regolamento di condominio.

Il distacco dall'impianto centralizzato disciplinato dall'art. 1138, IV co., c.c. è previsto purché non crei uno squilibrio economico e termico ai condomini. Resta chiaro che il distaccato dovrà partecipare alle spese per la conservazione dell'impianto in quanto parte comune.

Pertanto, se il regolamento ha una clausola che prevede il divieto di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della propria unità immobiliare è da considerarsi nulla.

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 denunzia 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 1698/2002 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.

Ci sono svariati elementi interpretativi per analizzare il regolamento.

Per poter interpretare al meglio il regolamento, specialmente di natura contrattuale, bisogna servirsi di una eventuale delibera ma anche dei canoni ermeneutici del codice civile e comprendere in maniera ampia la volontà dei condomini che si è espressa mediante il regolamento.

Il condominio citava in giudizio i condomini per ottenere la declaratoria di illegittimità dei lavori da questi eseguiti nel tentativo di recupero del sottotetto a fini abitativi, trattandosi di innovazioni vietate ex art. 1120 c.c. per alterazione del decoro architettonico. I convenuti resistevano alla domanda e chiedevano il risarcimento dei danni per il rifiuto illegittimo all'esecuzione dei lavori da parte del condominio.

La Corte d'Appello confermava la sentenza di primo grado che aveva rigettato sia la domanda principale, sia la domanda riconvenzionale e affermava l'inammissibilità della violazione dell'art. 8 del regolamento condominiale, relativo al divieto di modifiche all'aspetto esterno dell'edificio, poiché, dedotta per la prima volta in appello, rappresentava una diversa pretesa da quella dedotta nel giudizio di primo grado. Inoltre, la Corte territoriale, facendo riferimento alla delibera condominiale con cui i condomini avevano autorizzato l'intervento sul sottotetto purché conforme al disegno architettonico, riteneva inammissibile l'interpretazione del regolamento secondo la quale le opere comuni dell'edificio dovevano considerarsi vietate.

Proposto ricorso per cassazione da parte del condominio, i Giudici di legittimità rilevano che, avendo il regolamento condominiale natura contrattuale, il giudice, nell'interpretarlo, deve utilizzare i canoni ermeneutici del codice civile e leggere le clausole nel loro complesso, evitando di limitarsi alle singole disposizioni o di provare a ricostruire la volontà e l'intenzione delle parti contraenti. Ed

infatti, l'art. 1362 c.c., laddove prescrive all'interprete di indagare quale sia la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, intende ribadire che «qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, riveli con chiarezza ed univocità la volontà dei contraenti e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, una diversa interpretazione non è ammissibile».

Nella fattispecie, la Corte d'Appello ha interpretato l'art. 8 del regolamento condominiale non sulla base dei criteri dettati dal codice civile ovvero tenendo conto del dato letterale della contratto e delle sue clausole, ma sulla base di una delibera successiva, con la quale i condomini nulla obiettavano in relazione al progetto di recupero del sottotetto per fini abitativi. Tale delibera, secondo la Cassazione, non può costituire l'unico parametro interpretativo per l'individuazione della volontà delle parti espressa nel regolamento e, tantomeno, può ritenersi idonea a modificarlo in quanto attinente ad innovazioni relative al decoro architettonico.

Per tali motivi, la Corte ritenendo tale profilo di ricorso fondato lo accoglie e cassa la sentenza impugnata con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello.

Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 9 ottobre 2019 – 27 maggio 2020, n. 9957

Presidente Manna – Relatore Giannaccari

Fatti di causa

Il giudizio trae origine dalla domanda, proposta innanzi al Tribunale di Milano, dal Condominio (omissis) nei confronti dei condomini F.G. , F.V. e P.M.L. , con la quale chiedevano dichiararsi l'illegittimità dei lavori eseguiti dai convenuti, consistenti nel recupero, ai fini abitativi del sottotetto, trattandosi di innovazioni vietate ai sensi dell'art. 1120 c.c., perché alteravano il decoro architettonico.

Si instaurava il contraddittorio con la costituzione dei convenuti, che resistevano alla domanda e chiedevano il risarcimento dei danni derivante dall'illegittimo rifiuto del condominio all'esecuzione dei lavori.

La Corte d'appello di Milano, con sentenza pubblicata il 19 gennaio 2015, confermava la sentenza di primo grado, che aveva rigettato la domanda principale e la domanda riconvenzionale.

La corte distrettuale riteneva inammissibile, perché dedotta per la prima volta in appello, la violazione dell'art. 8 del regolamento condominiale, che vieta qualunque modifica dell'aspetto esterno dell'edificio, in quanto in primo grado era stata lamentata la violazione dell'art. 1120 c.c., con riferimento alle innovazioni che alterano il decoro architettonico. Secondo la corte di merito, si trattava di diverse pretese, in quanto l'art. 8 del regolamento condominiale vieta qualunque opera riguardante le parti comuni dell'edificio mentre l'art. 1120 c.c., richiede l'ulteriore requisito dell'alterazione al decoro architettonico.

Per l'interpretazione del regolamento condominiale, la corte di merito faceva riferimento alla Delib. Condominiale 25 febbraio 2003, con la quale era stato autorizzato l'intervento sul sottotetto purché conforme al disegno architettonico della facciata e purché non vi fosse un pregiudizio per la statica dell'edificio. Detta interpretazione, in assenza di specifica contestazione, era coperta dal giudicato, sicché era inammissibile un'interpretazione del regolamento condominiale, in forza della quale sarebbero vietate "tutte le opere interessanti le parti comuni dell'edificio".

Per la cassazione della sentenza d'appello ha proposto ricorso il Condominio sulla base di tre motivi.

Hanno resistito con controricorso ed hanno proposto ricorso incidentale F.G. , F.V. e P.M.L. sulla base di due motivi, al quale ha resistito con controricorso il Condominio (omissis) .

Ragioni della decisione

Con il primo motivo di ricorso si deduce la violazione dell'art. 345 c.p.c., in relazione all'art. 8 del regolamento condominiale e dell'art. 1120 c.c., in quanto la violazione del regolamento condominiale sarebbe già stata dedotta in citazione e non costituirebbe, pertanto, una domanda nuova, introdotta per la prima volta in appello.

Il motivo è infondato, ma la motivazione deve essere corretta, ai sensi dell'art. 384 c.p.c..

Il divieto stabilito nel regolamento condominiale - di innovazioni che modifichino la statica o alterino le caratteristiche architettoniche ed estetiche del fabbricato - è riproduttivo dell'art. 1120 c.c., che vieta le innovazioni che possano arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Sia l'art. 8 del regolamento di condominio che l'art. 1120 c.c., vietano gli interventi che implicino alterazioni di parti comuni dell'edificio tali da pregiudicare i diritti di uso e godimento degli altri condomini nonché il decoro architettonico dell'edificio, inteso come estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture architettoniche che connotano il fabbricato e che gli imprimono una determinata, armonica fisionomia.

Questa Corte ha affermato, con orientamento consolidato al quale il collegio intende dare continuità, che costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio (Cassazione civile sez. II, 28/06/2018, n. 17102).

L'alterazione di tale decoro è integrata, quindi, da qualunque intervento che alteri in modo visibile e significativo la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono all'edificio una sua propria specifica identità (Cass. 1076/05 e Cass. 14455/09).

Ne consegue che, attesa la sostanziale identità della domanda basata sulla lesione del decoro architettonico o sull'art. 8 del regolamento condominiale, sia in relazione all'art. 1120 c.c., il motivo dedotto non è decisivo perché basato sui medesimi presupposti fattuali.

Con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa interpretazione dell'art. 1362 c.c., in relazione al regolamento condominiale ed agli artt. 1120, 1137, 1138, 1350, 1372 e 2909 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., commi 2 e 3, per avere la corte distrettuale interpretato il regolamento condominiale, facendo riferimento alla volontà dei condomini manifestata nella Delib. 25 febbraio 2003, con la quale i medesimi nulla obiettavano in ordine al progetto di modifica delle parti comuni; la corte di merito non avrebbe tenuto conto che, trattandosi di regolamento di natura contrattuale, non avrebbe potuto essere modificato a semplice maggioranza, ma con il consenso unanime dei condomini, in quanto incidente sul decoro architettonico. Contestava, inoltre, che si fosse formato il giudicato per assenza di opposizione alla citata Delib. condominiale in quanto l'oggetto della Delib. era limitato al riconoscimento della legittimità degli interventi purché conformi al regolamento condominiale.

Il motivo è fondato sotto diversi profili.

È incontestato che il regolamento del Condominio (omissis) abbia natura contrattuale e che la domanda dal medesimo proposta fosse diretta alla declaratoria di illegittimità dei lavori eseguiti dai convenuti, consistenti nel recupero, ai fini abitativi, del sottotetto, perché lesivi del decoro architettonico.

Nell'interpretare il regolamento contrattuale, il giudice deve utilizzare i canoni ermeneutici previsti dal codice civile e quindi leggere le clausole complessivamente e non limitarsi alla singola disposizione (art. 1363 c.c.) e cercare di ricostruire la volontà e l'intenzione delle parti contraenti (art. 1362 c.c. (Cassazione civile sez. VI, 03/05/2018, n. 10478).

L'art. 1362 c.c., allorché nel comma 1, prescrive all'interprete di indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, non svaluta l'elemento letterale del contratto ma, al contrario, intende ribadire che, qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, riveli con chiarezza ed univocità la volontà dei contraenti e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, una diversa interpretazione non è ammissibile (Cassazione civile sez. II, 22/08/2019, n. 21576).

La corte di merito ha interpretato l'art. 8 del regolamento contrattuale e, in particolare della volontà delle parti, non sulla base dei citati criteri ermeneutici, ovvero tenendo conto del dato letterale e delle altre clausole contrattuali, ma sulla base del comportamento successivo, costituito dal contenuto della Delib. 22 maggio 2003, nella quale il condominio nulla obiettava in relazione al progetto di realizzazione del recupero dell'abitabilità dei sottotetti, secondo il progetto presentato.

Tale Delib., che non risulta essere stata adottata all'unanimità, non poteva costituire l'unico parametro interpretativo per l'individuazione della volontà dei condomini espressa nel regolamento contrattuale, nè era idonea a modificarlo perché attinente ad innovazioni incidenti sul decoro architettonico.

In tale ipotesi, infatti, esula dai poteri istituzionali dell'assemblea dei condomini la facoltà di deliberare o consentire opere lesive del decoro dello edificio condominiale, alla stregua dell'art. 1138 c.c., comma 4 (Cassazione civile sez. VI, 18/11/2019, n. 29924).

Ne consegue che l'interpretazione del regolamento contrattuale, erroneamente basato, sulla Delib. Condominiale 22 maggio 2003, non poteva avere autorità di giudicato.

La sentenza va, pertanto cassata, e, rinviata, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte di Appello di Milano, che, sulla base dei principi enunciati, accerterà se i lavori compiuti dai convenuti siano lesivi dell'art. 8 del Regolamento condominiale.

Va dichiarato assorbito il terzo motivo di ricorso, con il quale è dedotta la violazione e falsa applicazione dell'art. 92 c.p.c., comma 2.

Va dichiarato assorbito anche il ricorso incidentale, con cui si deduce l'omesso esame dei fatti allegati dai convenuti per dimostrare la temerarietà dell'azione promossa dal condominio, la violazione dell'art. 115 c.p.c. e la violazione del D.M. n. 55 del 2014.

P.Q.M.

Accoglie il secondo motivo del ricorso principale, rigetta il primo, dichiara assorbito il terzo motivo del ricorso principale ed il ricorso incidentale; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte d'appello di Milano.