

Civile Sent. Sez. 2 Num. 12190 Anno 2017

Presidente: BIANCHINI BRUNO

Relatore: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Data pubblicazione: 16/05/2017

SENTENZA

sul ricorso 10148-2013 proposto da:

MERIGHI RUGGERO MRGRGR45A05L219J, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA MARIA ADELAIDE 8, presso lo studio dell'avvocato ROBERTO MINUTILLO TURTUR, rappresentato e difeso dall'avvocato MARCO ZIDARICH;

- ricorrente -

contro

CALABRESE GIUSEPPE, CALABRESE PAOLA, CALABRESE MASSIMILIANO GIOVANNI, ROMEO FORTUNATO SALVATORE;

- intimati -

avverso la sentenza n. 65/2013 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 14/01/2013;



udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 16/03/2017 dal Consigliere Dott. LUIGI
GIOVANNI LOMBARDO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ALBERTO CELESTE che ha concluso per il
rigetto del ricorso.

29

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

FATTI DI CAUSA

1. – La vicenda oggetto della causa trae origine dai lavori con i quali Calabrese Giuseppe, Calabrese Massimiliano e Calabrese Paola, da un lato, e Romeo Fortunato, dall'altro – proprietari di rispettivi appartamenti facenti parte dell'edificio condominiale ubicato in Moncalieri via Trieste n. 25 – installarono una tettoia nei balconi delle loro unità immobiliari, sottostanti quella di Merighi Ruggero.

2. – La Corte di Appello di Torino, in riforma della pronuncia di primo grado, rigettò la domanda con la quale il Merighi aveva chiesto la condanna dei predetti alla rimozione della tettoia e al ripristino della facciata condominiale (domanda fondata sull'assenza di preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale e sulla lesione al decoro architettonico arrecata all'edificio).

3. – Per la cassazione della sentenza di appello ricorre Merighi Ruggero sulla base di tre motivi.

I convenuti, ritualmente intimati, non hanno svolto attività difensiva.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. – Con i tre motivi di ricorso, si deduce:

1) la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto (ex art. 360 n. 3 cod. proc. civ.), per avere la Corte di Appello omesso di applicare il regolamento condominiale di natura contrattuale, il cui art. 38 prevedeva che *«il Condomino che desidera compiere nei locali di sua proprietà opere tali da interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio o di parte di esso (...) deve chiedere l'autorizzazione all'Assemblea, la quale la potrà dare sentito il parere di tecnico da essa scelto»*.

2) la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto (ex art. 360 n. 3 cod. proc. civ.), per avere la Corte di Appello interpretato il



regolamento condominiale in violazione dei canoni ermeneutici di cui agli artt. 1362 e segg. cod. civ.;

3) l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio (ex art. 360 n. 5 cod. proc. civ.), per avere la Corte di Appello omesso di considerare la mancata autorizzazione dell'assemblea condominiale.

2. - Le censure non sono fondate.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, dalla quale non v'è ragione di discostarsi, le norme di un regolamento di condominio - aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini - possono derogare od integrare la disciplina legale, essendo consentito all'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà. Ne consegue che il regolamento di condominio può legittimamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 cod. civ., estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva (Cass., Sez. 2, n. 1748 del 24/01/2013).

Nella specie, la Corte territoriale ha tenuto conto della disposizione del regolamento condominiale richiamata dall'attore, ritenendo tuttavia - sulla base di una corretta applicazione dei canoni legali di interpretazione - che essa non limitasse le facoltà riconosciute al singolo condomino dalle norme codicistiche.

Avendo i giudici di merito escluso che l'installazione della tettoia abbia recato nocumento alla stabilità e sicurezza del fabbricato



condominiale e al suo decoro architettonico (con un giudizio in fatto insindacabile in sede di legittimità e, d'altra parte, neppure oggetto di specifica censura da parte del ricorrente), esattamente essi hanno ritenuto superflua la verifica circa l'applicabilità della disposizione del regolamento condominiale che stabiliva la necessità della previa autorizzazione dell'assemblea condominiale, trattandosi di autorizzazione che – stante l'accertata assenza di pregiudizio alla stabilità e all'estetica dell'edificio – non avrebbe potuto comunque essere negata.

3. – Il ricorso deve pertanto essere rigettato.

Nulla va statuito sulle spese non avendo gli intimati svolto attività difensiva.

4. – Ai sensi dell'art. 13, comma *1-quater* D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12, applicabile *ratione temporis* (essendo stato il ricorso proposto dopo il 30 gennaio 2013), sussistono i presupposti per il raddoppio del versamento del contributo unificato da parte del ricorrente, a norma del comma *1-bis* dello stesso art. 13.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

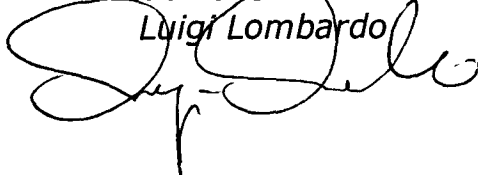
rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13 comma *1-quater* del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma *1-bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 16 marzo 2017.

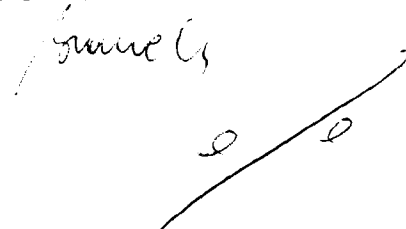
IL CONSIGLIERE EST.

Luigi Lombardo



IL PRESIDENTE

Bruno Bianchini



Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Ersilia D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,