21632-17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli ill.mi signori magistrati

dott. Bruno	Bianchini	- Presidente	
dott. Lorenzo	Orilia	- Consigliere	
dott. Antonello	Cosentino	- Consigliere	
dott. Luigi	Abete	- Consigliere rel.	
dott. Chiara	Besso Marcheis	- Consigliere	

OGGETTO:

condominio

R.G.N.: 13990/2013

Cron.: 21632

Rep.: C.I.

C.C.: 16/5/2017

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 13990 - 2013 R.G. proposto da:

(omissis) s.r.l. – c.f./p.i.v.a. (omissis) – in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa in virtù di procura speciale a margine del ricorso dall'avvocato (omissis) ed elettivamente domiciliata in (omissis) (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis).

RICORRENTE

contro

CONDOMINIO (omissis), in persona dell'amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in (omissis) (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis), che congiuntamente e disgiuntamente all'avvocato (omissis) ed all'avvocato (omissis) lo rappresenta e difende in virtù di procura speciale in calce al controricorso.

CONTRORICORRENTE

e

(omissis), (omissis)

INTIMATI

OR 1381/17

e

(omissis) s.n.c. di (omissis)

INTIMATA

avverso la sentenza n. 3812 dei 30.10/29.11.2012 della corte d'appello di Milano,

udita la relazione nella camera di consiglio del 16 maggio 2017 del consigliere dott. Luigi Abete,

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

Con atto in data 15.2.2003 la "(omissis)" s.r.l. citava a comparire dinanzi al tribunale di Milano il condominio (omissis) .

Esponeva che con rogito del 13.12.2002 aveva acquistato dalla "l (omissis) (omissis)" s.r.l. una porzione immobiliare posta al piano terra del fabbricato in l (omissis) ; che l'unità acquistata era interclusa, giacché non aveva accesso alla pubblica via; che l'interclusione era stata determinata in primo luogo da un intervento illecito ovvero dall'ampliamento di una scala condominiale compiuto dal condominio alla fine degli anni "ottanta" ed in secondo luogo dalla circostanza che la s.r.l. propria dante causa aveva alienato a terzi un'ulteriore porzione dotata di accesso alla pubblica via ma non gravata da servitù di passaggio a favore dell'unità di essa attrice.

Chiedeva in via principale accertare e dare atto dell'illiceità dell'intervento operato dal condominio sul bene comune e conseguentemente far ordine al condominio di ripristinare a sua cura e spese lo *status quo ante*, così da ricostituire l'originario accesso alla sua proprietà; in via subordinata accertare e dare atto dell'interclusione della sua unità immobiliare e costituire a favore della sua porzione ed a carico del condominio servitù di passaggio coattivo.

Si costituiva il condominio.

Chiedeva preliminarmente di essere autorizzato alla chiamata in causa della "(omissis) s.n.c. di (omissis) ".

Instava - tra l'altro - per il rigetto delle domande tutte di parte attrice.

Si costituiva la "(omissis) s.n.c. di (omissis) ".

Instava per il rigetto delle domande nei suoi confronti esperite.

Intervenivano volontariamente i condomini (omissis) e (omissis) (omissis).

Instavano per il rigetto delle domande dell'attrice.

Espletata c.t.u., con sentenza n. 14180/2007 il tribunale adito rigettava tutte le domande della s.r.l. attrice.

Interponeva appello la "(omissis)" s.r.l..

Resisteva il condominio (omissis) ; esperiva appello incidentale.

Resisteva la " (omissis) s.n.c. di (omissis) ".

Non si costituivano e venivano dichiarati contumaci (omissis) e (omissis) (omissis).

Con sentenza n. 3812 dei 30.10/29.11.2012 la corte d'appello di Milano rigettava il gravame principale, in tal guisa assorbita la pronuncia su ogni ulteriore domanda, e regolava le spese del grado.

Evidenziava la corte che dalla scrittura privata autenticata di compravendita del (omissis) , intercorsa tra l'originaria proprietaria, (omissis) , dell'intero stabile e la " (omissis) " s.r.l., nonché dal regolamento condominiale alla stessa scrittura allegato si desumeva che i lavori di ampliamento della scala condominiale, finalizzati all'installazione di un ascensore, erano stati eseguiti dalla (omissis) all'incirca negli anni 1983 - 1984 in virtù di apposita clausola

inserita nel testo della medesima scrittura, mercé la quale la venditrice si riservava "*il diritto di procedere in forza di formali concessioni edilizie all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e di frazionamento dello stabile, con facoltà di apportare modifiche e variazioni alla consistenza degli enti e servizi comuni (...) nonché con facoltà di provvedere alla installazione di due ascensori al servizio dell'intero stabile, il tutto senza corresponsioni di indennità o compenso alcuno agli altri condomini e fermo l'obbligo di non addebitare spese e di non arrecare alcun pregiudizio alla attuale struttura degli enti col presente atto compravenduti*"; che l'acquirente, " (omissis) ", a sua volta, in forza di apposita clausola inserita nel corpo della scrittura, aveva accettato e si era obbligata ad osservare il regolamento condominiale; che dunque "la soppressione dell'angusto spazio a lato della <vecchia> scala condominiale (...) rientrava appieno fra quelle <modifiche alla consistenza degli enti comuni> che la (omissis) si era vincolata contrattualmente ad accettare" *(così sentenza d'appello, pag. 13)*.

Avverso tale sentenza la "(omissis)" s.r.l. ha proposto ricorso; ne ha chiesto sulla scorta di un unico articolato motivo la cassazione con ogni susseguente statuizione anche in ordine alle spese di lite.

Il condominio ((omissis) , ha depositato controricorso; ha chiesto rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese.

La "(omissis) s.n.c. di (omissis) " non ha svolto difese.

Parimenti non hanno svolto difese (omissis) e (omissis) .

Con l'**unico motivo**, variamente articolato, la ricorrente denuncia *ex* art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione o falsa applicazione degli artt. 1353, 2697, 1362, 1366, 1102, 1120, 1223, 2643, 2644 e 2645 cod. civ..

Deduce che (omissis) ebbe a riservarsi il diritto di apportare modifiche e variazioni alla consistenza degli enti e servizi comuni a due condizioni ovvero alla condizione che avesse conseguito formali concessioni edilizie per i lavori da eseguire e che i lavori non fossero di pregiudizio per la porzione immobiliare alienata nel 1983; che la corte di merito ha opinato per la legittimità dei lavori di ampliamento della scala con conseguente chiusura del passaggio prescindendo dal riscontro dell'avveramento degli eventi assunti a condizione.

Il ricorso va respinto.

Si condivide in primo luogo il rilievo del condominio controricorrente a tenor del quale il ricorso non "riguarda il rigetto della domanda subordinata, che deve quindi ritenersi ormai definitivo" *(così controricorso, pag. 26)*.

Si rappresenta in secondo luogo quanto segue.

Per un verso, che l'assunto della ricorrente, secondo cui I (omissis) con la scrittura del (omissis) ebbe a riservarsi il diritto di svolgere i lavori di ristrutturazione e frazionamento "solo a due condizioni (...)" *(così ricorso, pag. 28)*, si risolve nella qualificazione della clausola dapprima riprodotta come prefigurante una condizione e dunque nella caratterizzazione del contratto di cui alla medesima scrittura come "condizionale".

Per altro verso, che la corte distrettuale ha opinato per l'efficacia *tout court* della scrittura in data 18.2.1983, *recte* "non è intervenuta con una propria valutazione sull'efficacia del contratto" *(così controricorso, pag. 27, ove si soggiunge che il verificarsi delle condizioni non era nel thema decidendum)*, sicché non ha qualificato la scrittura come sottoposta a condizione.

Su tale scorta questo Giudice non può che ribadire il proprio insegnamento.

Ovvero l'insegnamento per cui, in tema di interpretazione del contratto, il procedimento di qualificazione giuridica consta di due fasi, delle quali la prima -

consistente nella ricerca e nella individuazione della comune volontà dei contraenti - è un tipico accertamento di fatto riservato al giudice di merito, sindacabile in sede di legittimità solo per vizi di motivazione in relazione ai canoni di ermeneutica contrattuale; e per cui, ulteriormente, quando in sede di legittimità venga denunziata la violazione di tali regole, è necessaria la specifica dimostrazione del modo in cui il ragionamento seguito dal giudice di merito abbia deviato dalle regole nei detti articoli stabilite, non essendo sufficiente una semplice critica della decisione sfavorevole, formulata attraverso la mera proposizione di una diversa e più favorevole interpretazione rispetto a quella adottata dal giudicante *(cfr. Cass. 4.6.2007, n. 12946)*.

In questi termini si rappresenta ulteriormente che l'*iter* motivazionale che sorregge la qualificazione – interpretazione della scrittura del 18.2.1983, con la quale, appunto, (omissis) ebbe a vendere alla " (omissis) " le porzioni attualmente di proprietà della "(omissis)" e della " (omissis) ", risulta *in toto* ineccepibile sul piano della correttezza giuridica ed assolutamente coerente ed esaustivo sul piano logico - formale.

In ogni caso le censure dalla ricorrente addotte si risolvono *sic et simpliciter* nella prospettazione della diversa e più favorevole qualificazione - interpretazione della scrittura come soggetta a condizione *("l'ottenimento dei provvedimenti autorizzatori rappresentava nel 1983, per la* (omissis)*, l'avvenimento futuro ed incerto di cui all'art. 1353 c.c.": così ricorso, pag. 28; "se non fosse ricorso il timore che i successivi espletandi lavori di installazione dell'ascensore avessero potuto pregiudicare il diritto della proprietà della* (omissis)*, non avrebbe avuto senso apporre il limite del mancato pregiudizio": così ricorso, pag. 31)*.

Al contempo l'inappuntabilità della qualificazione – interpretazione della scrittura del (omissis), come contratto non soggetto a condizione, rende del

tutto vane le prospettazioni della "(omissis)" secondo cui la corte di Milano non si è preoccupata "del fatto che si fosse verificato l'evento dedotto sotto la condizione" *(così ricorso, pag. 29)*, secondo cui "la Corte avrebbe potuto ritenere verificato l'evento dedotto sotto la condizione soltanto qualora fossero stati presenti in giudizio gli atti autorizzatori" *(così ricorso, pag. 29)*, secondo cui la corte milanese ha violato l'art. 1353 cod. civ. "per avere (...) ritenuto verificatosi l'evento dedotto sotto la condizione (pregiudizio) mediante un ragionamento a sua volta in violazione dei criteri (...) in materia di interpretazione del contratto" *(così ricorso, pag. 32)*.

Si rappresenta in terzo luogo, specificamente in relazione alla deduzione della ricorrente secondo cui la corte d'appello "ha impiegato un parametro di valutazione del danno del tutto differente da quello connaturato all'istituto del <pregiudizio>" *(così ricorso, pag. 32)*, che *in parte qua* l'esperito mezzo di impugnazione si qualifica in via esclusiva in relazione alla previsione del n. 5 del 1° co. dell'art. 360 cod. proc. civ..

Invero occorre tener conto, da un lato, che la "(omissis)" s.r.l. in tal guisa censura il giudizio "di fatto" cui la corte di merito ha atteso *("nell'effettuare l'esame sulla ricorrenza o meno, nel caso di specie, del limite negozialmente posto (...)": così ricorso, pag. 33)*; dall'altro, che è propriamente il motivo di ricorso *ex* art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ. che concerne l'accertamento e la valutazione dei fatti rilevanti ai fini della decisione della controversia *(cfr. Cass. sez. un. 25.11.2008, n. 28054; cfr. Cass. 11.8.2004, n. 15499)*.

Su tale scorta si rappresenta ulteriormente che l'asserito vizio motivazionale rileva nei limiti della novella formulazione del n. 5 del 1° co. dell'art. 360 cod. proc. civ. *(la sentenza impugnata è stata depositata in data 29.11.2012)* e nei

termini enunciati dalle sezioni unite di questa Corte con la pronuncia n. 8053 del 7.4.2014.

In quest'ottica si rappresenta ancora quanto segue.

Da un canto, che è da escludere recisamente che taluna delle figure di "anomalia motivazionale" destinate ad acquisire significato alla stregua della pronuncia a sezioni unite testé menzionata, possa scorgersi in relazione alle motivazioni cui la corte distrettuale ha ancorato il suo *dictum*.

In particolare, con riferimento al paradigma della motivazione "apparente" - che ricorre allorquando il giudice di merito non procede ad una approfondita disamina logico - giuridica, tale da lasciar trasparire il percorso argomentativo seguito *(cfr. Cass. 21.7.2006, n. 16672)* - il giudice di secondo grado ha compiutamente ed intellegibilmente esplicitato il proprio *iter* argomentativo *("la soppressione dello spazio esterno alla proprietà di* (omissis) *(...) a lato della scala condominiale, per l'ampliamento della stessa, non integra in alcun modo una modifica della <struttura> di quanto compravenduto, (...) in ogni caso (...) di alcun pregiudizio (...) potrebbe parlarsi neppure se si volesse valorizzare (...) un profilo (...) <funzionale>, posto che la modifica di un ente comune (spazio a lato della scala) non privava il magazzino venduto ad* (omissis) *di un accesso (...) perfettamente adeguato alla sua destinazione di locale senza permanenza di persone": così sentenza d'appello, pag. 14)*.

Dall'altro, che la corte territoriale ha sicuramente disaminato il fatto decisivo caratterizzante *in parte qua agitur* la *res litigiosa.*

Del tutto ingiustificata è di conseguenza la prospettazione della ricorrente secondo cui il cespite immobiliare attualmente di sua proprietà "fosse o non fosse un magazzino, sia stato o meno trasformato in ufficio, (...) è stato privato di una sua peculiarità, peraltro fondamentale" *(così ricorso, pag. 34)*.

Si rappresenta in quarto luogo che il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti non solo con riferimento alle clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche con riferimento a quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca *(cfr. Cass. 15.4.1999, n. 3749; Cass. 13.6.2013, n. 14898)*.

Su tale scorta si rappresenta ulteriormente quanto segue.

Da un lato, che è ineccepibile l'affermazione della corte d'appello secondo cui, giacché la scrittura privata autenticata di compravendita del 18.2.1983 e l'allegato regolamento condominiale erano stati regolarmente trascritti, nessuna pretesa poteva vantare l'appellante principale, "(omissis)" s.r.l., avente causa della " (omissis) ' s.r.l., "rispetto ad una compressione delle sue facoltà d'uso di enti comuni, accettata dalla sua dante causa in maniera vincolante anche per i successivi proprietari della porzione immobiliare" *(così sentenza d'appello, pag. 14)*.

Dall'altro, che del tutto infondate sono le deduzioni della ricorrente secondo cui "la sentenza impugnata ha violato il disposto di cui all'art. 1120 c.c." *(così ricorso, pag. 35)* e secondo cui "l'illegittimità dell'opera (...) non può certo essere ritenuta sanata dalla trascrizione dell'atto pilota" *(così ricorso, pag. 39)*.

In dipendenza del rigetto del ricorso la "(omissis)" s.r.l. va condannata a rimborsare al condominio controricorrente le spese del presente giudizio di legittimità. La liquidazione segue come da dispositivo.

La "(omissis) s.n.c. di (omissis) ", (omissis) e (omissis) (omissis) non hanno svolto difese. Nonostante il rigetto del ricorso pertanto nessuna statuizione in ordine alle spese va nei loro confronti assunta.

Si dà atto che il ricorso è datato 21.5.2013. Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, d.p.r. 30.5.2002, n. 115 *(comma 1 quater introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24.12.2012, n. 228, a decorrere dall' 1.1.2013)*, si dà atto altresì della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della s.r.l. ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 *bis*, d.p.r. cit..

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente, "(omissis)" s.r.l., a rimborsare al controricorrente, condominio di (omissis) le spese del presente giudizio di legittimità, che si liquidano in complessivi euro 5.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15%, i.v.a. e cassa come per legge; ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, d.p.r. n. 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della s.r.l. ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 *bis*, cit..

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 16 maggio 2017.

Il presidente

dott. Bruno Bianchini

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 18 SET. 2017
Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 19 settembre 2017

La presente copia si compone di 10 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92