

30528-17



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. STEFANO PETITTI

- Presidente -

Dott. LORENZO ORILIA

- Consigliere -

Dott. ALBERTO GIUSTI

- Consigliere -

Dott. ANTONELLO COSENTINO

- Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere -

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 25/10/2017 -
PU

R.G.N. 4454/2016
Cass. 30528

Rep. *E.T.*

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 4454-2016 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)
(omissis), che lo rappresenta e difende unitamente agli
avvocati (omissis) , (omissis) ;

- ricorrente -

contro

(omissis) , (omissis) , (omissis)
(omissis), rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis)
(omissis) ;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 3021/2015 della CORTE D'APPELLO di
MILANO, depositata il 13/07/2015;

2831/17

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 25/10/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;
uditi gli Avvocati (omissis) e (omissis), per delega;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Corrado Mistri che ha concluso per l'accoglimento del terzo motivo di ricorso.

FATTI DI CAUSA

Il ricorrente (omissis) impugna, articolando quattro motivi di ricorso, la sentenza n. 3121/2015 del 13 luglio 2015 della Corte d'Appello di Milano, che ha accolto l'appello di (omissis), (omissis) e (omissis) nei confronti di (omissis) e del (omissis), riformato la sentenza del 17 luglio 2013 del Tribunale di Milano e perciò rigettato le domande di (omissis) e (omissis) (omissis), dirette ad ottenere la condanna di (omissis), (omissis) e (omissis) a rimuovere la serra realizzata nel giardino privato del loro appartamento, compreso nel Condominio di (omissis). (omissis), (omissis) e (omissis) si difendono con controricorso.

La Corte d'Appello ha affermato che l'art. 25 del Regolamento condominiale rimettesse ogni opera, che potesse variare le caratteristiche delle facciate, al "preventivo ed insindacabile benestare scritto" dell'architetto (omissis), progettista dell'edificio (ovvero in futuro ad altro architetto da nominare). Ciò, secondo la Corte di Milano, significava rimettere, mediante scelta condivisa con l'accettazione del regolamento all'atto dell'acquisto delle singole unità, ad un "soggetto qualificato" la verifica "del rispetto del requisito che la legge impone". I giudici di appello definivano la serra realizzata "funzionale ad

accrescere la vivibilità dell'appartamento e ad assicurare la fruibilità per qualsiasi occasione anche di svago e di tempo libero", ed escludevano l'applicabilità dell'art. 907 c.c. in tema di distanze dalle vedute, come anche la violazione dell'art. 1102 c.c., trattandosi di opera realizzata a piano terra, nel giardino di proprietà esclusiva, in aderenza alla facciata condominiale e non preclusiva del pari uso del bene comune. Su proposta del relatore, che aveva ritenuto il giudizio definibile nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in riferimento all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., era stata dapprima fissata l'adunanza della camera di consiglio. Il Collegio, con ordinanza del 27 marzo 2017, ritenne tuttavia che non ricorresse l'ipotesi di cui all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c. e rimise la causa alla pubblica udienza.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Il primo motivo del ricorso di (omissis) deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 1138, 907 e 1120 c.c., alla luce dell'interpretazione delle norme del regolamento condominiale. La censura sostiene che, per come interpretati dalla Corte d'Appello, gli artt. 4, 21, 23, 25 e 26 del Regolamento conterrebbero un'invalida deroga agli artt. 1120 e 907 c.c., rimettendo qualsiasi modifica dell'immobile al benessere di un professionista, laddove, per contro, l'art. 25 del Regolamento si limiterebbe a richiedere all'architetto indicato una valutazione preventiva circa la rispondenza delle modifiche della facciata all'estetica complessiva dello stabile.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 22 e 23 del Regolamento di condominio.

Il terzo ed il quarto motivo di ricorso affermano l'esistenza di violazioni e false applicazione degli artt. 907 e 1120 c.c. anche

in considerazione dell'art. 21 del Regolamento condominiale e dell'art. 27 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, in quanto la serra costituiva nuova costruzione sottoposta alla distanza prevista da quest'ultima norma.

Le quattro censure possono essere esaminate congiuntamente, perché connesse tra loro.

Il secondo motivo di ricorso, esaminato peraltro in via pregiudiziale, presenta profili di inammissibilità, atteso che le disposizioni contenute in un regolamento di condominio hanno natura regolamentare, organizzativa o contrattuale, sicché l'interpretazione o l'applicazione di esse fatta dal giudice del merito non può essere denunciata in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360, n. 3, c.p.c., come se si trattasse di violazione o falsa applicazione di norme di diritto, per tali intendendosi soltanto quelle risultanti dal sistema delle fonti dell'ordinamento giuridico. L'omesso o errato esame di una disposizione del regolamento di condominio da parte del giudice di merito è, piuttosto, sindacabile in sede di legittimità soltanto per inosservanza dei canoni di ermeneutica oppure per vizi logici *sub specie* del vizio di cui all'art. 360, n. 5, c.p.c. (Cass. Sez. 2, 23/01/2007, n. 1406; Cass. Sez. 2, 14/07/2000, n. 9355).

D'altra parte, l'interpretazione di un regolamento "contrattuale" di condominio da parte del giudice del merito è comunque insindacabile in sede di legittimità quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici (Cass. Sez. 2, 31/07/2009, n. 17893).

A pagina 3, la sentenza impugnata ha spiegato di intendere l'art. 25 del Regolamento di condominio non come "deroga alla norma civilistica", quanto come "scelta condivisa con l'accettazione del regolamento condominiale", diretta a

“rimettere ad un soggetto particolarmente qualificato” la constatazione della non alterazione del decoro architettonico riferibile agli interventi sulla facciata dell’edificio.

Questa Corte ha già spiegato in passato come la disposizione di cui al quarto comma dell'art. 1138 c.c., secondo cui le norme del regolamento di condominio (anche in ipotesi di cosiddetto regolamento contrattuale) non possono in nessun caso derogare, tra l'altro, a quanto stabilito nell'art. 1120 dello stesso codice, impedisce comunque l’esecuzione di opere e lavori lesivi del decoro dell'edificio condominiale o di parte di esso (Cass. Sez. 2, 26/05/1990, n. 4905; Cass. Sez. 2, 15/01/1986, n. 175).

Tuttavia, una clausola del regolamento condominiale, quale quella in esame, che, per le modifiche esterne ed interne delle proprietà individuali incidenti sulle facciate dell’edificio, richieda il benestare scritto dell’architetto progettista del fabbricato, ovvero di altro architetto da nominare, non costituisce deroga agli artt. 1120 e 1122 c.c., dando luogo, piuttosto, a vincoli di carattere reale tipici delle servitù prediali (e non a limitazioni di portata meramente obbligatoria), nel senso di specificare i limiti di carattere sostanziale delle innovazioni (cfr. Cass. Sez. 2, 16/10/1999, n. 11688), mediante predisposizione di una disciplina di fonte convenzionale, espressione di autonomia privata, che pone nell'interesse comune una peculiare modalità di definizione dell’indice del decoro architettonico.

E’ poi costante l’orientamento di questa Corte ad avviso del quale la disciplina dettata dall'art. 907 c.c. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute non trova applicazione in ambito condominiale (Cass. Sez. 2, 03/08/2012, n. 14096; anche Cass. Sez. 2, 02/02/2016, n. 1989).

Più in generale, nell'applicare in materia di condominio le norme sulle distanze legali (nella specie con riferimento al diritto di veduta), spetta al giudice di merito, con apprezzamento di fatto insindacabile in sede di legittimità se non per omesso esame di fatto storico decisivo e controverso, ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., tener conto in concreto della struttura dell'edificio, delle caratteristiche dello stato dei luoghi e del particolare contenuto dei diritti e delle facoltà spettanti ai singoli condomini, verificando, nel singolo caso, come fatto dalla Corte di Milano, la compatibilità dei rispettivi diritti dei condomini (Cass. Sez. 2, 11/11/2005, n. 22838).

Così come la realizzazione da parte di un condomino di una modifica nella sua proprietà esclusiva (nella specie, realizzazione di una serra) in aderenza alla facciata dell'edificio quale pertinenza del rispettivo appartamento, ai fini dell'utilizzo delle parti comuni, rimane sottoposta, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al divieto di alterare la destinazione della cosa comune, nonché a quello di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto; ma l'accertamento se l'opera del singolo condomino, mirante ad una intensificazione del proprio godimento della cosa comune, sia conforme o meno alla destinazione della cosa comune, è compito del giudice del merito, incensurabile in sede di legittimità se congruamente motivato (e la Corte d'Appello ha ben spiegato a pagina 4 della sentenza le ragioni per cui la realizzazione della serra potesse essere considerata esplicazione del normale uso della cosa comune).

Il ricorrente, nel terzo motivo, deduce che la sentenza impugnata "nulla dice in merito al posizionamento dei manufatti all'interno del giardino", ma così introduce censura che attiene non alla ipotizzata violazione o falsa applicazione



della astratte fattispecie di legge invocate (artt. 907 e 1120 c.c.), quanto all'erronea ricostruzione della fattispecie concreta mediante valutazione delle risultanze probatorie. Tale vizio andava allora comunque introdotto, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., dimostrando, nel rispetto degli artt. 366, comma 1, n. 6, e 369, comma 2, n. 4, c.p.c., di quale "fatto storico" fosse stato omesso l'esame, da quale atto o documento dei pregressi gradi di merito esso risultasse esistente, e che si trattasse di un fatto "decisivo" ai fini della controversia, ovvero idoneo a dimostrare da sé solo che il manufatto ledesse il diritto del ricorrente di esercitare dalle proprie aperture la veduta, tenuto peraltro conto, trattandosi di rapporti correnti fra unità immobiliari comprese in un condominio edilizio, della concreta struttura del fabbricato.

A proposito del quarto motivo di ricorso, la Corte di Milano ha invece affermato che l'art. 27 del Regolamento edilizio del Comune di Milano non trovasse applicazione al caso in esame, trattandosi comunque di nuova costruzione avvenuta all'interno di un edificio condominiale, con ciò facendo ancora una volta applicazione del principio giurisprudenziale per il quale le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale soltanto se compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condomino e condominio, è in rapporto di subordinazione rispetto alla prima. Pertanto, ove il giudice constati il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c., deve ritenersi legittima l'opera realizzata anche senza il



rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue, sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale (Cass. Sez. 2, 18/03/2010, n. 6546). Il ricorso va perciò rigettato e il ricorrente va condannato a rimborsare ai controricorrenti le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 5.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

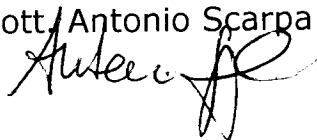


Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 25 ottobre 2017.

Il Consigliere estensore

Dott. Antonio Scarpa



Il Presidente

Dott. Stefano Petitti



Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

25 10 2017

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA

