



11609718

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

*cd*

Oggetto

Composta da:

CONDOMINIO

- FELICE MANNA - Presidente -
- PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -
- ANTONELLO COSENTINO - Consigliere -
- GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -
- ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

Ud. 20/02/2018 - CC

R.G.N. 8675/2017

Rep.

*Romulo*

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 8675-2017 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)  
 (omissis) , presso lo  
 studio dell'avvocato (omissis) , che la rappresenta e  
 difende unitamente all'avvocato (omissis) ;

**- ricorrente -**

**contro**

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

**- controricorrente -**

**nonché contro**

CONDOMINIO (omissis) ;

**- intimato -**

*u*

*1889/18*

avverso la sentenza n. 10/2017 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 03/01/2017;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 20/02/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

(omissis) , in proprio e quale rappresentante della Società Cooperativa Sociale (omissis) (già denominata Società Cooperativa Sociale (omissis) è salute) ha proposto ricorso articolato in unico motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 1138, 1362 e ss. c.c.) avverso la sentenza del 3 gennaio 2017, n. 10/2017, resa dalla Corte d'Appello di Catania, la quale ha rigettato l'appello avanzato dalle medesime (omissis) (omissis) e Cooperativa (omissis) contro la pronuncia di primo grado del Tribunale di Catania, sezione distaccata di Giarre, del 22 aprile 2013.

Rimane intimato senza svolgere attività difensive il Condominio (omissis) , mentre resiste con controricorso il condomino (omissis) .

Il Tribunale di Catania, sezione distaccata di Giarre, accolse la domanda del Condominio (omissis) , contenuta nelle citazioni del 2 e del 13 settembre 2011 e volta alla cessazione dell'attività di comunità alloggio per anziani svolta da (omissis) e dalla Cooperativa (omissis) nelle rispettive unità immobiliari site nell'edificio condominiale, perché contrastante con la clausola n. 32 del regolamento di condominio. Tale clausola contempla, fra l'altro, l'obbligo di destinare gli appartamenti ad uso di civile abitazione o di studi o uffici professionali privati, nonché il divieto di adibire gli stessi a stanze ammobiliate d'affitto, pensioni e locande. La

Corte d'Appello ha così ritenuto non consentita l'attività di accoglienza per anziani esercitata da (omissis) e dalla Cooperativa (omissis), trattandosi di struttura ricettiva socio assistenziale qualificabile come di tipo residenziale (e non di civile abitazione), ovvero di un "pensionato".

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Le ricorrenti hanno presentato memoria ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c.

Le medesime ricorrenti lamentano l'errore della Corte d'Appello di Catania, avendo la stessa operato un'interpretazione analogica, o estensiva, dell'art. 32 del regolamento condominiale, finendo per vietare l'attività di comunità alloggio per anziani espressamente prevista dalla normativa regionale siciliana.

E' tuttavia da ribadire come l'interpretazione delle clausole di un regolamento condominiale contrattuale, contenenti il divieto di destinare gli immobili a determinati usi, è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale, ovvero per l'omesso esame di fatto storico ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (Cass. Sez. 2, 30/06/2011, n. 14460; Cass. Sez. 2, 31/07/2009, n. 17893; Cass. Sez. 2, 23/01/2007, n. 1406; Cass. Sez. 2, 14/07/2000, n. 9355; Cass. Sez. 2, 02/06/1999, n. 5393). Nella specie, l'interpretazione dell'art. 32 del regolamento del Condominio di (omissis), non rivela le denunciate violazioni dei canoni di ermeneutica. In particolare, l'interpretazione di una clausola del regolamento di condominio, contenente la

prescrizione di adibire gli appartamenti ad uso di civile abitazione o di studi o uffici professionali privati, nonché il divieto di destinare gli stessi a stanze ammobiliate d'affitto, pensioni e locande, come intesa a consentire le sole abitazioni private, e non anche l'uso ad abitazioni collettive di carattere stabile, ivi comprese le residenze assistenziali rivolte agli anziani, in forma di case di riposo, case famiglia o anche comunità alloggio, non risulta né contrastante con il significato lessicale delle espressioni adoperate nel testo negoziale, né confliggente con l'intenzione comune dei condomini ricostruita dai giudici del merito, né contraria a logica o incongrua, rimanendo comunque sottratta al sindacato di legittimità l'interpretazione degli atti di autonomia privata quando il ricorrente si limiti a lamentare che quella prescelta nella sentenza impugnata non sia l'unica possibile, né la migliore in astratto. Il dato che le comunità alloggio per anziani debbano possedere i requisiti edilizi previsti proprio per gli alloggi destinati a civile abitazione non contrasta con la diversa considerazione che le medesime comunità alloggio si connotano come strutture a ciclo residenziale, le quali prestano servizi socioassistenziali ed erogano prestazioni di carattere alberghiero.

Il ricorso va perciò rigettato e le ricorrenti vanno condannate a rimborsare al controricorrente (omissis) le spese del giudizio di cassazione, mentre non occorre al riguardo provvedere per l'altro intimato Condominio (omissis), che non ha svolto attività difensive.

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 delle ricorrenti, 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 in solido le ricorrenti (omissis) e Società Cooperativa Sociale (omissis) a rimborsare al controricorrente (omissis) le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 4.300,00, 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 delle ricorrenti, 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 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 20 febbraio 2018.

Il Presidente  
dott. Felice Manna



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, 14 MAG. 2018



Il Funzionario Giudiziario  
Cinzia DIPRIMA

