



16384/18

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

em

Composta da:

Oggetto

PASQUALE D'ASCOLA

- Presidente -

CONDOMINIO

ANTONIO ORICCHIO

- Consigliere -

ALDO CARRATO

- Consigliere -

Ud. 15/05/2018 -  
CC

ANTONINO SCALISI

- Consigliere -

R.G.N. 7748/2017

ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere -

Cau. 16384  
Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 7748-2017 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)  
(omissis) , presso lo studio  
dell'avvocato (omissis) , rappresentato e difeso dagli  
avvocati (omissis) , (omissis) ;

**- ricorrente -**

**contro**

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

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 3691/2016 della CORTE D'APPELLO di  
MILANO, depositata il 05/10/2016;

5077  
18

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/05/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

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

(omissis) ha proposto ricorso articolato in unico motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1368, 1369 e 1371 c.c.) avverso la sentenza 5 ottobre 2016, n. 3691/2016, resa dalla Corte d'Appello di Milano, la quale ha rigettato l'appello avanzato dal medesimo (omissis) contro la pronuncia di primo grado del Tribunale di Como del 4 marzo 2013.

Il Condominio di via (omissis), resiste con controricorso ed ha altresì presentato memoria ai sensi dell'art. 380 *bis*, comma 2, c.p.c.

Il Tribunale di Como accolse la domanda del Condominio di via (omissis), contenuta nella citazione del 5 luglio 2011 e volta alla cessazione dell'attività di asilo di infanzia svolta dal (omissis) nell'unità immobiliare di sua proprietà sita al piano rialzato dell'edificio condominiale, perché contrastante con la clausola n. 4 del regolamento di condominio contrattuale. A tal fine, la Corte d'Appello, trascritto il contenuto di tale clausola, la quale fa divieto di destinare i locali, fra l'altro, ad "asili di infanzia", ha escluso che sussista una sostanziale differenza, con riguardo alla relativa applicabilità, tra le attività di "asilo nido" e di "micro-nido", quale è appunto quella che Luca Perazzoli assume di svolgere nel proprio immobile; ciò tenuto conto dell'epoca di redazione del regolamento (1971) allorché neppure esistevano le diverse figure delle scuole d'infanzia, degli asili nido e dei micro-nidi, nonché delle finalità della clausola n. 4, certamente intesa ad evitare che nelle unità di proprietà esclusiva venga comunque esercitata un'attività di custodia ed assistenza ad infanti.



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.

Il ricorrente lamenta l'errore della Corte d'Appello perché la stessa, ritenendo operante il divieto regolamentare di destinazione delle unità immobiliari ad "asili di infanzia" pure per i "micro-nidi", non avrebbe tenuto conto che questi ultimi non arrecano i "pericoli di disturbo" propri degli asili. Si richiamano anche i principi di cui agli artt. 3, 29, 31 e 37 Costituzione, nonché l'art. 23 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea, e si evidenzia il ruolo svolto dai cosiddetti "micro-nidi", istituiti dalla legge 28 dicembre 2001, n. 448, e poi regolati da apposite delibere della Giunta Regionale Lombardia.

E' invece 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. 4 del regolamento contrattuale Condominio di via (omissis), prescelta dalla Corte d'Appello di Milano, non rivela le denunciate violazioni dei canoni di ermeneutica. In particolare, l'interpretazione di una clausola del regolamento di condominio, contenente il divieto di destinare gli appartamenti, tra l'altro ad "asili di infanzia",

come preclusiva altresì dell'attività di micro-nido (la quale effettivamente si differenzia da quella dell'asilo soltanto per le dimensioni strutturali di recettività, e non invece per il comune carattere assistenziale ed educativo dei suoi servizi resi a minori di tenerissima età) 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 ricorso va perciò rigettato e il ricorrente va condannato a rimborsare al Condominio controricorrente 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 al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

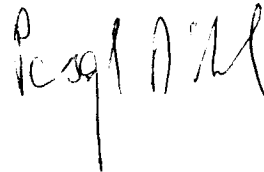


Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso,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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 15 maggio 2018.

Il Presidente

Dott. Pasquale D'Ascola



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, 21 GIU. 2018



Il Funzionario Giudiziario

Cinzia DIPRII

