



32345-18

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da

Lorenza ORILIA

-Presidente-

Aldo CARRATO

-Consigliere-

Elisa PICARONI

-Consigliere-

Giuseppe TEDESCO

-Consigliere rel.-

Rossana GIANNACCARI

-Consigliere-

ha pronunciato la seguente

R.g. 14078/2014

Cron. 32345

Rep. C.V.

Ud. 14/06/2018

Oggetto:

CONDOMINIO

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 14078/2014 R.G. proposto da

(omissis) , (omissis) , rappresentati e difesi, in
forza di procura speciale a margine del ricorso dall'avv. (omissis)
(omissis) e dall'avv. (omissis) con domicilio eletto in
(omissis) presso lo studio dell'avv. (omissis)
(omissis);

-ricorrenti -

contro

(omissis) , (omissis) , rappresentati e difesi, in forza di
procura speciale a margine del controricorso, dall'avv. (omissis)
(omissis) e dall'avv. (omissis) , con domicilio eletto in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avv. (omissis) ;

-controricorrenti-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 4193,
depositata il 14 novembre 2013.

2438/18

Handwritten marks at the bottom right of the page.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 14 giugno 2018 dal Consigliere Giuseppe Tedesco;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Fulvio Troncone che ha concluso per il rigetto del ricorso;

uditi gli avv.ti (omissis) per i ricorrenti e (omissis) (omissis) per i controricorrenti.

FATTI DI CAUSA

Il Condominio (omissis) chiamava in giudizio davanti al Tribunale di Milano (omissis) e (omissis) I, proprietari di locali ubicati al piano terreno dell'edificio, nonché la conduttrice dei medesimi locali (omissis) s.r.l., che li utilizzava per esercitarvi l'attività di pub.

L'attore, denunciando che tale attività si poneva in contrasto con una pluralità di norme del regolamento di condominio, chiedeva le inibitorie del caso, con la condanna dei convenuti al pagamento di una penale di € 1.000 per ogni giorno di inadempimento al provvedimento del giudice.

I convenuti si costituivano, resistendo alla domanda.

La (omissis) s.r.l. chiedeva di essere autorizzata a chiamare nel giudizio la (omissis) s.r.l., che in qualità di affittuaria d'azienda esercitava l'attività che si assumeva vietata dal regolamento.

Esaurita l'istruzione il tribunale dichiarava cessata la materia del contendere, in base al rilievo che sia il contratto di locazione sia l'affitto di azienda erano stati nel frattempo risolti.

Nello stesso tempo condannava i convenuti in solido al pagamento delle spese di lite sulla base del principio della soccombenza virtuale, riconoscendo che l'attività esercitata nei locali era in contrasto con il regolamento condominiale.

Contro la sentenza proponevano appello principale (omissis) e (omissis) e appello incidentale il Condominio.

La corte di merito rigettava l'appello principale e accoglieva in parte l'appello incidentale del Condominio, ordinando ai proprietari dell'immobile il rispetto della norma regolamentare che vieta la produzione di rumori molesti dopo le ore 22.

La corte riteneva di non poter dar seguito alle ulteriori richieste del Condominio, volte ad ottenere una inibitoria nei confronti dei proprietari dei locali e loro conduttori con riguardo a utilizzazioni future in contrasto con il regolamento di Condominio, perché i proprietari non svolgevano nei locali alcuna attività e la precedente attività non era più svolta a seguito della risoluzione dei contratti.

Per la cassazione della sentenza hanno proposto ricorso (omissis) (omissis) e (omissis) , condomini dello stabile, affidato a cinque motivi.

(omissis) e (omissis) hanno resistito con controricorso.
Il Condominio (omissis) , è rimasto intimato.

In prossimità dell'udienza i ricorrenti hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363, 1365 c.p.c. (art. 360, comma primo, n. 3, c.p.c.), nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che il Condominio non potesse pretendere di inibire l'attività di pub «perché nulla viene indicato nel regolamento di Condominio riguardo a tale specifica attività».

Essi sostengono che le norme del regolamento di cui il condominio aveva denunciato la violazione (art. 7 lett. B, punti 4 e 12, e art. 8), nell'indicare una serie di attività specificamente vietate, hanno carattere evidentemente esemplificativo, dovendosi estendere il divieto «anche a tutte le destinazioni non espressamente menzionate, che siano comunque idonee a provocare i pregiudizi che di intendono evitare».

Pertanto la corte avrebbe dovuto comprendere nel novero delle attività vietate anche quella di pub, in quanto lesiva dei valori che il regolamento intende preservare.

Il secondo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 112 e 345 c.p.c. (art. 360, comma primo, n. 4, c.p.c.), nella parte in cui la corte d'appello ha considerato nuova la domanda diretta a fare accertare la violazione anche dell'art. 3 del regolamento di Condominio.

Il terzo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363 c.c. (art. 360, comma primo, n. 3, c.p.c.).

Il Condominio intendeva ottenere una inibitoria che vietasse ai proprietari di svolgere anche in futuro le attività che, come quella di pub, violassero il regolamento di condominio, oltre al divieto «di destinare tramite terzi i locali *de quibus* alle suddette attività».

Si deduce che la corte di merito non ha correttamente inteso il significato della domanda.

Il quarto motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 112 e 345 c.p.c. (art. 360, comma primo, n. 4, c.p.c.) e, inoltre, violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363, 1364 (art. 360, comma primo, n. 3, c.p.c.), c.c., nella parte in cui la corte di merito ha ritenuto nuova la domanda volta a inibire ai proprietari e conduttori di adibire i locali ad attività per ristorazione ed in genere per la somministrazione di alimenti e bevande.

I ricorrenti sostengono che la domanda non era nuova, in quanto implicita nella più ampia richiesta di «inibizione di ogni attività che comporti produzione di suoni, rumori ed odori molesti e in genere contraria alla tranquillità degli abitanti del Condominio».

Il quinto motivo denuncia violazione dell'art. 112 c.p.c. per omissione di pronuncia sulla richiesta di condanna dei convenuti, ai sensi dell'art. 614-*bis* c.p.c., al pagamento di € 1.000,00 o della

somma ritenuta equa per ogni giorno di inadempimento al provvedimento del collegio.

2. Il primo e il terzo motivo, da esaminare congiuntamente, sono infondati.

Infatti la corte di merito ha avuto ben presenti le previsioni rilevanti del regolamento condominiale (art. 7, lett. B, punti 4, 12 e art. 8), le ha interpretate in funzione dei valori protetti e ha riconosciuto proprietari, conduttore e gestore dell'azienda responsabili della loro violazione.

La corte, inoltre, ha perfettamente inteso che il Condominio attore, oltre alla cessazione dell'attività in essere al momento di proposizione della lite, mirava a conseguire un ordine che inibisse a proprietari e conduttori di adibire anche in futuro i locali all'esercizio di una attività identica o simile alla precedente.

Tuttavia ha riconosciuto di non poter accogliere tale richiesta, perché: a) i proprietari non svolgevano attività che comportino produzione di suoni, rumori e odori molesti ed in genere contrarie alla tranquillità degli abitanti del Condominio; b) i contratti di locazione con le società citate nel giudizio parti del giudizio erano *medio tempore* cessati; c) nessun ordine poteva essere impartito ai nuovi conduttori, che erano estranei alla lite.

Tali autentiche ragioni del decidere non hanno costituito oggetto di censura.

2.1. I ricorrenti, con il terzo motivo, pongono in luce la contraddizione fra l'inibizione che la corte ha ritenuto di non potere impartire e il capo di sentenza con il quale essa ha ordinato ai proprietari «di rispettare l'art. 7, lett. b) n. 12 del regolamento di condominio, nella parte in cui vieta l'uso di apparecchi elettronici rumoroso, di suonare strumenti musicali e produrre rumori dopo le ore 22».

La contraddizione non sussiste.

La diversità di decisione non dipenda da una diversa considerazione dell'una e dell'altra domanda, ma da una ragione esclusivamente formale. La corte ha accolto una sola delle due domande (quella riferita alla produzione di rumori fuori dagli orari consentiti), perché ha riconosciuto che l'altra domanda (quella riferita "a tutte le attività che comportino produzione di suoni, rumori ed odori molesti ed in genere contrarie alla tranquillità degli abitanti del Condominio) soffrisse di "genericità".

Occorre piuttosto sottolineare che, pure con riferimento all'ordine che la corte di merito ha ritenuto di potere impartire, ha precisato che i destinatari potevano ^{essere} «solo i proprietari dell'immobile non la ^(omissis), che non gestisce più il pub bar, né i nuovi conduttori estranei alla presente causa».

3. Il secondo motivo è inammissibile.

La corte d'appello, infatti, pur ritenendo nuova la domanda volta a fare accertare la violazione dell'art. 3 del regolamento di condominio, ha pronunciato su di essa, affermando che non era stata accertata «alcuna violazione dell'art. 3 del regolamento di Condominio».

Tale statuizione, che si atteggia quale autonoma *ratio decidendi* sufficiente da sola a reggere la decisione, non è stata impugnata, conseguendone l'inammissibilità del motivo.

«Qualora la decisione di merito si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte e autonome, singolarmente idonee a sorreggerla sul piano logico e giuridico, la ritenuta infondatezza delle censure mosse ad una delle *rationes decidendi* rende inammissibili, per sopravvenuto difetto di interesse, le censure relative alle altre ragioni esplicitamente fatte oggetto di doglianza, in quanto queste ultime non potrebbero comunque condurre, stante l'intervenuta definitività delle altre, alla cassazione della decisione stessa» (Cass. n. 2108/2012; n. 7931/2013).

4. E' infondato anche il quarto motivo.

I ricorrenti sostengono che la domanda riferita all'attività di ristorazione e alla somministrazione di alimenti e bevande non era nuova, perché implicita nella domanda con cui fu richiesta l'inibizione di «ogni altra attività che comporti produzione di rumori o odori molesti ed in genere contraria alla tranquillità degli abitanti del Condominio».

Ma tale obiezione è facile replicare che la corte d'appello ha esaminato e rigettato la domanda "contenente". Conseguentemente, pur ritenendola nuova, ha statuito implicitamente anche sulla domanda "contenuta".

D'altra parte le considerazioni che hanno indotto la corte a non impartire ordini volti a inibire destinazioni future (assenza di violazione in atto e estraneità alla lite dei nuovi conduttori) sono pertinenti anche rispetto alla domanda riferita all'attività «per ristorazione ed in genere per la somministrazione di alimenti e bevande», che subisce quindi la stessa sorte.

5. Il quinto motivo denuncia violazione dell'art. 112 c.p.c. per omissione di pronuncia sulla richiesta di condanna al pagamento ai sensi dell'art. 614-*bis* c.p.c. al pagamento di € 1.000,00 o della somma ritenuta equa per ogni giorno di ritardo di inadempimento al provvedimento del collegio.

Il motivo è infondato.

La norma di cui la corte di merito non avrebbe fatto applicazione è stata introdotta dall'art. 49, comma 1, della l. n. 69 del 2009, con effetto dal 4 luglio 2009 per i giudizi instaurati dopo tale data, mentre il giudizio è stato instaurato nel 2007.

Si ricorda che il potere riconosciuto alla Suprema corte dall'art. 384 c.p.c., di correggere la motivazione della sentenza impugnata, è esercitabile anche in presenza di un *error in procedendo* (Cass., S.U., n. 2731/2017).

6. In conclusione il ricorso è rigettato.

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-*quater* all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo del versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P.Q.M.

rigetta il ricorso; *condanna* i ricorrenti in solido al pagamento, in favore dei controricorrenti, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 3.000,00 per compensi, oltre al rimborso delle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in € 200,00, ed agli accessori di legge;

dichiara 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 la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 14 giugno 2018.

Il Consigliere estensore.

Giuseppe Tedu

Il Presidente

Simona Cicardello

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Simona Cicardello

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 13 DIC. 2018

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Simona Cicardello