00974-19

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ANTONIO ORICCHIO - Presidente -

Dott. GUIDO FEDERICO - Consigliere -

Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -

Dott. GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -

Dott. GIUSEPPE DONGIACOMO - Rel. Consigliere

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 13/07/2018 – CC

R.G.N. 16138/2014

Rep. C1

Cron. 974

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 16138-2014 proposto da:

(omissis) S.R.L., rappresentata e difesa dall'Avvocato (omissis) ed elettivamente domiciliato in (omissis) (omissis), presso lo studio dell'Avvocato (omissis) (omissis), per procura speciale a margine del ricorso

– ricorrente –

contro

(omissis) e (omissis), rappresentati e difesi, anche disgiuntamente, dall'Avvocato (omissis) e (omissis) ed elettivamente domiciliati a (omissis) (omissis), presso lo studio dell'Avvocato (omissis) (omissis), per procura speciale a margine del controricorso

2851/18

– controricorrenti –

nonché

FONDAZIONE – FONDO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I LAVORATORI DELLE IMPRESE DI SPEDIZIONE CORRIERI E

DELLE AGENZIE MARITTIME RACCOMANDATARIE E MEDIATORI MARITTIMI, rappresentata e difesa dall'Avvocato (omissis) (omissis) ed, anche disgiuntamente, dall'Avvocato (omissis), presso il cui studio a (omissis) (omissis), elettivamente domicilia, per procura speciale in calce al controricorso

– controricorrente –

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 1344/2014, depositata in data 2/4/2014

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 13/07/2018 dal Consigliere GIUSEPPE DONGIACOMO;

FATTI DI CAUSA

Con citazione del 9/9/2008, la s.r.l. (omissis), insieme ad altri, ha convenuto in giudizio, innanzi al tribunale di Milano, (omissis) e (omissis) e, dopo aver dedotto l'illegittimità dell'apertura di tre lucernai verso il lato golfo dell'appartamento di proprietà di questi ultimi, compreso nel Supercondominio " (omissis) " di (omissis) ed, esattamente, nel Condominio (omissis), perché in contrasto con il divieto di modifica ed innovazione delle singole unità immobiliari imposto dalla clausola IV dell'atto di provenienza, dall'art. 4 del Regolamento di condominio periferico e dall'art. 25 del Regolamento di supercondominio, ha chiesto la condanna dei convenuti alla relativa riduzione in pristino.

(omissis) e (omissis), costituendosi in giudizio, hanno chiesto, in via preliminare, la chiamata in causa della Fondazione – Fondo Nazionale di Previdenza per i lavoratori delle imprese di spedizione corrieri e delle agenzie marittime raccomandatarie e mediatori marittimi, dalla quale avevano acquistato l'immobile asseritamente già dotato dei tre lucernai, e, nel merito, il rigetto della domanda, negando di aver

personalmente apportato modifiche all'immobile compravenduto, di aver perpetrato alcuna violazione del Regolamento periferico, peraltro diverso da quello prodotto in giudizio dagli attori, e di aver mai espressamente accettato il Regolamento del Condominio Centrale.

I convenuti, quindi, con atto del 23/1/2009, hanno chiamato in causa la Fondazione – Fondo Nazionale di Previdenza per i lavoratori delle imprese di spedizione corrieri e delle agenzie marittime raccomandatarie e mediatori marittimi, spiegando nei suoi confronti domanda di garanzia.

La Fondazione – Fondo Nazionale di Previdenza per i lavoratori delle imprese di spedizione corrieri e delle agenzie marittime raccomandatarie e mediatori marittimi si è costituita in giudizio e, dopo aver eccepito la prescrizione del diritto azionato nei suoi confronti, ha chiesto il rigetto della domanda, in quanto infondata, ed, in subordine, per l'ipotesi in cui l'unità immobiliare ceduta ai convenuti fosse risultata gravata da oneri o vincoli in favore degli attori, ha chiesto che si determinasse l'effettiva estensione della superficie interessata ed il relativo valore commerciale e che la sua condanna fosse conseguentemente limitata alla corresponsione di somme a titolo di riduzione del prezzo entro il valore così accertato.

Il tribunale, con sentenza del 11/4/2011, ha rigettato la domanda proposta dagli attori.

La s.r.l. (omissis), con atto notificato solo ad (omissis) e (omissis) ed alla Fondazione – Fondo Nazionale di Previdenza per i lavoratori delle imprese di spedizione corrieri e delle agenzie marittime raccomandatarie e mediatori marittimi, ha proposto appello denunciando, in sostanza, che il tribunale avrebbe erroneamente escluso la contrarietà delle modifiche riguardanti l'immobile di proprietà di (omissis) e (omissis) (omissis) rispetto alla clausola IV dell'atto di provenienza ed alle

clausole 4 del Regolamento di condominio periferico e 25 del Regolamento di condominio centrale, a fronte del carattere vincolante di tali disposizioni, finalizzate ad imporre un generale divieto di interventi idonei ad incidere sull'estetica e l'uniformità stilistica del complesso residenziale, e chiedendo, quindi, che la corte d'appello, in totale riforma della sentenza impugnata, accertasse e dichiarasse la illegittimità delle opere consistite nell'apertura di tre lucernai nell'appartamento di proprietà di (omissis) e (omissis) e condannasse questi ultimi a rimuovere tali opere.

Si sono costituiti tanto (omissis) e (omissis) , quanto la Fondazione – Fondo Nazionale di Previdenza per i lavoratori delle imprese di spedizione corrieri e delle agenzie marittime raccomandatarie e mediatori marittimi, chiedendo, per quanto ancora rileva, il rigetto dell'appello.

La corte d'appello di Milano, con la sentenza indicata in epigrafe, ha rigetto l'appello.

La corte, in particolare, dopo aver premesso che le modifiche delle quali la società appellante si è doluta sono costituite dall'apertura di tre lucernai nel locale sottotetto dell'immobile di proprietà degli appellati, la cui realizzazione risale alla primavera del 1987, ha, innanzitutto, escluso che tali modifiche fossero contrarie al contenuto dell'atto di compravendita. La corte, al riguardo, ha osservato che l'atto con il quale, in data 8/4/1997, il Fondo Nazionale di Previdenza per i lavoratori delle imprese di spedizione corrieri e delle agenzie marittime raccomandatarie e mediatori marittimi ha venduto ad (omissis) e (omissis) il predetto immobile non contiene - a differenza degli atti riguardanti immobili diversi da quello per cui è causa - la clausola IV, che la (omissis) ha invocato. Tale atto, invece, ha aggiunto la corte, senza fare alcun riferimento al regolamento del Condomino

centrale del 22/2/1980, incontestatamente non trascritto, prevede, al punto 7, l'assunzione da parte degli acquirenti (omissis) e (omissis), oltre che degli impegni relativi alla comunione di strade, spiazzi, zone verdi e simili, della servitù per cui gli edifici già edificati non potranno subire modifiche di alcun genere e, segnatamente, all'aspetto esterno, alla volumetria, alle facciate ed ad ogni altro elemento architettonico di tutte le costruzioni, con la conseguenza che è vietato apportare mutazioni, innovazioni e sopraelevazioni agli immobili già edificati. La corte, tuttavia, ha ritenuto che l'apertura dei tre lucernai nel 1987 non ha dato luogo ad alcuna violazione del vincolo di immodificabilità contemplato al punto 7 dell'atto con il quale, in data 8/4/1997, (omissis) e (omissis) hanno acquistato l'immobile in questione: tale vincolo, infatti, ha osservato la corte, senz'altro operante per le modifiche successive alla stipulazione, non è, invece, applicabile rispetto alle opere pregresse.

Né, ha aggiunto la corte, può ritenersi che la realizzazione dei lucernai sia avvenuta in violazione del Regolamento di condominio. La corte, sul punto, dopo aver premesso che al punto 5 dell'atto di acquisto (omissis) e (omissis) hanno dichiarato "*di conoscere ed accettare il Regolamento di Condominio in vigore, con le relative tabelle millesimali*" e che il regolamento di condominio al quale tale clausola fa riferimento non può che identificarsi con il Regolamento del Condominio (omissis), comprensivo del civico n. 18, ove è situato l'immobile di proprietà degli appellati, ha evidenziato che tale Regolamento, a differenza del Regolamento di Condominio periferico-tipo che la società appellante ha invocato, non contempla lo specifico divieto di apportare modifiche alle parti esterne dell'edificio, anche se di proprietà esclusiva, relativamente all'aspetto esterno, alla

volumetria, alle facciate ed ad ogni altro elemento architettonico dell'edificio, ma prevede, più genericamente, il divieto di apportare "*modifiche alle parti esterne, nonché di collocarvi in modo visibile oggetti che contrastino con l'estetica del complesso*". In ogni caso, ha aggiunto la corte, non è possibile ravvisare l'inosservanza, da parte degli appellati, neppure al contenuto di tale Regolamento: (omissis) e (omissis), infatti, risultano essersi vincolati al rispetto del Regolamento di Condominio (omissis), solo nel 1997, al momento dell'acquisto dell'immobile sito all'ultimo piano del civico n. 18; inoltre, quando sono state realizzate, nel 1987, le modifiche all'ultimo piano del loro appartamento, lo stabile sito alla (omissis) (omissis) neppure era stato costituito in Condominio, risultando documentato che, all'epoca, l'intero edificio era di proprietà di un unico soggetto, e cioè il Fondo Nazionale di Previdenza per i lavoratori delle imprese di spedizione corrieri e delle agenzie marittime raccomandatarie e mediatori marittimi che, dopo averlo acquistato dal costruttore, lo ha, poi, ceduto, in modo frazionato, nel 1997, rendendosi solo a tal punto necessaria l'introduzione, quale allegato all'atto del notaio (omissis) del 18/2/1997, del relativo regolamento condominiale, al quale fa espresso richiamo l'art. 5 del contratto di acquisto da parte di (omissis) e (omissis).

La corte, infine, ha escluso che gli appellati abbiano violato il Regolamento di Condominio centrale, il quale, sebbene approvato in data 22/2/1980, non solo non risulta trascritto ma neppure risulta richiamato nel rogito prodotto da (omissis) e (omissis) né, ulteriormente, in quello della Fondazione, dante causa degli stessi, sottoscritto il 27/12/1977: quest'ultimo, infatti, ha osservato la corte, reca la dichiarazione del Fondo Nazionale di Previdenza, che ha acquistato dalla s.p.a. (omissis) (omissis), di essere a conoscenza di tutte le pattuizioni, oneri,

obblighi e servitù stabiliti, tra l'altro, nell'atto del 5/5/1977, autenticato dal notaio (omissis), relativo all'identificazione dei beni comuni ed al "*regolamento della comunione*". Tuttavia, ha aggiunto la corte, non solo tale "*regolamento della comunione*" non può identificarsi con il Regolamento di Condominio centrale, o di Supercondominio, introdotto solo a distanza di tre anni, con atto in data 22/2/1980, ma, in ogni caso, neppure espressamente prevede, nell'apposita clausola 25, gli specifici divieti relativi alle proprietà dei partecipanti, tra cui quello, relativo agli enti immobiliari di proprietà esclusiva dei partecipanti al supercondominio, di collocarvi in modo visibile oggetti che contrastino con l'estetica del complesso, così come contenuti nella clausola 25 della parte IX dell'attuale Regolamento di supercondominio.

La corte, quindi, ha ritenuto, in conclusione, che risulta pienamente condivisibile la decisione con la quale il tribunale, facendo corretto governo del principio "*tempus regit actum*", ha escluso l'illiceità della modifica al sottotetto dell'immobile di proprietà di (omissis) e (omissis), realizzata mediante l'apertura di tre lucernai, trattandosi di trasformazione non assoggettata al vincolo di immodificabilità dell'aspetto esterno dell'edificio in base a disposizioni vincolanti contenute nell'atto di provenienza ovvero nei regolamenti condominiali.

La s.r.l. (omissis), con ricorso notificato il 17/6/2014, ha chiesto, per sette motivi, la cassazione della sentenza, dichiaratamente notificata il 30/5/2014.

Hanno resistito (omissis) e (omissis), con controricorso notificato in data 17/7/2014, e la Fondazione – Fondo Nazionale di Previdenza per i lavoratori delle imprese di spedizione corrieri e delle agenzie marittime raccomandatarie e mediatori marittimi, con controricorso notificato in data 23/7/2014.

La ricorrente ha depositato memoria nella quale ha, tra l'altro, evidenziato di essersi fusa per incorporazione nella s.r.l. (omissis) con atto del 28/11/2015.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, la società ricorrente, lamentando la violazione degli artt. 1031 e 1058 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello, dopo aver dato atto che al punto 7 del contratto di compravendita relativo all'immobile per cui è causa risultava l'assunzione a proprio carico da parte degli acquirenti (omissis) e (omissis) della servitù secondo cui gli edifici già edificati non avrebbero potuto subire modifiche di alcun genere in ordine, in particolare, all'aspetto esterno, alla volumetria, alle facciate ed ad ogni altro elemento architettonico di tutte le costruzioni, con il conseguente divieto di apportare mutazioni, innovazioni e sopraelevazioni agli immobili già edificati, ha ritenuto che l'apertura dei tre lucernai, avvenuta nel 1987, non abbia dato luogo ad alcuna violazione di tale vincolo di immodificabilità sul rilievo che lo stesso operi solo per le modifiche successive alla stipulazione del contratto, avvenuta in data 8/4/1997, e non sia, quindi, applicabile rispetto alle opere pregresse. Così facendo, però, ha osservato la ricorrente, la corte d'appello ha omesso di considerare che la *servitus immutandi* deriva, in realtà, dal primo contratto di compravendita, stipulato in data 27/12/1977 con atto trascritto il 26/1/1978, tra la s.p.a. (omissis), proprietaria e costruttrice di tutto il complesso, e la Fondazione che ha poi venduto ai coniugi (omissis) e (omissis). In tale atto, ha proseguito la ricorrente, le parti, al punto IV, hanno espressamente convenuto, per sé e per gli aventi causa a qualunque titolo, la clausola di immodificabilità del complesso, stabilendo, in particolare, che gli edifici già edificati non

potranno subìre modifiche di alcun genere, con il conseguente divieto di apportare mutazioni, innovazioni e sopraelevazioni agli immobili già edificati. Tale clausola, ha aggiunto la ricorrente, risulta richiamata nell'atto con cui, in data 8/4/1997, la stessa Fondazione ha venduto l'immobile in questione ai coniugi (omissis) e (omissis), il quale, infatti, alla pagina 4, sub 1), prevede espressamente che le porzioni immobiliari sono vendute con le servitù, attive e passive, così come competono alla parte venditrice in forza dei suoi titoli, vale a dire dell'atto, stipulato in data 27/12/1977 e trascritto in data 26/1/1978, con il quale l'immobile è pervenuto alla venditrice. La corte d'appello, invece, focalizzando la propria attenzione solo sul contratto con il quale, in data 8/4/1997, i coniugi (omissis) e (omissis) hanno acquistato l'immobile in questione, non si è avveduta del fatto che, in realtà, la servitù di immodificabilità è stata costituita ed è sorta con il primo contratto di compravendita ed, essendo un diritto reale, ha seguìto l'immobile, indipendentemente dalle pattuizioni in seguito intercorse tra altre e successive parti contraenti. Ne consegue, ha concluso la ricorrente, che, avendo la Fondazione assunto, per sé e per i suoi aventi causa, l'obbligo di non modificare gli immobili edificati dalla (omissis) s.p.a., a nulla rileva che, in seguito, nel contratto di vendita dalla Fondazione ai coniugi (omissis) e (omissis), sia stata riproposta la servitù di immodificabilità quando il vincolo reale era già stato violato. La corte d'appello, poi, ha aggiunto la società ricorrente, ha omesso di interpretare la servitù di immodificabilità unitamente alle altre clausole contrattuali, poste dall'originaria proprietaria, nell'interesse di tutti i partecipanti al supercondominio, in forza del richiamo contenuto nell'art. 25 del regolamento. La servitù di non modificare è presente, infatti, nell'atto di acquisto della

(omissis) s.r.l. e di tutti gli attori in primo grado i quali, pertanto, hanno il diritto al relativo rispetto, a nulla rilevando quando e da chi sia stata posta in essere la relativa violazione che, quanto alla ricorrente ed agli altri attori, rileva in sé e per sé.

2. Il motivo è inammissibile. L'appello che la ricorrente ha, a suo tempo, proposto, per come incontestatamente ricostruito nella sentenza impugnata, non ha, infatti, in alcun modo investito né la questione della costituzione della *servitus immutandi* già con il primo contratto di compravendita, stipulato il 27/12/1977 con atto trascritto il 26/1/1978, tra la s.p.a. (omissis) ed il Fondo Nazionale di Previdenza che ha poi venduto ai coniugi (omissis) e (omissis), nella parte in cui tale atto prevede, al punto IV, che le parti avevano espressamente convenuto, per sé e per gli aventi causa a qualunque titolo, la clausola di immodificabilità del complesso, né la questione del richiamo a tale clausola contenuto nel contratto con il quale, in data 8/4/1997, il Fondo Nazionale di Previdenza ha poi venduto l'immobile in questione ai coniugi (omissis) e (omissis), nella parte in cui tale atto, alla pagina 4, sub 1), prevede che le porzioni immobiliari sono vendute con le servitù, attive e passive, che competono alla parte venditrice in forza dei suoi titoli, e cioè l'atto, stipulato in data 27/12/1977 e trascritto in data 26/1/1978, con il quale l'immobile è pervenuto alla parte venditrice. Ed è, invece, noto che i motivi del ricorso per cassazione devono investire questioni che abbiano formato oggetto del *thema decidendum* del giudizio di secondo grado, come fissato dalle impugnazioni e dalle richieste delle parti: in particolare, non possono riguardare nuove questioni di diritto se esse postulano indagini ed accertamenti in fatto non compiuti dal giudice del merito ed esorbitanti dai limiti funzionali del giudizio di legittimità (Cass.

n. 16742 del 2005; Cass. n. 22154 del 2004; Cass. n. 2967 del 2001). Pertanto, secondo il costante insegnamento di questa Corte (cfr. Cass. n. 20518 del 2008; Cass. n. 6542 del 2004), qualora una determinata questione giuridica - che implichi un accertamento di fatto - non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che proponga la suddetta questione in sede di legittimità, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa: ciò che, nella specie, non risulta essere accaduto.

3. Con il secondo motivo, la società ricorrente, lamentando la violazione dell'art. 1138 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., e, per l'effetto, la errata e la falsa interpretazione della vincolatività dell'art. 25 del regolamento di supercondominio predisposto dall'originario unico proprietario, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha escluso che gli appellati avessero violato il regolamento di condominio centrale sul rilievo che lo stesso, sebbene approvato in data 22/2/1980, non solo non è risultato trascritto ma neppure richiamato nel rogito prodotto dai coniugi (omissis) e (omissis) né, ulteriormente, in quello (di acquisto da parte) della Fondazione, dante causa degli stessi, sottoscritto il 27/12/1977, aggiungendo che il "*regolamento della comunione*", al quale quest'ultimo atto fa riferimento, non può identificarsi con il Regolamento di Condominio centrale, o di Supercondominio, introdotto solo a distanza di tre anni, ed, in ogni caso, neppure espressamente prevede, nell'apposita

clausola 25, gli specifici divieti relativi alle proprietà dei partecipanti, tra cui quello, relativo agli enti immobiliari di proprietà esclusiva dei partecipanti al supercondominio, di collocarvi in modo visibile oggetti che contrastino con l'estetica del complesso, così come contenuti nella clausola 25 della parte IX dell'attuale Regolamento di supercondominio. Così facendo, però, ha osservato la ricorrente, la corte d'appello ha completamente travisato un fatto decisivo per il giudizio che ha costituito oggetto di discussione tra le parti. La stessa corte d'appello, infatti, ha aggiunto la (omissis), ha dato atto che il contratto di compravendita, stipulato in data 27/12/1977, tra la (omissis) ed il Fondo Nazionale di Previdenza che ha poi venduto ai coniugi (omissis) e (omissis), reca, al pari della relativa nota di trascrizione, la dichiarazione dell'acquirente di conoscere gli oneri e le servitù derivanti, tra gli altri, dal regolamento della comunione, così come, ha aggiunto la ricorrente, l'atto di acquisto dei coniugi (omissis) e (omissis) dell'8/4/1997 ha previsto, alla clausola 7, la dichiarazione della parte venditrice circa la sussistenza, tra gli altri, del regolamento della comunione. D'altra parte, ha aggiunto la ricorrente, i resistenti, nel preliminare di compravendita tra il Fondo Nazionale di Previdenza e l'(omissis), hanno accettato il regolamento di condominio centrale, espressamente richiamato e chiaramente individuato, così come il richiamo al regolamento di condominio è contenuto negli atti di acquisto di tutti gli attori. Ne consegue, ha concluso la ricorrente, che, contrariamente a quanto ritenuto dalla corte d'appello, il regolamento di condominio, contrattuale per adesione, è stato richiamato negli atti di acquisto, per cui è stato conosciuto ed accettato, indipendentemente dalla sua trascrizione. La corte d'appello, poi, ha aggiunto la ricorrente, ha erroneamente escluso l'identificazione del regolamento di comunione con

quello di supercondominio, laddove, al contrario, il regolamento della comunione, che reca la data del 5/5/1977, quanto alla clausola 25, si identifica esattamente con il regolamento di condominio centrale o di supercondominio, introdotto successivamente, con atto del 22/2/1980, quando è stato costituito il supercondominio, sostituendo il regolamento della comunione. La corte d'appello, infine, ha concluso la ricorrente, ha erroneamente sostenuto che il regolamento della comunione non prevede i divieti contenuti nella clausola 25 dell'attuale regolamento di supercondominio, laddove, al contrario, l'esame comparativo delle due clausole dimostra l'identità di contenuto tra le due clausole vietando, relativamente agli enti immobiliari di proprietà esclusiva dei partecipanti alla comunione ed al supercondominio, di collocarvi in modo visibile oggetti che contrastino con l'estetica del complesso.

4. Con il terzo motivo, la società ricorrente, lamentando la errata, lacunosa e falsa interpretazione dell'art. 1363 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 e n. 5 c.p.c., con riferimento all'art. 25 del regolamento contrattuale di supercondominio, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello, nell'esaminare quest'ultima disposizione, si è limitata a ricopiare il contenuto della lett. f), senza avvedersi, in contrasto con l'art. 1363 c.c., che, in realtà, la stessa si apre con il richiamo, ampiamente dibattuto sia in primo, che in secondo grado, alle limitazioni ed ai divieti contenuti nelle altre fonti contrattuali, in tal modo dimenticando che il regolamento di supercondomino, con tale premessa, facendo propri i divieti contenuti nei regolamenti dei singoli condomini e nei contratti di acquisto, detta una disciplina unitaria nella quale il divieto di modificazione rappresenta il tratto comune e caratterizzante.

5. Il secondo ed il terzo motivo, da esaminare congiuntamente, sono infondati. La società ricorrente, infatti, non ha, in sostanza, sollevato alcuna censura, confermandone anzi la correttezza, nei confronti della sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che il regolamento della comunione, al quale fa espresso riferimento l'atto di acquisto da parte del Fondo Nazionale di Previdenza in data 27/12/1977, non possa giuridicamente identificarsi, se non per il contenuto (in ipotesi identico), con il regolamento di condominio centrale (o di supercondominio), pacificamente introdotto solo con atto del 22/2/1980. Né, del resto, può rilevare il fatto che il regolamento della comunione sia stato richiamato nella clausola 7 dell'atto di acquisto dei coniugi (omissis) e (omissis) in data 8/4/1997 e neppure che le clausole contenute nel regolamento della comunione e nel regolamento di condominio, che lo ha sostituito, abbiano un contenuto identico, trattandosi di questioni che non risultano aver costituito oggetto del giudizio d'appello, così come incontestatamente ricostruito nella sentenza impugnata. Ed una volta escluso, alla luce dell'accertamento in fatto operato dalla corte d'appello, che il regolamento di condominio (centrale), invocato dalla ricorrente a sostegno della domanda proposta, sia stato richiamato negli atti di acquisto del Fondo Nazionale di Previdenza, prima, e dei coniugi (omissis) e (omissis), poi, suoi aventi causa, risulta giuridicamente corretta la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che le relative clausole, a partire dalla n. 25, quale che ne fosse l'interpretazione più corretta, siano inopponibili a questi ultimi. Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, infatti, vincola, in virtù del suo carattere convenzionale, tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle

clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca, solo se accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari (Cass. n. 3749 del 1999; Cass. n. 13164 del 2001; Cass. n. 14898 del 2013). D'altra parte, il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio è vincolante, purché richiamato ed approvato nei singoli atti di acquisto, sì da far parte *per relationem* del loro contenuto, solo per coloro che successivamente acquistano le singole unità immobiliari: non anche per coloro che abbiano acquistato le unità immobiliari prima della predisposizione del regolamento stesso (Cass. n. 19798 del 2014, in motiv.), essendo il suddetto regolamento inidoneo a restringere diritti sulla proprietà esclusiva precedentemente acquisiti (Cass. n. 15734 del 2004, in motiv.).

6. Con il quarto motivo, la società ricorrente, lamentando la errata interpretazione circa la portata e l'opponibilità del regolamento di condominio periferico, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che il richiamo al regolamento di condominio, contenuto nel contratto di compravendita dei coniugi (omissis) e (omissis), non può che identificarsi con il Regolamento del Condominio n. (omissis) ed ha, quindi, escluso che tale regolamento sia stato violato rilevando, da un lato, che tale regolamento, diverso da quello "standard", non riporta la servitù di immodificabilità, e, dall'altro, che, quando sono state realizzate, nel 1987, le modifiche all'ultimo piano del loro appartamento, lo stabile sito alla (omissis) neppure era stato costituito in Condominio, poiché, all'epoca, l'intero edificio era di proprietà di un unico soggetto, e cioè il

Fondo Nazionale di Previdenza, il quale, dopo averlo acquistato dal costruttore, lo ha, poi, ceduto, in modo frazionato, nel 1997, rendendosi solo a tal punto necessaria l'introduzione del relativo regolamento periferico. In realtà, ha osservato la ricorrente, contrariamente a quanto sostenuto dalla corte d'appello, il Regolamento del Condominio n. 36, come emerge dalla sua semplice lettura, prevede, nella clausola n. 7, il divieto di apportare modificazioni che contrastino con l'estetica del complesso. E tale regolamento risulta richiamato nell'atto di compravendita in favore dei resistenti, posto che la clausola n. 5 prevede che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare il regolamento di condominio in vigore.

7. Il motivo è infondato. Il ricorso per cassazione, infatti, non introduce un terzo grado di giudizio tramite il quale far valere la mera ingiustizia della sentenza impugnata, caratterizzandosi, invece, come un rimedio impugnatorio, a critica vincolata ed a cognizione determinata dall'ambito della denuncia attraverso il vizio o i vizi dedotti. Ne consegue che, qualora la decisione impugnata si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte ed autonome, ciascuna delle quali logicamente e giuridicamente sufficiente a sorreggerla, è inammissibile il ricorso che non formuli specifiche doglianze avverso una di tali "*rationes decidendi*" (Cass. n. 4293 del 2016; Cass. n. 9752 del 2017). Nel caso in esame, la società ricorrente ha censurato la sentenza impugnata relativamente al solo profilo concernente la mancata riproduzione, nel Regolamento del condominio (omissis), del divieto di apportare modifiche alle parti esterne dell'edificio, affermando, appunto, che, contrariamente a quanto sostenuto dalla corte d'appello, il Regolamento del Condominio (omissis) prevede, nella clausola n. 7, il divieto di apportare modificazioni che contrastino con l'estetica del complesso: non ha, invece, censurato la sentenza

impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha escluso l'inosservanza, da parte degli appellati, al contenuto di tale Regolamento sul rilievo non solo che (omissis) e (omissis) (omissis) risultano essersi vincolati al rispetto del Regolamento di Condominio (omissis) solo nel 1997, al momento dell'acquisto dell'immobile sito all'ultimo piano del civico n. 18, ma pure che, quando sono state realizzate, nel 1987, le modifiche all'ultimo piano del loro appartamento, lo stabile sito alla (omissis) (omissis) neppure era stato costituito in Condominio.

8. Con il quinto motivo, la società ricorrente, lamentando la errata interpretazione ed applicazione del principio "*tempus regit actum*", in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto pienamente condivisibile la decisione del tribunale che, facendo corretto governo del principio "*tempus regit actum*", ha escluso l'illiceità della modifica al sottotetto dell'immobile di proprietà di (omissis) e (omissis) , realizzata mediante l'apertura di tre lucernai, trattandosi di trasformazione non assoggettata al vincolo di immodificabilità dell'aspetto esterno dell'edificio in base a disposizioni vincolanti contenute nell'atto di provenienza ovvero nei regolamenti condominiali. La ricorrente, sul punto, ha evidenziato che, avendo la società costruttrice consegnato l'immobile al Fondo di previdenza privo dei lucernai ed avendo l'ente acquirente assunto al momento dell'acquisto l'impegno, per sé e per i propri aventi causa, a non apportare modifiche al detto immobile, la realizzazione dei lucernai, successivamente a tale acquisto, ha violato la servitù di immodificabilità.

9. Con il sesto motivo, la ricorrente, lamentando l'omesso esame circa il contenuto della *servitus immutandi*, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello, rigettando l'appello proposta dalla (omissis) , non ha esaminato

il contenuto e la portata della servitù di non modificare, laddove, una volta accertato che sono state apportate modifiche agli immobili come edificati dalla società costruttrice del complesso, il giudice deve limitarsi a prenderne atto, ordinandone la rimozione.

10. Con il settimo motivo, la ricorrente, lamentando l'omesso esame in fatto dell'opera di cui è stata chiesta la rimozione, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello, avendo ritenuto inopponibile ai coniugi (omissis) la predetta servitù, non ha provveduto ad esaminare le opere denunciate, laddove, come risulta documentato in giudizio, le opere presenti nell'immobile di proprietà dei coniugi (omissis) consistono nell'apertura di tre lucernai con i quale non solo è stato modificato l'aspetto esterno dell'edificio ma è stata pure aumentata la sua volumetria e modificata la destinazione d'uso dei locali sottotetto in abitazione.

11. Gli ultimi tre motivi sono assorbiti dal rigetto degli altri.

12. Il ricorso è, quindi, infondato e dev'essere, per l'effetto, rigettato.

13. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

14. La Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per l'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012.

P.Q.M.

La Corte così provvede: rigetta il ricorso; condanna la società ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese di lite, che liquida, per ciascuno di essi, nella somma di €. 5.200,00, di cui €. 200,00 per esborsi, oltre spese generali per il 15% ed accessori di legge. Dà atto della sussistenza dei

presupposti per l'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 13 luglio 2018.

Il Presidente

Dott. Antonio Oricchio

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 16 GEN 2019

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI