

08403-19



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Felice Manna	- Presidente	Ud.20.11.2018.
Dott. Ubaldo Bellini	- Consigliere	Oggetto: condominio.
Dott. Mario Bertuzzi	- Consigliere rel. est.	REP. C.I.
Dott.ssa Milena Falaschi	- Consigliere	Cau. 8403
Dott. Luigi Abete	- Consigliere	

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

(omissis) **s.p.a.**, con sede in Torino, in persona del legale rappresentante geom.

(omissis), rappresentata e difesa per procura alle liti a margine del ricorso dall'Avvocato (omissis), elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avvocato (omissis) in (omissis) i.

Ricorrente

contro

(omissis), residente in (omissis), rappresentata e difesa per procura alle liti a margine del controricorso dagli Avvocati (omissis) e (omissis) (omissis), elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in (omissis) (omissis).

Controricorrente

avverso la sentenza n. 2254 della Corte di appello di Torino, depositata il 4 dicembre 2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 20 novembre 2018 dal consigliere relatore dott. Mario Bertuzzi;

udite le conclusioni del P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Vittorio Sgroi, che ha chiesto il rigetto del ricorso.

3629/18

Svolgimento del processo

Con ricorso ex art. 702 bis cod. proc. civ. depositato l'11. 6. 2010 la (omissis) s.p.a., proprietaria di unità immobiliari site nel condominio di (omissis) (omissis), convenne in giudizio dinanzi al Tribunale (omissis), lamentando che ella parcheggiasse la sua autovettura nel cortile condominiale in violazione del divieto stabilito dal regolamento condominiale, di natura contrattuale. Chiese pertanto che fosse ordinato alla convenuta di non parcheggiare nell'area del cortile e che fosse altresì condannata al pagamento di una somma per le eventuali violazioni successive dell'ordine di inibitoria, ai sensi dell'art. 614 bis cod. proc. civ.

Costituitasi in giudizio (omissis) contestò la domanda, deducendo che il regolamento condominiale non conteneva alcun divieto di parcheggiare le auto nel cortile e che l'assemblea del condominio già con delibera del 28. 4. 1982 aveva disposto la destinazione a parcheggio di autovetture del suddetto cortile e la possibilità di locare i posti auto ai condomini, locazioni che poi erano state regolarmente stipulate ed i cui canoni erano stati versati al condominio.

Con ordinanza ex art. 702 ter cod. proc. civ. del 21. 3. 2011 il Tribunale di Torino accolse la domanda proposta dalla (omissis) s.p.a., ritenendo che il parcheggio di auto nel cortile fosse vietato dal regolamento condominiale, di natura contrattuale, e che il contestato diritto della convenuta non potesse fondarsi sulla delibera dell'assemblea condominiale del 29. 4. 1982, atteso che la stessa, approvata a maggioranza ma non all'unanimità dei condomini, non poteva derogare alle richiamate clausole regolamentari che limitavano i diritti dei condomini sulle parti comuni e che comunque essa aveva una validità limitata per un solo anno. Il Tribunale rigettò invece la domanda della parte ricorrente volta a condannare la convenuta al pagamento di una somma per le violazioni successive all'ordine di inibitoria, ai sensi dell'art. 614 bis cod. proc. civ.

Interpose appello la società (omissis) e impugnazione incidentale (omissis) (omissis), la quale lamentò l'erronea interpretazione delle clausole del regolamento condominiale, sostenendo che esse in realtà non contenevano alcun divieto per i condomini di parcheggiare le loro auto nel cortile, ma semplicemente regolamentavano l'uso dello stesso, con l'effetto della piena

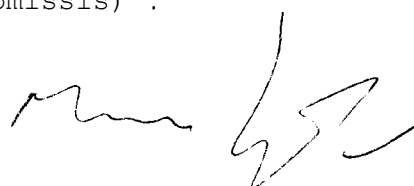


validità della delibera successiva del 1982, che aveva destinato alcuni spazi delimitati del cortile a parcheggio e in forza della quale ella aveva preso in locazione un posto auto, versando regolarmente nel corso degli anni nelle casse del condominio il canone convenuto; rappresentò inoltre che il giudice di primo grado era incorso in errore anche con riguardo alla validità temporale di tale deliberazione, prevedendo essa il termine annuale non come scadenza della sua efficacia ma come termine di durata delle locazioni da stipulare con i condomini.

Con sentenza n. 2254 del 4. 12. 2013 la Corte di appello di Torino accolse l'appello incidentale e respinse quello principale e, per l'effetto, rigettò la domanda proposta dalla società ^(omissis) in primo grado. La Corte pervenne a tale conclusione muovendo dalla interpretazione delle clausole del regolamento di condominio la cui applicazione era stata invocata in giudizio; a tal fine ritenne, da un lato, irrilevante la clausola di cui all'art. VII del regolamento di condominio, che vietava di “ *depositare materiali sui balconi, sulle finestre e sul cortile* “, dovendo essa essere riferita ad oggetti e beni diversi dalle autovetture, e dall'altro che l'art. X del suddetto regolamento, pur disponendo che “ *Il cortile deve essere tenuto sgombro* “, prevedeva tuttavia il transito delle autovetture, da intendersi sia in senso dinamico che statico, cioè come sosta, e si rivolgeva sempre ai proprietari e non alle unità immobiliari, elementi che portavano ad avviso del giudicante a ritenere che le suddette disposizioni avessero il solo fine di regolamentare l'uso delle cose comuni e non quello di limitare i diritti di godimento dei condomini sul bene e fossero quindi prive di quell'efficacia negoziale in presenza della quale le norme regolamentari possono essere modificate solo all'unanimità e non a maggioranza; ritenne quindi che la delibera successiva del 1982, che aveva destinato alcuni spazi delimitati del cortile a parcheggio e previsto la loro locazione ai condomini, su cui la ^(omissis) aveva fondato il proprio titolo all'uso del cortile, fosse pienamente legittima e tuttora in vigore, essendo il termine annuale in essa previsto riferito alla durata delle locazioni e non alla sua efficacia.

Per la cassazione di questa decisione, con atto notificato il 30. 5. 2015, ricorre, sulla base di due motivi, la società ^(omissis).

Resiste con controricorso e successiva memoria ^(omissis) .

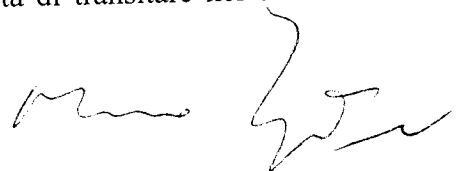


Motivi della decisione

Preliminarmente va esaminata e quindi disattesa l'eccezione sollevata dalla resistente nella memoria depositata ai sensi dell'art. 378 cod. proc. civ., di sopravvenuta carenza dell'interesse ad agire in capo alla società ricorrente, per avere essa nel frattempo venduto la propria unità immobiliare sita nel condominio. L'eccezione va respinta per la ragione che il trasferimento del diritto controverso (nella specie la proprietà del bene immobile sito in un condominio, comprensivo del diritto di proprietà sui beni comuni a tutela del quale il proprietario abbia agito in giudizio) costituisce, per espressa previsione della legge processuale, un fatto ininfluenza sotto il profilo sia della *legittimatio ad causam* che dell'interesse ad agire, disponendo l'art. 111 cod. proc. civ. che in tale evenienza “ *il processo prosegue tra le parti originarie* “, norma da cui discende non solo la non necessità, ma solo la facoltà, di chiamata in causa del terzo acquirente, ma altresì l'indifferenza di tale evento sopravvenuto sotto il profilo della sussistenza delle condizioni dell'azione (Cass. n. 22503 del 2014; Cass. n. 3004 del 2004).

Passando all'esame del ricorso, va esaminato per primo il secondo motivo, che riveste carattere prioritario nell'ordine logico delle questioni della decisione.

Il motivo denuncia violazione dell'art. 1362, commi 1 e 2, cod. civ. assumendo che nell'interpretare le disposizioni regolamentari che disciplinano l'uso e la destinazione del cortile la Corte territoriale ha fatto malgoverno dei criteri legali di interpretazione dei contratti, in particolare del criterio fondato sull'elemento letterale. L'errore, o meglio gli errori, consistono nel non avere considerato l'incipit dell'art. VII che pone il divieto di “ *occupare anche temporaneamente i locali d'uso e di proprietà comune* “; nell'aver ritenuto che l'art. VII, che vieta di “ *depositare materiali sui balconi, sulle finestre e sul cortile* “ non fosse riferibile alle autovetture; nell'aver di fatto disapplicato l'art. X, che prescrive che “ *il cortile dovrà essere sgombro* “, privandolo di concreto significato laddove ha ritenuto che la parte restante della suddetta disposizione consenta comunque l'occupazione del cortile da parte degli autoveicoli, senza considerare che tali limitazioni sono specifiche e riferite ai soli “ *proprietari dei magazzini ed uffici del pianterreno e dei sotterranei* “ e consentono agli stessi il solo transito attraverso il cortile e non anche il parcheggio; nell'aver affermato che la concessione ai suddetti proprietari della facoltà di transitare nel cortile



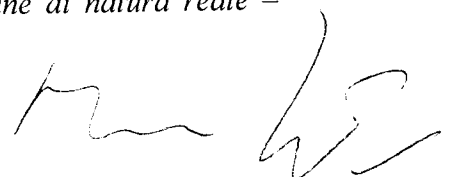
debba essere intesa non solo come possibilità di passare ma anche di sostare; nell'aver depotenziato il divieto regolamentare per effetto della clausola che prevede che *“ i proprietari (dei garages) potranno servirsi del cortile esclusivamente per la pulizia della loro automobile ”*, che invece integra una ipotesi affatto particolare; nell'aver ritenuto che le clausole suddette attengono alla disciplina del mero uso della cosa comune in forza della considerazione, di per sé irrilevante, che *“ gli usi su cui dispone la norma ”* sono *“ sempre riferiti ai proprietari ”* e *“ non alle unità immobiliari come pertinenze di esse ”*, traendo da ciò la conclusione che esse hanno la *“ finalità di regolazione dell'utilizzo del ... cortile e non la realtà dello stesso ”*.

Il mezzo censura infine che la Corte di appello abbia fatto ricorso, al fine di giustificare la propria conclusione interpretativa, al criterio ermeneutico fondato sul comportamento complessivo anche successivo dei contraenti, avendo valorizzato a tal fine la delibera del 1982 e la circostanza che essa sia stata attuata senza contestazioni per quasi trent'anni, criterio che, si afferma, non poteva nel concreto essere impiegato in quanto il regolamento di condominio era stato predisposto unilateralmente dall'originario unico proprietario e quindi accettato successivamente dagli acquirenti nei propri atti di acquisto.

Il mezzo è fondato nei termini di seguito indicati.

Va precisato che parte ricorrente, in ossequio al principio di autosufficienza, ha riprodotto nel ricorso le disposizioni del regolamento di condominio oggetto di discussione, che così dispongono: *“ E' vietato occupare anche temporaneamente i locali di uso e di proprietà comune. E' pure vietato ... depositare materiali su balconi, sulle finestre, nel cortile ... ”* (art. VII); *“ Il cortile dovrà essere tenuto sgombro, potranno tuttavia i proprietari dei magazzini ed uffici del pianterreno e dei sotterranei transitare con carri ed autocarri per quanto strettamente attenga al loro commercio. Qualora parte del pianterreno venga adibito a garage i loro proprietari potranno servirsi del cortile esclusivamente per la pulizia della loro automobile, avendo cura che ciò avvenga senza scapito della pulizia del cortile. Gli autoveicoli dovranno sempre transitare sotto l'androne e nel cortile a scappamento chiuso ”* (art. X).

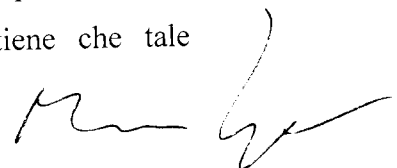
In ordine a quest'ultima disposizione la Corte territoriale così motiva l'interpretazione accolta: *“ La previsione iniziale di per sé considerata potrebbe contenere un vincolo nei confronti della proprietà comune di natura reale –*



assimilabile a un onere reale o a una servitù reciproca – ma ciò è escluso dal tenore delle disposizioni successive secondo cui “ potranno tuttavia i proprietari dei magazzini ed uffici del pianterreno e dei sotterranei transitare con carri ed autocarri per quanto strettamente attenga al loro commercio “.

Se, infatti, il cortile può essere utilizzato per il “ transito “ dei mezzi a fini commerciali (ed in tale accezione deve essere incluso sia il transito dinamico (accesso e recesso) che quello statico, la sosta) esso in realtà non deve affatto essere tenuto sgombro “. La Corte osserva inoltre che “ Gli usi in merito ai quali dispone la norma sono sempre riferiti ai “ proprietari “ e non alle unità immobiliari, come pertinenze di esse; ne deriva, pertanto, la sottolineatura della finalità della di regolazione dell’utilizzo del bene incontestabilmente comune (il cortile) e non la realtà dello stesso “. , così sottolineandosi la finalità di regolazione dell’utilizzo del bene incontestabilmente comune (cortile) e non la realtà di esso “. , giungendo così alla conclusione che “ La norma in esame è, in definitiva, di mera natura regolamentare, poiché letta nel suo complesso si limita a regolare l’uso del cortile comune da parte dei condomini, senza alcuna connotazione di realtà “ e che, per tale ragione, essa è suscettibile di modifica da parte di una deliberazione assembleare, nella specie indicata nella delibera del 29. 4. 1982, in forza dell’orientamento giurisprudenziale, in precedenza richiamato dalla stessa sentenza, secondo cui le clausole del regolamento di condominio che disciplinano l’uso dei beni comuni, laddove hanno natura regolamentare, possono essere modificate dall’assemblea a maggioranza, diversamente da quelle che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni, la cui natura negoziale richiede per la loro modificazione la volontà di tutti i condomini.

Ora, ritiene la Corte che l’interpretazione della clausola X del regolamento di condominio fatta propria dal giudice di appello non si sottragga alle censure che sono state mosse dalla società ricorrente e presenti profili di evidente contrasto tra la lettura della prima parte della disposizione e le conclusioni poi accolte. Da un lato, infatti, si afferma che la parte della clausola che dispone che “ Il cortile dovrà essere tenuto sgombro “ configurerebbe un vincolo alla proprietà comune di natura reale, assimilabile ad un onere reale o servitù reciproca, cioè, deve intendersi, per restare alla questione controversa, impedirebbe ai condomini di parcheggiare le autovetture; dall’altra si sostiene che tale



significato va inteso nel senso che il cortile non sarà sempre tenuto sgombro, dal momento che è concessa la facoltà ai proprietari dei magazzini e degli uffici al pianterreno di transitarvi con carri e autocarri, trascurando però di considerare che tale ultima previsione, in forza del suo senso letterale, riguarda il transito e non il parcheggio nel cortile e si rivolge altresì non a tutti i condomini ma solo a taluni di essi, cioè ai proprietari dei locali commerciali ed uffici del pianterreno e dei piani sotterranei, sicché essa assume il valore di una semplice eccezione alla regola di divieto in favore di determinati condomini, giustificata dalla necessità di consentire loro il transito attraverso il cortile al fine di accedere ai loro garage e locali commerciali. La conclusione accolta manca quindi di un collegamento logico testuale circa la rilevanza tra la previsione che concede a determinati condomini la facoltà di transitare nel cortile ed il significato attribuito alla prima parte della disposizione.

Contrario al dato letterale è altresì il significato attribuito alla facoltà di “*transitare*” nel cortile, concessa ai suddetti proprietari, cioè l’affermazione che la nozione di transito include “*sia il transito dinamico (acceso e recesso) che quello statico (la sosta)*”, atteso che il verbo “*transitare*” ha il significato di “*passare da un luogo ad un altro*”, con l’effetto che la facoltà di transitare attraverso uno spazio comune non attribuisce di per sé anche la facoltà di parcheggiarvi. Il criterio ermeneutico secondo cui le clausole del contratto si interpretano le une per mezzo delle altre (art. 1363 cod. civ.), regola che è riconducibile al criterio di interpretazione letterale (Cass. n. 14882 del 2018), avrebbe dovuto anzi portare a ricostruire il significato di tale previsione alla luce del divieto posto dalla prima parte della disposizione regolamentare, cioè, come detto, come mera eccezione allo stesso.

Di difficile comprensione è infine il rilievo svolto dal giudice *a quo* secondo cui il fatto che la norma regoli gli usi del cortile facendo riferimento sempre ai proprietari e non alle unità immobiliari, significa che essa è volta a regolamentare solo l’utilizzo del bene e non la realtà dello stesso. Al riguardo pare sufficiente osservare che le disposizioni che prevedono oneri reali o servitù sono sempre riferite ai titolari dei diritti reali e che il carattere di realtà del comportamento dovuto si misura esclusivamente dal suo stretto collegamento con la titolarità del diritto reale su un determinato bene.



Il motivo va pertanto accolto e la sentenza cassata con rinvio ad altra Sezione della Corte di appello di Torino, che provvederà anche sulle spese del giudizio. Il primo motivo di ricorso che, denunciando violazione degli artt. 324 e 343, comma 2, cod. proc. civ. e degli artt. 2909 e 2697, comma 2, cod. civ., censura le affermazioni della sentenza secondo cui non sarebbe più contestabile, per intervenuta preclusione processuale, l'esistenza in capo alla ^(omissis) del contratto di locazione del posto auto nel cortile condominiale, si dichiara assorbito, essendo la questione introdotta dipendente dalla risoluzione delle questioni investite dal motivo accolto.

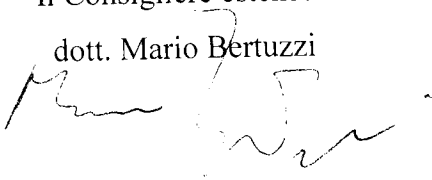
P.Q.M.

accoglie il secondo motivo di ricorso, assorbito il primo; cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per la regolamentazione delle spese di giudizio, ad altra Sezione della Corte di appello di Torino.

Così deciso in Roma, il 20 novembre 2018.

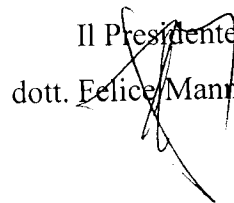
Il Consigliere estensore

dott. Mario Bertuzzi



Il Presidente

dott. Felice Manna



UFFICIO FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa *Simona Cicardello*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 26 MAR. 2019

UFFICIO FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa *Simona Cicardello*