



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. UMBERTO GOLDONI

- Presidente -

COMUNIONE E
CONDominio

Dott. LUIGI PICCIALLI

- Consigliere -

Dott. BRUNO BIANCHINI

- Rel. Consigliere -

Ud. 04/12/2012 CC

Dott.ssa MARIA ROSARIA SAN GIORGIO

- Consigliere -

R.G.N. 14534/2011

Dott.ssa MILENA FALASCHI

- Consigliere -

Rep. C. I.

ha pronunciato la seguente

Cau. 2668

ORDINANZA

sul ricorso 14534-2011 proposto da:

P [] S [] ([]),

elettivamente domiciliato in Roma, via Cicerone n.49, presso lo studio dell'avvocato Roberto Giuffrida, rappresentato e difeso dall'avvocato Giovanni Garozzo giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

Condominio "P []" di Viale [] pal
[] in Motta S. Anastasia (c.f. [])

in persona dei suoi amministratori, legali rappresentanti pro tempore, dott. G [] S [] c B [] M [] elettivamente domiciliato in Roma, piazza Cavour presso la Corte di Cassazione, rappresentato e difeso dall'avvocato Giovanni Altavilla, giusta procura speciale a margine del controricorso;

franchese re



- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1124/2010 della Corte di Appello di CATANIA del 29/09/2010, depositata l'11/10/2010;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 04/12/2012 dal Consigliere Relatore Dott. Bruno Bianchini;

è presente il P.G. in persona del Dott. Libertino Alberto Russo.

Il consigliere designato ha depositato relazione ex art. 380 *bis* cpc del seguente tenore:

“OSSERVA IN FATTO

Il Condominio “P []” sito in via [] in Motta Sant’Anastasia, citò innanzi al Tribunale di Catania S [] P [], proprietario di diverse unità immobiliari site nel fabbricato condominiale, affinché venisse dichiarata l’illegittimità del cambio di destinazione d’uso dei locali a piano terra – destinati ad autorimessa e successivamente adibiti dapprima a scuola pubblica e poi a comunità di alloggio per minori ed anziani- nonché l’abusività delle innovazioni apportate alle parti comuni in relazione a tale mutamento di destinazione (consistite nell’apertura di porte e finestre sui prospetti esterni di facciata) nonché l’illegittimo e conseguente maggior uso degli spazi condominiali. L’ente di gestione evidenziò che tale nuovo utilizzo dei locali di proprietà singolare era in contrasto con precise disposizioni del regolamento condominiale che vietavano l’uso dei locali terranci diverso da quello di autorimessa.

Il P [] si costituì, contrastando la domanda; osservò infatti che, essendo l’originario proprietario e costruttore dello stabile, aveva predisposto un regolamento condominiale che però vincolava solo coloro che avevano acquistato le unità immobiliari dopo la sua predisposizione; dedusse altresì che il Condominio aveva in

Grandino-rel



precedenza dato il proprio assenso alla trasformazione dei locali al piano terreno da autorimesse a scuola, su pressante sollecitazione del Comune.

Rigettata la richiesta di un provvedimento interinale al fine di far cessare le modifiche ancora in corso, il Tribunale adito, riconosciuta la vincolatività anche per il costruttore venditore del regolamento dal medesimo predisposto, e dato atto che nessun argomento a favore della legittimità delle opere intraprese si poteva trarre dalla tolleranza dimostrata in precedenza dall'ente di gestione – essendo necessario che la modifica del regolamento sul punto dovesse essere apportata con un atto scritto- dichiarò l'illegittimità dell'uso in atto dei locali e condannò parte convenuta a rimuovere le nuove aperture.

La Corte di Appello di Catania, pronunciando sentenza n. 1124/2010, respinse il gravame principale del P [] e quello incidentale del Condominio – avverso la disposta compensazione delle spese-

Per la cassazione di tale sentenza il P [] ha proposto ricorso, affidandolo a due motivi, contro cui è insorto il Condominio con controricorso

RILEVA IN DIRITTO

I – Con il primo motivo parte ricorrente denuncia la violazione o la falsa applicazione degli artt. 1322, 1350, 1362, II comma; 2643 cod civ. assumendo la erroneità della statuizione, in ordine alla necessità della forma scritta per la modifica della disposizione regolamentare

II - Assume innanzi tutto il ricorrente che , seguendo le norme sull'interpretazione dei contratti, avrebbe dovuto essere dato rilievo alla condotta dei condomini successiva all'elaborazione del testo negoziale da parte del costruttore-venditore

II/a - E' convincimento del relatore che la deduzione sia erronea in quanto: **1 –** il regolamento fu predisposto *uno latere* e quindi la condotta



di chi lo dovette accettare non poteva influire sulla portata originaria delle disposizioni ivi contenute; 2 – è contraddittorio sostenere che la tolleranza dei condomini ad un uso, che si riconosce diverso da quello imposto in sede di regolamento, possa contribuire ad “interpretare” la portata di quella norma pattizia.

III – Deduce altresì il ricorrente che la violazione degli artt. 1322, 1350 cod. civ. discenderebbe dal principio generale che predica la libertà di forme nell’esplicazione della libertà contrattuale e dal fatto che l’art. 1350 cod. civ. non contempla, tra gli atti che necessariamente debbono rivestire la forma scritta, i regolamenti condominiali; deduce altresì il P che il regime formale da riconoscersi alle modifiche del regolamento sarebbe funzionale solo alla dimostrazione dell’intesa raggiunta dalle parti a tal scopo e che nella fattispecie quest’ultima sarebbe provata dall’espresa ammissione del Condominio di aver acconsentito al (primo) mutamento di destinazione d’uso; irrilevante sarebbe poi il riferimento alla trascrizione del regolamento – formalità non più vigente- come pure alla necessaria forma scritta delle delibere assembleari aventi il medesimo oggetto – attinendo essa al modo di espressione della volontà assembleare e non al suo contenuto-

III/a – E’ convincimento del relatore che sotto tale profilo il motivo deve dirsi inammissibile a’ sensi dell’art. 360 *bis* n. 1 cpc in quanto le argomentazioni che sono state sottoposte a critica sono conformi ad un indirizzo consolidato della Suprema Corte secondo il quale “ La formazione del regolamento condominiale è soggetta al requisito della forma scritta *ad substantiam*, desumendosi la prescrizione di tale requisito formale, sia dalla circostanza che l’art. 1138 ultimo comma cod. civ. prevedeva (nel vigore dell’ordinamento corporativo) la trascrizione del regolamento nel registro già prescritto dall’art. 71 delle disp. di att. al cod. civ., sia dalla circostanza che, quanto alle clausole



del regolamento che abbiano natura soltanto regolamentare (e siano perciò adottabili a maggioranza), trova applicazione il settimo comma dell'art. 1136 cod. civ., che prescrive la trascrizione delle deliberazioni in apposito registro tenuto dall'amministratore (onde anche la deliberazione di approvazione di tale regolamento per poter essere trascritta deve essere redatta per iscritto), mentre, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura contrattuale, l'esigenza della forma scritta è imposta dalla circostanza che esse incidono, costituendo oneri reali o servitù, sui diritti immobiliari dei condomini sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni oppure attribuiscono a taluni condomini diritti di quella natura maggiori di quelli degli altri condomini. Ne discende che il requisito della forma scritta *ad substantiam* (che non può intendersi, d'altro canto, stabilito *ad probationem*, poiché quando sia necessaria la forma scritta, la scrittura costituisce elemento essenziale per la validità dell'atto, in difetto di disposizione che ne preveda la rilevanza solo sul piano probatorio) deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento di condominio, perché esse, in quanto sostitutive delle clausole originarie del regolamento, non possono non avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini" (così Cass. Sez. Un. n. 943/1999: sulla base di tali principi le Sezioni Unite hanno cassato con rinvio la sentenza di merito che aveva ritenuto modificata una clausola di natura contrattuale di un regolamento condominiale, vietante la sosta dei veicoli nel cortile comune, per effetto del comportamento di costante esecuzione di una delibera modificativa adottata invalidamente a maggioranza e non all'unanimità, come esigeva quella natura; a tale pronuncia *adde*, più di recente: Cass. Sez.

franchini - rel



II n. 17694/2007; Cass. Sez. II, n. 24146/2004; Cass. Sez. II, 5626/2002)

III/b - A fronte di ciò le assertive enunciazioni di contrasto contenute nel ricorso non aggiungono nessun argomento di riflessione che consenta, a giudizio del relatore, al Collegio di mutare il surriferito indirizzo.

III/c - Va aggiunto – con riferimento all’analoga censura espressa nel secondo motivo, sotto il profilo del vizio di motivazione- che il ricorrente fa continuo riferimento alla condotta tenuta dal Condominio – in termini di temporanea tolleranza – alla prima modifica di destinazione al fine di trarne la definitiva abrogazione del divieto di adibire i locali terranei ad usi diversi da quelli di autorimessa, presupponendo implicitamente- che il ragionamento esposto nel motivo fosse automaticamente estensibile alla successiva immutazione di destinazione, senza però considerare la diversità delle due situazioni dal momento che: **a** – la destinazione a scuola pubblica venne richiesta espressamente dal Comune per sopperire a carenze strutturali e determinò l’asservimento di un bene privato ad uno scopo pubblico; **b** – venuta meno la primitiva esigenza il [P] finalizzò a scopi privati i propri locali con modifiche strutturali contro le quali il Condominio insorse.

IV – Con il secondo motivo viene denunciato vizio di motivazione – assunta come “apparente”, contraddittoria ed omessa- laddove la Corte del merito, rifacendosi alla motivazione del Tribunale, stabilì la vincolatività del regolamento anche per chi lo aveva predisposto, a cagione della sottoscrizione e dell’inserimento nei singoli atti di acquisto.

– Ritiene il relatore che il motivo in esame sia manifestamente infondato.

franchini - rel



IV/a - Per quello che concerne il mancato rispetto della libertà delle forme negoziali; dell'interpretazione della condotta delle parti successiva all'apprestamento del testo regolamentare e della necessità della forma scritta – possono richiamarsi le valutazioni espresse, sullo stesso argomento, nell'ambito dell'esame del precedente mezzo, non avendo, per altro verso, la parte ricorrente esplicitato in qual modo la motivazione sarebbe stata sul punto priva di spessore argomentativo – sol perché avrebbe ripreso l'iter logico seguito dal Tribunale – divenendo così “apparente”, né ha avuto cura di specificare in quale aporia logica sarebbe incorso il giudice dell'appello nella sua argomentazione – pervenendo così ad una motivazione contraddittoria.

IV/b - Al postutto manca, nell'esposizione del motivo, il *medium comparationis*, vale a dire l'esposizione delle tesi esposte nei motivi di appello sui punti appena richiamati, al fine di far emergere – a cagione del loro omesso o insufficiente esame – le carenze motivazionali sopra accennate.

V – Se le suesposte argomentazioni verranno ritenute condivisibili, sussistono i presupposti a che il ricorso venga trattato in camera di consiglio per quivi esser dichiarato manifestamente infondato.”

La Corte condivide le conclusioni cui è pervenuto il consigliere relatore, a confutazione delle quali parte ricorrente non ha fatto seguire ulteriore attività difensiva.

Le spese seguono la soccombenza secondo quanto indicato in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte

Rigetta il ricorso e condanna parte ricorrente al pagamento delle spese che liquida in € 2.200,00 di cui € 200,00 per esborsi, oltre IVA e CAP

franchini - rel



Così deciso il 4 dicembre 2012 nella camera di consiglio della VI
sezione della Corte di Cassazione

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Paolo TALARICO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
5 FEB. 2013

Roma,

Il Funzionario Giudiziario
Paolo TALARICO