



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

La Suprema Corte di Cassazione

Sezione seconda civile

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Vincenzo MAZZACANE - Presidente
 Dott. Emilio MIGLIUCCI - Consigliere
 Dott. Bruno BIANCHINI - Consigliere rel
 Dott. Pasquale D'ASCOLA - Consigliere
 Dott. Mauro CRISCUOLO - Consigliere

r.g.n. 17993/11

Cron. 109

Rep. *ET*

U.P. 1°/12/2015

ha pronunciato la seguente

CONDOMINIO
- regolamento-
- divieto attività
affittacamere- -
azione accertamento

S E N T E N Z Asul ricorso (iscritto al n.r.g. 17993/11) proposto da:

- S.r.l. G (P.IVA: X)

in persona della legale rappresentante *pro tempore* ST rappresentata e
 difesa, in forza di procura in calce al ricorso, dall'avv. Rosita Di Lorenzo; con
 domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Saul Guerra in Roma, via Di Pietralata n.
 140

- *ricorrente* -

contro

- NM (c.f.: X);
 - AC (c.f.: X);
 - MD (c.f.: X)

Parti tutte rappresentate e difese, giusta procure allegate al controricorso avverso il

francesco et



ricorso incidentale , dagli avv.ti Claudio Petrucci ed Arnaldo Morace Pinelli;
domiciliate presso lo studio di questi in Roma, via Polonia 7

- *Controricorrenti e ricorrenti incidentali condizionati*

Nonché nei confronti di

- FP (c.f.: X);
- AP (c.f.: X);

rappresentati e difesi, giusta procura a margine del controricorso con ricorso
incidentale, dall'avv. Stefano Coen e domiciliati presso lo studio di questi in Roma,
piazza Di Priscilla n. 4

- *Controricorrenti e ricorrenti incidentali*

E di

- VD

- *Parte intimata*

avverso la sentenza n. 1378/2011 della Corte di Appello di Roma,
pubblicata il 30 marzo 2011 e notificata l'11 maggio 2011.

udito l'avv. Stefania Iasonna, munita di delega dell'avv. Rosita Di Lorenzo, per le
parti ricorrenti,, che si è riportata agli atti depositati;

udito l'avv. Claudio Petrucci, per le parti M + 2, che ha insistito per il
rigetto dei ricorsi avversari o, in subordine, per l'accoglimento del proprio ricorso
incidentale condizionato;

udito l'avv. Carlo Celani, munito di delega dell'avv. Stefano Coen, per le parti
P , che ha chiesto l'accoglimento dei ricorsi (principale ed incidentale) ed il
rigetto del ricorso incidentale condizionato;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale dr.
Alberto Celeste, che ha concluso per il rigetto del ricorso principale;
l'inaammissibilità o, in subordine, per il rigetto del ricorso incidentale .

franceschi et



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1 - NM AC ; VD e MD

convennero innanzi al Tribunale di Roma F ed AP ,
 proprietari di un appartamento sito nello stabile di cui essi erano condomini, in
 Roma alla via X , nonché la s.r.l. G , conduttrice di detto immobile,
 affinché fosse dichiarata la contrarietà al regolamento condominiale della
 preannunciata adibizione, da parte della predetta società , dell'appartamento
 concesso in locazione , ad uso di affittacamere e perché fosse inibita ogni
 ulteriore attività attuativa, oltre al risarcimento del danno, la cui liquidazione
 chiedevano fosse effettuata in separato giudizio. La società ed i P
 contrastarono la domanda, da un lato ritenendo che la intrapresa azione, avendo ad
 oggetto il mero accertamento di una situazione solo potenzialmente lesiva dei diritti
 degli attori, sarebbe stata carente di interesse attuale; dall'altro sostenendo una
 interpretazione del regolamento - redatto nel 1920- diversa da quella patrocinata
 da controparte.

2 - L'adito Tribunale dichiarò l'inammissibilità della domanda per carenza di attuale
 interesse: detta sentenza venne riformata dalla Corte di Appello di Roma che
 reputò sussistente un interesse specifico all'accertamento della condotta contraria
 alle regole pattizie da parte della società - trattandosi di una condizione dell'azione,
 in concreto verificatasi in corso di giudizio, avendo la società adibito ad esercizio di
 affittacamere l'appartamento dei P - e giudicò che l'attività censurata rientrasse
 in quella vietata dal regolamento di condominio.

3 - Per la cassazione di tale pronuncia hanno proposto ricorso principale la G
 ed incidentale i P , sulla base, ciascuna di dette parti, di due motivi di
 annullamento, riguardanti la insussistenza dell'interesse ad agire e la interpretazione
 dell'art 2 del regolamento condominiale; hanno risposto con controricorso avverso
 anche al ricorso incidentale, le originarie parti attrici, ad eccezione della D

franchini et



che non ha svolto difese; la **G** ed i **P** hanno depositato memorie a' sensi dell'art. 378 cpc.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I - La sostanziale sovrapponibilità dei motivi del ricorso della **G** e di quello incidentale dei **P** fa ritenere che l'impugnazione di questi ultimi non possa configurarsi come incidentale in senso stretto, in quanto diretta pur sempre immediatamente contro la sentenza della Corte territoriale e non già presidiata da un interesse originato dall'impugnazione della **G**; ne consegue, secondo un recente indirizzo interpretativo di questa Corte che il Collegio ritiene di condividere (Cass. Sez. V n. 20040/2015; Cass. Sez. III n. 1120/2014; Cass. S.U. n. 18752/2013), la inapplicabilità delle regole della impugnazione incidentale tardiva; per logica conseguenza, qualora la impugnazione proposta in via incidentale abbia contenuto adesivo al ricorso principale, i termini e le forme dell'impugnazione sono quelli propri del ricorso autonomo.

II - Va anche evidenziato che le parti **G** /**P** non sono litisconsorti necessari in quanto l'azione dei **M** era diretta ad un accertamento della portata del regolamento condominiale contrattuale nei confronti dei coinquilini **P**, mentre era volta alla cessazione della paventata attività nei confronti della **G** - che come tale, non era soggetta alle prescrizioni del regolamento stesso-.

III - Posto ciò risulta dagli atti che la sentenza di appello è stata notificata al procuratore dei **P** l'11 maggio 2011 ed il loro ricorso è stato notificato il 3 ottobre 2011, risultando pertanto irrimediabilmente tardivo.

IV - Con il primo motivo la società **G** - facendo valere una erronea interpretazione del contenuto applicativo dell'art 100 cpc ed un triplice vizio di motivazione (dedotto come "carezza, illogicità ed insufficienza" da parte della **G**)- contesta la ritenuta sussistenza di un interesse ad agire in capo agli originari attori, in ragione della ancora non attuata volontà di adibire l'immobile dei secondi

franchini - st



ad uso di affittacamere; la circostanza dell'adibizione in concreto ad uso non abitativo - e della conseguente lesione del diritto di proprietà dei singoli - sarebbe stata tardivamente evidenziata solo in sede di comparsa illustrativa delle conclusioni di primo grado, così determinandosi una novità nella prospettazione a sostegno della domanda ed una violazione del divieto di proporre nuove domande.

IV.a - Il motivo presenta innanzi tutto profili di inammissibilità laddove contesta sostanzialmente una violazione della interpretazione dell'oggetto della domanda operata dal giudice dell'appello ma non specifica in cosa l'argomentazione della Corte del merito non sarebbe stata soddisfacente: ancor più rilevanti sono i profili di infondatezza del mezzo in quanto , pur ritenendo che l'interesse ad agire costituisca una condizione dell'azione e, come tale, da verificare al momento della decisione, poi contraddittoriamente pone a sostegno della censura una originaria assenza di detto interesse.

IV.a.1 - Non va poi omissis di considerare che l'azione intrapresa non si poneva, neppure nei confronti dei P , come di mero accertamento, tale cioè da prescindere da una situazione di contrasto interpretativo del regolamento condominiale ma, al contrario, si basava su una contrastata interpretazione della norma pattizia e mirava non già a far venir meno una situazione di generica incertezza bensì ad impedire il concretarsi della chiara e ribadita volontà esecutiva da parte della G , di tal chè, come riportato anche nel ricorso, era stata addirittura richiesta la rimozione delle opere già intraprese per il concreto inizio di detta attività.

IV.a.2 - Quanto poi alla violazione dell'art 345 cpc la censura difetta di specificità - *sub specie* del mancato rispetto del canone dell'autosufficienza del ricorso in cassazione - in quanto non riporta il tenore delle richieste trasfuse in appello (in disparte di ciò il mezzo sarebbe stato anche infondato in quanto la violazione della destinazione d'uso era inevitabilmente incidente sul diritto

Marchetti



singolare dei condomini e dunque la specificazione della direzione di tale lesione non apportava *aliquid novi* all'originaria prospettazione).

V - Con il secondo motivo la G censura la violazione delle norme di ermeneutica negoziale - art 1362 cod. civ. - laddove la Corte territoriale ritenne vietata l'attività di affittacamere, con ciò non considerando - ad avviso della ricorrente - che altri inquilini dello stesso stabile avevano intrapreso attività commerciali, imprenditoriali e professionali che, a norma del regolamento, sarebbero state loro precluse; la omessa considerazione di tale situazione di fatto avrebbe costituito deroga al principio, disciplinato dall'art 1362 cod. civ., secondo il quale nella interpretazione del contenuto del contratto deve farsi luogo alla comune volontà delle parti anche valutando la condotta delle medesime, successiva alla conclusione del negozio.

V.a - Il motivo è infondato in quanto la Corte territoriale ha dato congrua e ragionevole spiegazione, da un lato, del contenuto letterale del regolamento condominiale (che recita: "*E' vietato di destinare gli appartamenti ad uso di qualsivoglia industria o di pubblici uffici, ambulanze, sanatori, gabinetti per la cura di malattie infettive o contagiose, agenzie di pegni, case di alloggio, come pure di concedere in affitto camere vuote od ammobiliate o di farne, comunque un uso contrario al decoro, alla tranquillità, alla decenza ovvero al buon nome del fabbricato*") e dall'altro, della ragione per la quale la condotta contraria ad esso tenuta nel passato da altri condomini non potesse influenzare la interpretazione e la vigenza dello stesso.

V.b - Del tutto infondato è poi il richiamo "storicizzante" del regolamento che vorrebbe ricondurre il divieto contenuto del testo negoziale contrattuale a quelle attività che inciderebbero solo sul decoro, sulla tranquillità e sul buon nome del fabbricato, basato sull'osservazione che le rigide prescrizioni stilate del 1920 non potrebbero valere nell'epoca attuale, stante anche l'espressa previsione normativa - all'epoca: legge Regione Lazio n. 18/1997 (poi abrogata con regolamento regionale

franchini et



n 16/2008) – tesa a garantire e favorire una ripresa dell'attività alberghiera e recettizia (in occasione del Giubileo speciale del 2000): in contrario va ricordata la congruamente motivata funzione di norma di chiusura riconosciuta dalla Corte di Appello all'inciso finale dell'art 2 del regolamento condominiale.

V.c – Profilo attinente al fatto e quindi non delibabile in questa sede è quello tendente a distinguere l'attività di “ *bed and breakfast*” da quella di affittacamere , non senza tralasciare di considerare che la prima è stata disciplinata dall'art 2 lett e) del regolamento 24 ottobre 2008 n.16 e si incentrava sulla perdurante coabitazione dei proprietari con gli ospiti , circostanza questa che non risulta indagata in giudizio.

V.d – A ciò si aggiunga che ontologicamente l'attività di affittacamere è del tutto sovrapponibile – in contrapposto all'uso abitativo – a quella alberghiera e, pure, a quella di *bed and breakfast* (vedi sui due punti: Cass. Sez. VI-2, ordinanze 704/2015 e 26087 / 2010)

VI – Le spese seguono la soccombenza e vanno regolate secondo quanto indicato in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte

Rigetta il ricorso della G e dichiara inammissibile quello delle parti P condanna entrambe dette parti al pagamento in via solidale delle spese di lite che liquida in complessivi euro 2.700,00 di cui 200,00 per esborsi

Così deciso in Roma il 1° dicembre 2015 nella camera di consiglio della seconda sezione della Corte di Cassazione

Il Consigliere estensore

Stefano Paolucci

Il Presidente

[Signature]
Il Presidente
Sezione VI-2

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, - 7 GEN. 2016

[Signature]
Il Segretario
Sezione VI-2