

**Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 7 luglio – 14 novembre
2016, n. 23128**

Presidente Bianchini – Relatore Scalisi

Svolgimento del processo

S.F. e P.G.L. , con atto di citazione notificato nel 1998 convenivano in giudizio davanti al Tribunale di Tempio Pausiana, C.G. e sul presupposto di essere proprietari di un appartamento situato in un Condominio (*omissis*) in località (*omissis*) confinante con quello del convenuto il quale aveva sistemato sul parapetto del proprio terrazzo un vaso di fiori parzialmente occlusivo della vista mare esercitabile da essi in violazione del regolamento condominiale contrattuale. Chiedevano la condanna del convenuto a rimuovere la fioriera e qualunque ingombro limitante la veduta degli attori.

Si costituiva C.G. , contestando entrambi i presupposti dell'azione intrapresa perché i terrazzi dei due appartamenti non erano realizzati a livello e, dunque, non poteva affermarsi l'esistenza di alcuna servitù reciproca di veduta (anche alla luce di ulteriori elementi costruttivi indicativi dell'inesistenza dell'invocata servitù); il regolamento non poteva esser considerato contrattuale in quanto predisposto successivamente all'acquisto da parte sua dell'unità immobiliare di cui si dice. Chiedeva che venisse dichiarata incidenter tantum l'inesistenza del regolamento contrattuale e, in subordine, l'inopponibilità delle relative clausole lesive della facoltà di godimento del proprietario, e, per l'effetto, che venisse dichiarata l'inesistenza della servitù di veduta. In via riconvenzionale chiedeva che venisse accertata la proprietà esclusiva del muretto di delimitazione dei reciproci terrazzi.

Il Tribunale di Tempio Pausania con sentenza n. 5 del 2005 accoglieva la domanda attorea e condannava il convenuto a rimuovere dal parapetto de quo ogni ingombro che limitasse la veduta dal terrazzo degli attori, rigettava la domanda riconvenzionale avanzata dal convenuto e condannava lo stesso convenuto alle spese di lite.

La Corte di appello di Cagliari, pronunciandosi su appello di C. , con contraddittorio integro nelle persone di P.G. e S.L. (eredi di S.F. e la prima anche a nome proprio), con sentenza n. 700 del 2010 accoglieva parzialmente l'appello e per l'effetto, in parziale riforma della sentenza impugnata, dichiarava C.G. proprietario esclusivo del muretto di delimitazione del terrazzo del suo immobile. Dichiarava integralmente compensate le spese di entrambi i gradi del giudizio. Secondo la Corte distrettuale, il regolamento condominiale che all'art. 4 pone il divieto per i condomini (in assenza di una delibera autorizzativa) di collocare fioriere mobili su terrazzini delle varie unità immobiliari, era opponibile al C. perché predisposto dall'originario costruttore su suo specifico incarico affidatogli con il contratto di acquisto. Quale che fosse la ragione posta a fondamento di quel divieto i era indubbia la natura convenzionale del regolamento in questione, data dal fatto che l'appellante non aveva assunto il generico impegno a rispettare l'emanando regolamento ma aveva dato specifico incarico di predisporre tale regolamento in nome e per conto proprio.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da C.G. con ricorso affidato a due motivi, illustrati con memoria. P.G. e S.L. quali eredi di S.F. hanno resistito con controricorso.

Motivi della decisione

1.- Con il primo motivo del ricorso C.G. lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1362 cod. civ. con riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3 cod. proc. civ. Secondo il ricorrente, la Corte distrettuale avrebbe erroneamente ritenuto che il mandato conferito dall'acquirente C. alla venditrice (*omissis*) fosse di predisporre il regolamento condominiale e non soltanto di effettuare il deposito di esso presso il Notaio ai fini della trascrizione. In particolare, in ragione dell'art. 9 del contratto di acquisto il C. avrebbe rilasciato mandato perché la venditrice provvedesse "(....) in nome e per conto di essa parte rappresentata, oltre che in nome proprio, ad effettuare presso un notaio, in modo che possa operarsi anche la relativa trascrizione, il deposito del Regolamento di Condominio in corso di predisposizione (...)", nonché per il compimento di altre specifiche e ben identificate attività. Pertanto, sempre secondo il ricorrente, l'interpretazione data dalla Corte distrettuale alla clausola di cui all'art. 9 del contratto di cui si dice avrebbe violato il principio di cui all'art. 1362 cod. civ. ovvero il canone dell'interpretazione letterale.

1.1.- Il motivo è infondato.

Va qui premesso che secondo il consolidato orientamento di questa Corte, l'interpretazione di un atto negoziale (anche di natura collettiva) è tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se non nell'ipotesi di violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, di cui all'art. 1362 c.c. e segg., o di motivazione inadeguata, ovvero sia non idonea a consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito per giungere alla decisione, cosicché, onde far valere una violazione sotto il primo profilo, occorre non solo fare puntuale riferimento alle regole legali d'interpretazione, mediante specifica indicazione dei canoni asseritamente violati e dei principi in essi contenuti, ma occorre, altresì, precisare, in qual modo e con quali considerazioni, il giudice del merito se ne sia discostato; con l'ulteriore conseguenza dell'inammissibilità del motivo di ricorso che si fondi sull'asserita violazione delle norme ermeneutiche o del vizio di motivazione e si risolva, in realtà, nella proposta di una interpretazione diversa (cfr, ex plurimis, Cass., nn. 22536/2007; 14850/2004; 4948/2003; 8994/2001). Ora, nel caso di specie, il ricorrente (al di là di affermazioni sostanzialmente generiche, non ha precisato quali emergenze fattuali la Corte avrebbe trascurato di considerare, limitandosi ad evidenziare aspetti della disciplina pattizia che la sentenza impugnata, nel proprio iter argomentativo, ha puntualmente esaminato; né, infine, il ricorrente ha indicato eventuali profili di contraddittorietà o illogicità della motivazione resa dal Giudice del gravame. Piuttosto, la clausola n. 9 del contratto di compravendita del C. così come riportata dallo stesso ricorrente, posto che afferma che "(...) la parte acquirente rilascia alla società venditrice procura speciale affinché la stessa in nome e per conto di essa parte rappresentata, oltre che in nome proprio, provveda: ad effettuare presso un notaio in modo che possa operarsi anche la relativa trascrizione il deposito del Regolamento di Condominio in corso di predisposizione a cure e spese della società venditrice, regolamento di condominio in cui sono precisate: le tabelle millesimali (...) le limitazioni imposte alle destinazioni delle porzioni immobiliari di proprietà individuali (...)

la precisazione di limitazioni ed obblighi da rispettarsi nell'interesse dell'ordine e del godimento come, l'obbligo di coltivare e mantenere decorosamente a giardino le porzioni di aree cedute in proprietà il regolamento circa i divieti (.....), dà la possibilità di intendere, per logica interna e per un significato complessivo della stessa clausola, nonché per il richiamo effettuato al Regolamento di condominio in fase di predisposizione a cura e spese della società e alle materie che lo stesso avrebbe disciplinato, che la procura speciale ricomprendesse il mandato alla società venditrice di predisporre il Regolamento condominiale, anche per conto del C. . Il senso attribuito dalla Corte distrettuale alla clausola in esame, pertanto, rientra in una possibilità interpretativa e, come è stato già detto da questa Corte, in altra occasione, per sottrarsi al sindacato di legittimità, quella data del giudice del merito al contratto non deve essere l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto, ma una delle possibili e plausibili interpretazioni, sì che, quando di una clausola contrattuale siano possibili due o più interpretazioni, non è consentito, alla parte, che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice del merito, dolersi in sede di legittimità che sia stata privilegiata l'altra (Cass. 12 luglio 2007, n. 15604; Cass. 22 febbraio 2007, n. 4178; Cass. 14 novembre 2003, n. 17248). In sostanza la censura svolta dai ricorrenti si risolve nella mera contrapposizione di un'interpretazione ritenuta più confacente alle loro aspettative e asseritamente più persuasiva di quella accolta nella sentenza impugnata, il che, come detto, è tuttavia inammissibile in questa sede di legittimità.

L'interpretazione resa dalla Corte territoriale non viene, dunque, scalfita dalle censure sollevate, restando in particolare definitivamente acquisito il decisivo punto conclusivo dell'iter argomentativo svolto, e cioè che "(...) dall'esame dell'atto di acquisto dell'unità immobiliare si evince che l'appellante ha conferito specifica procura speciale alla società costruttrice per predisporre il Regolamento condominiale in nome e per conto dell'acquirente C. , oltre che nel proprio interesse (...)".

2.= Con il secondo motivo il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1138 cod. civ. e dei principi di diritto afferenti i criteri di formazione del regolamento contrattuale, nonché omessa motivazione circa il contenuto del mandato conferito a (OMISSIS) srl dal ricorrente nel suo atto di acquisto con riferimento all'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5 cod. proc. civ. Secondo il ricorrente, avrebbe errato la Corte distrettuale nel ritenere che il Regolamento condominiale fosse allo stesso opponibile: a) sia perché la stessa Corte distrettuale avrebbe escluso la sussistenza di un Regolamento contrattuale, avendo affermato che il "regolamento condominiale predisposto dalla società costruttrice era successivo all'atto di acquisto dell'appellante e, dunque, non richiamato da questo"; b) sia perché la sentenza avrebbe escluso che vi fosse stata una delibera condominiale di approvazione del regolamento che la venditrice (*omissis*) provvede a depositare presso il Notaio G. qualche anno dopo la data di vendita dell'unità immobiliare del C. ; c) sia perché il mandato cui si riferisce la Corte distrettuale, ammesso pure che fosse idoneo a conferire alla società ampio ed irrevocabile mandato per la compilazione ed il deposito e la trascrizione del regolamento di condominio, non implicherebbe, comunque, l'approvazione del regolamento, dato che l'obbligo genericamente

previsto in scrittura di rispettare il regolamento di condominio ancora non esistente, non potrebbe valere come mandato di predisporre un qualunque regolamento, né approvazione di un regolamento allo stato inesistente.

2.1.- Il motivo è infondato perché non coglie la ratio decidendi della sentenza impugnata.

Come ha avuto modo di precisare la Corte distrettuale "(....) è indubbia la natura convenzionale del regolamento in questione, data dal fatto che l'appellante non ha assunto il generico impegno a rispettare l'emanando regolamento, ma ha dato specifico incarico di predisporre tale regolamento in nome e per conto proprio, previsione che consente di superare l'obiezione della mancanza di regolamento al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare, posto che il suddetto regolamento, per quanto detto, deve ritenersi dal medesimo accettato nel rispetto delle forme obbligatoriamente prescritte (...)" . E di più "(....), atteso che ai sensi dell'art. 1388 cod. civ. gli effetti del contratto concluso dal rappresentante si perfezionano direttamente nei confronti del rappresentato e preso atto che l'appellante (sig. C.) non invoca la nullità di siffatta clausola contrattuale o la successiva revoca della procura o il suo superamento da parte della (*omissis*) srl (per altro estranea al presente oggetto), il regolamento condominiale risulta opponibile all'appellante in quanto predisposto dall'originario costruttore su suo specifico incarico contrattuale (..). È di tutta evidenza, dunque, che l'obbligatorietà del regolamento di cui si dice viene immediatamente ricollegata al potere rappresentativo concesso dal C. alla società (*omissis*) , restando estranea alla dinamica dei rapporti prospettati dalla parte ricorrente. Nell'ipotesi in esame non ricorre, invero, un'ipotesi di regolamento che avrebbe dovuto essere approvato dall'assemblea condominiale o l'affidamento di un mandato alla società venditrice di predisporre il regolamento condominiale ma, semplicemente, l'attribuzione di un incarico alla società venditrice di predisporre il regolamento in nome e per conto proprio delimitando le materie sulle quali sarebbe dovuto intervenire. E, il divieto di formare fioriere mobili rientrava nella materia affidata al regolamento che sarebbe stato predisposto dalla (*omissis*) laddove il contratto del C. alla clausola n. 9 specificava che il Regolamento condominiale avrebbe potuto prevedere "(...) limitazioni imposte alle destinazioni delle porzioni immobiliari di proprietà immobiliari (...)" . In definitiva, il ricorso va rigettato e il ricorrente, in ragione del principio di soccombenza ex art. 91 cod. proc. civ., condannato a rimborsare alla parte controricorrente le spese del presente giudizio di cassazione che vengono liquidate con il dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare alla parte controricorrente, le spese del presente giudizio di cassazione che liquida in Euro 1.200,00 di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori come per legge.