



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

composta dagli ill.mi signori magistrati

OGGETTO:

dott. Bruno	Bianchini	- Presidente	"asilo - nido" in condominio
dott. Ippolito	Parziale	- Consigliere	R.G.N.: 6279/2012
dott. Luigi	Abete	- Consigliere rel.	Cron.: 24958
dott. Massimo	Falabella	- Consigliere	Rep.: 01
dott. Mauro	Criscuolo	- Consigliere	Ud.: 30/9/2016

ha pronunciato la seguente

PU

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 6279 - 2012 R.G. proposto da:

PP soc. coop. a resp. lim. - c.f. X - in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, alla via dei Gracchi, n. 209, presso lo studio dell'avvocato Dario De Blasiis, che la rappresenta e difende in virtù di procura speciale in calce al ricorso.

RICORRENTE

contro

CONDOMINIO via X Roma - c.f. X - in persona dell'amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Roma, alla via di S. Costanza, n. 24, presso lo studio dell'avvocato Riccardo Di Pasquale che lo rappresenta e difende in virtù di procura speciale a margine del controricorso.

CONTRORICORRENTE

e

1938/16 *HA*



BL – c.f. X – AMT – c.f.
 X – (quali eredi di BB)

INTIMATI

Avverso la sentenza n. 427/2012 della corte d'appello di Roma,

Udita la relazione della causa svolta all'udienza pubblica del 30 settembre 2016 dal consigliere dott. Luigi Abete,

Udito l'avvocato Dario De Blasiis per la ricorrente,

Udito l'avvocato Riccardo Di Pasquale per il controricorrente,

Udito il Pubblico Ministero, in persona del sostituto procuratore generale dott. Lucio Capasso, che ha concluso per il rigetto del ricorso,

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 24.2.2005 BB , proprietario dell'appartamento interno n. 1 ricompreso nel fabbricato in Roma, alla via X citava a comparire innanzi al tribunale di Roma il condominio dello stabile.

Esponneva che con delibera assembleare in data 4.2.2005 gli era stato fatto divieto di uso ad "asilo nido" dell'appartamento di sua proprietà; che tanto era stato disposto sulla scorta di un'asserita previsione in tal senso del regolamento condominiale.

Chiedeva che l'adito giudice pronunciasse l'annullamento della suindicata deliberazione.

Si costituiva il condominio di via X , Roma.

Instava per il rigetto dell'avversa domanda ed in via riconvenzionale perché fosse disposta la chiusura dell'attività di "asilo nido" che nell'appartamento di proprietà dell'attore era svolta dalla soc. coop. a resp. lim. "pp".

Con separato atto di citazione del 28.4.2005 BB , nella medesima veste di proprietario del suindicato appartamento, conveniva dinanzi al tribunale di Roma il condominio del fabbricato.



Chiedeva annullarsi la delibera in data 12.4.2005 con cui il condominio aveva dato incarico a un legale perché gli fosse inibito l'uso ad "asilo nido" del suo appartamento.

Parimenti resisteva il condominio.

Riuniti i giudizi, si costituiva, siccome chiamata in causa dal convenuto, la soc. coop. a resp. lim. "PP".

Espletata c.t.u., con sentenza n. 5834/2009 il tribunale adito rigettava le domande tutte di parte attrice ed, in accoglimento della riconvenzionale del condominio, faceva ordine a BB

e alla "PP" di "cessare immediatamente l'attività di asilo nido perché esercitata con modalità in violazione con quanto previsto dal regolamento condominiale – ovvero eccedente i limiti di normale tollerabilità" (*così ricorso, pag. 4*); condannava in solido l'attore e la terza chiamata alle spese di lite.

Interponeva appello BB.

Resisteva il condominio.

Interponeva separato appello la soc. coop. a resp. lim. "PP".

Del pari resisteva il condominio.

Riuniti i gravami, si costituivano, a seguito del morte di BB, quali suoi eredi,

MTA e LB.

Con sentenza n. 427/2012 la corte d'appello di Roma rigettava gli appelli riuniti e condannava la soc. coop. a resp. lim. "PP", MTA e LB alle spese del grado.

Per quel che rileva in questa sede la corte esplicitava quanto segue.

In primo luogo, che l'art. 3 del regolamento condominiale vietava la destinazione degli appartamenti ad esercizi rumorosi, sicché occorreva accertare in concreto la rumorosità dell' "asilo nido" in dipendenza delle sue concrete modalità di espletamento.



In secondo luogo, che a tal ultimo fine il primo giudice aveva disposto il ricorso all'ausilio di un c.t.u., il quale si era attenuto ai parametri legislativi in materia ed era pervenuto alla conclusione per cui "le immissioni provenienti dall'asilo nido superano i limiti di normale tollerabilità in due degli appartamenti indagati" (*così sentenza d'appello, pag. 8*).

In terzo luogo, che le censure alla relazione di c.t.u. formulate con gli atti di gravame erano destituite di fondamento.

In quarto luogo, che l'eshaustività della consulenza tecnica e l'infondatezza degli addotti rilievi critici giustificavano il rigetto dell'istanza di rinnovo della c.t.u..

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso la soc. coop. a resp. lim. "PP"; ne ha chiesto sulla scorta di quattro motivi la cassazione con ogni susseguente pronuncia in ordine alle spese di lite.

Il condominio di via X, Roma ha depositato controricorso; ha chiesto dichiararsi inammissibile o rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese di lite.

MTA e LB non hanno svolto difese.

Il condominio ha depositato memoria *ex art. 378 c.p.c.*

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo la ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3), c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363, 1366 e 1371 c.c. in relazione all'art. 3 del regolamento condominiale.

Deduce che l'art. 3 del regolamento condominiale vieta l'uso degli appartamenti "contrario alla tranquillità dell'intero fabbricato": che, viceversa, nel caso di specie, "è stato accertato dalla c.t.u. svolta in primo grado che l'attività di asilo nido è rumorosa solo per due condomini sui ventisei di cui si compone il Condominio di via X" (*così ricorso, pag. 11*).



Deduce conseguentemente che la corte d'appello ha fatto erronea applicazione dell'art. 3 in dipendenza della sua inesatta interpretazione, inesatta interpretazione che ha obliterato l'inciso "intero" in violazione del criterio ermeneutico letterale, in violazione del criterio per cui le clausole si interpretano alla stregua del tenore complessivo dell'atto, in violazione del criterio per cui le clausole che comprimono le prerogative dei singoli condomini si interpretano restrittivamente, in violazione del criterio per cui in caso dubbio le clausole si interpretano nel senso meno gravoso per l'obbligato.

Con il **secondo motivo** la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 345, 3° co., c.p.c. in relazione all'art. 360, 1° co., n. 3), c.p.c..

Deduce che il condominio ha depositato in appello, all'udienza collegiale del 9.7.2009, nuovi documenti; che la corte di merito non ha reputato indispensabile siffatta documentazione, né controparte ha dato prova di non averla potuta produrre in prime cure per causa ad essa non imputabile; che nondimeno la corte distrettuale "non soltanto ha dato menzione del loro deposito ma addirittura ha fondato su di essa il concetto astratto di attività rumorosa" (*così ricorso, pag. 12*).

Con il **terzo motivo** la ricorrente denuncia l'omessa, l'insufficiente ovvero la contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio; denuncia l'omessa e insufficiente valutazione delle prove.

Deduce che la corte distrettuale dapprima ha ammesso che l'attività di "asilo nido" non è in sé rumorosa, poi, in evidente contraddizione, ha affermato che "l'attività di asilo nido è innegabilmente rumorosa in sé stessa indipendentemente dal concreto esercizio dell'attività" (*così ricorso, pag. 13*).

Deduce che la corte territoriale ha in ogni caso errato, allorché ha assunto che l'attività di "asilo nido" è di per sé rumorosa; che, invero, "il regolamento condominiale non la annovera specificamente nell'elenco delle attività vietate" (*così ricorso, pag. 14*), sicché in relazione al



generico divieto regolamentare delle attività che turbano la tranquillità, l'igiene, la decenza e il buon nome del fabbricato, occorre che si accertino le concrete modalità di esercizio dell'attività di "asilo nido", onde verificarne la effettiva rumorosità.

Con il **quarto motivo** la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 5), c.p.c., l'omessa, l'insufficiente ovvero la contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio; denuncia l'omessa e insufficiente valutazione delle prove; denuncia, ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3), c.p.c., la violazione dell'art. 2, lett. b), della legge n. 447/1995 e degli artt. 3, 4, all. A), 5, 7 e 16, all. B), del d.m. 16.3.1998.

Deduce che "i risultati della c.t.u. non sono attendibili perché non sono stati rilevati con le metodologie impartite dalle direttive legislative vigenti in materia e in maniera difforme dai canoni ordinari di controllo imposti al c.t.u. quale organo di imparziale rilevazione" (*così ricorso, pag. 17*).

Deduce che la corte di Roma non ha esaminato i rilievi critici adottati avverso la consulenza.

Destituito di fondamento è il primo motivo di ricorso.

Le censure che il primo mezzo veicola, si risolvono propriamente in una *quaestio* ermeneutica.

Intese in tal guisa (*in linea, d'altronde, con le prefigurazioni della ricorrente: "si pone quindi in tali casi un problema di esatta interpretazione del contenuto della clausola del Regolamento Condominiale, al fine di accertare la portata ed i limiti dei divieti di destinazione delle singole unità immobiliari ivi previste": così ricorso, pag. 8*), non possono che esplicitare valenza gli insegnamenti di questo Giudice del diritto.

Innanzitutto, l'insegnamento secondo cui l'interpretazione del contratto e degli atti di autonomia privata - e, dunque, pur, siccome nel caso di specie, di un regolamento



condominiale contrattuale - costituisce un'attività riservata al giudice di merito ed è censurabile in sede di legittimità soltanto per violazione dei criteri legali di ermeneutica contrattuale ovvero per vizi di motivazione, qualora la stessa risulti contraria a logica o incongrua, cioè tale da non consentire il controllo del procedimento logico seguito per giungere alla decisione (cfr. Cass. 22.2.2007, n. 4178; cfr. Cass. 2.5.2006, n. 10131).

Altresì, l'insegnamento secondo cui né la censura ex n. 3) né la censura ex n. 5) del 1° co. dell'art. 360 c.p.c. possono risolversi in una critica del risultato interpretativo raggiunto dal giudice, che si sostanzia nella mera contrapposizione di una differente interpretazione; d'altronde, per sottrarsi al sindacato di legittimità, sotto entrambi i cennati profili, quella data dal giudice al contratto non deve essere l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto, ma una delle possibili, e plausibili, interpretazioni; sicché, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni (*plausibili*), non è consentito - alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito - dolersi in sede di legittimità del fatto che sia stata privilegiata l'altra (cfr. Cass. 22.2.2007, n. 4178; cfr. Cass. 2.5.2006, n. 10131).

Nel segno delle enunciate indicazioni nomofilattiche l'interpretazione patrocinata dalla corte d'appello è *in toto* inappuntabile, giacché, da un lato, non si prospetta in spregio ad alcun criterio ermeneutico legale, giacché, dall'altro, risulta sorretta da motivazione esaustiva, congrua e logica.

Si rappresenta in particolare che la corte di merito ha correttamente, ovvero in pieno ossequio al canone esegetico letterale, ancorato il riscontro cui poi ha concretamente atteso, alla previsione del regolamento ove, al di là delle attività oggetto di esplicita e puntuale menzione, è *tout court*, senza, ben vero, precisazione alcuna, "fatto divieto di destinare gli appartamenti ad esercizi rumorosi" ("l'art. 3 del regolamento recita che è fatto divieto di destinare gli appartamenti ad uso di qualsiasi industria od esercizi rumorosi, sicché il



concetto di rumoroso va delineato in relazione al suo concreto espletamento”: così sentenza d’appello, pag. 6).

In tal guisa l’assunto della ricorrente secondo cui la corte distrettuale avrebbe “omesso di considerare il chiaro dettato letterale dell’art. 3 del Regolamento Condominiale, nella parte in cui individua nella tranquillità dell’intero fabbricato il limite superato il quale le attività non tipizzate (qual è quella di asilo nido) possono ritenersi vietate poiché (nel caso di specie) rumorose” (*così ricorso, pagg. 8 - 9*), non può in alcun modo essere recepito.

L’anzidetto assunto, difatti, si risolve nella prospettazione per cui altra sarebbe stata la specifica previsione dell’art. 3 del regolamento condominiale cui nel caso in esame occorreva far riferimento (“è fatto divieto di destinare gli appartamenti ad (...) un uso contrario alla tranquillità (...) dell’intero fabbricato”) e perciò si traduce nella mera giustapposizione di una dissimile opzione ermeneutica.

Tanto, si badi, rileva di per sé ed ancor prima della pretesa erronea interpretazione che del testé menzionato inciso la corte territoriale avrebbe, in spregio ed in violazione di ben precisi canoni ermeneutici, operato.

Privo di fondamento è pur il secondo motivo di ricorso.

Vero è che la corte romana, onde escludere l’assimilabilità di un “asilo nido” ad una famiglia media anche con bambini in tenera età e dar ragione in linea astratta della rumorosità dell’attività di “asilo nido”, ha fatto riferimento a “documentazione depositata, illustrante una serie di attività fonti di per sé di rumori” (*così sentenza d’appello, pag. 6*).

E tuttavia va appieno condiviso il rilievo del condominio controricorrente, alla cui stregua “la Corte di Appello non ha fondato la propria decisione su quegli specifici documenti” (*così controricorso, pag. 5*).



Infatti la corte di seconde cure ha ancorato il concreto **riscontro** della rumorosità dell'attività di "asilo – nido" agli esiti della consulenza **tecnica d'ufficio** (*cf. sentenza d'appello, pag. 8*).

In questi termini la censura in disamina non si correla puntualmente **alla ratio decidendi**.

Immeritevole di seguito è il terzo motivo di ricorso.

E' da escludere recisamente che la motivazione dell'impugnato *dictum* sia contraddittoria.

Si ribadisce che la corte distrettuale ha, per un verso, disconosciuto in linea di principio l'equiparabilità dell'attività di un "asilo – nido" all'attività "di una famiglia media, anche con bimbi in tenera età"; ha, per altro verso, atteso in concreto ("sicché il concetto di rumoroso va delineato in relazione al suo concreto espletamento": *così sentenza d'appello, pag. 6*), alla luce degli esiti della c.t.u., all'accertamento della reale rumorosità dell'attività di "asilo – nido" (*cf. sentenza d'appello, pag. 8*).

Del tutto ingiustificate sono quindi le deduzioni della ricorrente a tenor delle quali "la Corte di merito erra quando parte dal presupposto che l'attività di asilo nido è di per sé rumorosa" (*così ricorso, pag. 14*), "la modalità di esercizio dell'attività di asilo nido deve essere accertata in concreto per verificare l'esistenza della sorgente rumorosa" (*così ricorso, pag. 14*).

Al contempo, al cospetto del concreto riscontro della rumorosità dell'attività di "asilo – nido" espletata dalla "PP", a nulla vale dedurre che l' "asilo nido (...) non deve essere confuso con una nursery o con un baby – parking dove i bambini vengono lasciati a se stessi e controllati a distanza ma un luogo altamente professionale con funzione sociale" (*così ricorso, pag. 14*).

Non merita seguito il quarto motivo di ricorso.



Si rappresenta previamente che, in ossequio al canone di cosiddetta “autosufficienza” del ricorso per cassazione (*cf. Cass. sez. lav. 4.3.2014, n. 4980*), quale positivamente sancito all’art. 366, 1° co., n. 6), c.p.c., ben avrebbe dovuto la ricorrente, onde consentire a questa Corte il compiuto riscontro, il compiuto vaglio dei suoi assunti, riprodurre più o meno integralmente nel corpo del ricorso il testo della consulenza tecnica d’ufficio.

E ciò tanto più giacché la stessa ricorrente adduce che corte territoriale avrebbe ommesso di valutare le conclusioni del c.t.u. (*cf. ricorso, pag. 23*).

Si rappresenta comunque che la deduzione di un vizio di motivazione della sentenza impugnata conferisce al giudice di legittimità non il potere di riesaminare il merito della intera vicenda processuale sottoposta al suo vaglio, bensì la sola facoltà di controllo, sotto il profilo della correttezza giuridica e della coerenza logico - formale, delle argomentazioni svolte dal giudice del merito, al quale spetta, in via esclusiva, il compito di individuare le fonti del proprio convincimento, di assumere e valutare le prove, di controllarne l’attendibilità e la concludenza, di scegliere, tra le complessive risultanze del processo, quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad esse sottesi, dando, così, liberamente prevalenza all’uno o all’altro dei mezzi di prova acquisiti, salvo i casi tassativamente previsti dalla legge (*cf. Cass. 9.8.2007, n. 17477; Cass. 7.6.2005, n. 11789*).

Si rappresenta in particolare che, ai fini di una corretta decisione, il giudice del merito non è tenuto a valutare analiticamente tutte le risultanze processuali, né a confutare singolarmente le argomentazioni prospettate dalle parti, essendo invece sufficiente che egli, dopo averle vagliate nel loro complesso, indichi gli elementi sui quali intende fondare il suo convincimento e l’iter seguito nella valutazione degli stessi e per le proprie conclusioni, implicitamente disattendendo quelli logicamente incompatibili con la decisione adottata (*cf. Cass. 10.5.2000, n. 6023*).

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials.



Si rappresenta conseguentemente che il preteso vizio di motivazione, sotto il profilo della omissione, insufficienza, contraddittorietà della medesima, può legittimamente dirsi sussistente solo quando, nel ragionamento del giudice di merito, sia rinvenibile traccia evidente del mancato (*o insufficiente*) esame di punti decisivi della controversia, prospettato dalle parti o rilevabile di ufficio, ovvero quando esista insanabile contrasto tra le argomentazioni complessivamente adottate, tale da non consentire l'identificazione del procedimento logico - giuridico posto a base della decisione (*cf. Cass. 9.8.2007, n. 17477; Cass. 7.6.2005, n. 11789*).

Nei termini testé enunciati l'*iter* motivazionale che sorregge il *dictum* della corte di merito risulta *in toto* ineccepibile sul piano della correttezza giuridica ed assolutamente congruo ed esaustivo sul piano logico - formale.

Più esattamente la corte di Roma per nulla ha reputato la c.t.u. "mero parametro di riferimento" (*così ricorso, pag. 16*). Anzi ha debitamente puntualizzato che proprio al fine di "avere un parametro oggettivo e non emotivo, quale può essere quello fornito dalla prova testimoniale" (*così sentenza d'appello, pag. 8*), era stata ammessa la consulenza tecnica d'ufficio.

Più esattamente la corte di Roma ha esplicitato che l'ausiliario aveva dato conto della metodologia adoperata e si era attenuto ai parametri normativi in materia. E ciò tanto più – ha soggiunto - che, in ipotesi di violazione di norme regolamentari di natura contrattuale, non è da applicare la legge n. 477/1995 sull'inquinamento acustico, "perché detta normativa attiene a rapporti di natura pubblicistica" (*così sentenza d'appello, pag. 8*).

Più esattamente la corte di Roma ha esaminato analiticamente le censure addotte avverso la relazione di consulenza (*cf. sentenza d'appello, pagg. 9 – 10*).

D'altro canto, in ordine all'assunto della ricorrente secondo cui "i rilievi sono stati eseguiti dal c.t.u. in assenza del consulente tecnico di parte, ancorché regolarmente nominato"

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A'.



(così ricorso, pag. 18), sicché il dato sarebbe inutilizzabile, si osserva che la “PP” avrebbe dovuto dimostrare di aver eccepito, in ossequio al disposto dell’art. 157, 2° co., c.p.c., la nullità della consulenza nella prima difesa o istanza successiva alla data del deposito dell’elaborato peritale.

Da ultimo, in relazione alla reiezione della richiesta di rinnovo della consulenza, si osserva che rientra nei poteri discrezionali del giudice di merito la valutazione dell’opportunità di disporre indagini tecniche suppletive o integrative di quelle già espletate, di sentire a chiarimenti il consulente tecnico di ufficio ovvero di disporre addirittura la rinnovazione delle indagini, con la nomina di altri consulenti, e l’esercizio di un tale potere (così come il mancato esercizio) non è censurabile in sede di legittimità (cfr. Cass. 3.4.2007, n. 8355).

Con la memoria ex art. 378 c.p.c. il condominio controricorrente ha rivolto a questo Giudice del diritto istanza ai sensi dell’art. 614 bis c.p.c..

L’istanza non può ricevere seguito.

Al di là del rilievo per cui il provvedimento di cui alla menzionata disposizione del codice di rito è riservato al giudice che pronuncia la condanna, si evidenzia che nel giudizio civile di legittimità, con le memorie di cui all’art. 378 c.p.c., destinate esclusivamente ad illustrare e chiarire le ragioni già compiutamente svolte con l’atto di costituzione ed a confutare le tesi avversarie, non è possibile specificare od integrare, ampliandolo, il contenuto delle originarie argomentazioni che non fossero state adeguatamente prospettate o sviluppate con il detto atto introduttivo, né, tanto meno, è possibile dedurre nuove eccezioni o sollevare nuove questioni di dibattito, diversamente violandosi il diritto di difesa della controparte in considerazione dell’esigenza per quest’ultima di valersi di un congruo termine per esercitare la facoltà di replica (cfr. Cass. sez. un. 15.5.2006, n. 11097).



Il rigetto del ricorso giustifica la condanna della ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità. La liquidazione segue come da dispositivo.

MTA e **LB** non hanno svolto difese. Nonostante il rigetto del ricorso, pertanto, nessuna statuizione nei loro confronti va assunta in ordine alle spese.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente, soc. coop. a resp. lim. "**PP**", a rimborsare al controricorrente, Condominio di via X, Roma, le spese del giudizio di legittimità, spese che si liquidano in euro 3.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese generali, i.v.a. e cassa come per legge.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 30 settembre 2016.

Il consigliere estensore

dott. Luigi Abete

Il presidente

dott. Bruno Bianchini

Il Funzionario Giudiziario
V. NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 00 DIC. 2016

Il Funzionario Giudiziario
V. NERI