

03058-20

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

SERGIO GORJAN - Presidente -

UBALDO BELLINI - Consigliere -

GIUSEPPE FORTUNATO - Consigliere -

GIUSEPPE DONGIACOMO - Rel. Consigliere - R.G.N. 22083/2015

STEFANO OLIVA - Consigliere -

Oggetto

VENDITA

Ud. 29/10/2019

PU

Rep. CI  
Ca. 3058

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 22083-2015 proposto da:

MICHELE e RAFFAELLA, rappresentati e difesi  
dall'Avvocato ed elettivamente domiciliati a  
Roma, presso lo studio  
dell'Avvocato per procura speciale in  
calce al ricorso;

**- ricorrenti -****contro**

.A.S., rappresentata e difesa  
dall'Avvocato ed elettivamente domiciliata  
a ROMA, presso lo studio del DOTT.  
, per procura speciale in calce al controricorso;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 3076/2015 della CORTE D'APPELLO di  
NAPOLI, depositata il 6/7/2015;

2276/1P

D

udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 29/10/2019 dal Consigliere GIUSEPPE DONGIACOMO;  
sentito il Pubblico Ministero, nella persona del Sostituto Procuratore Generale della Repubblica CARMELO SGROI, il quale ha concluso per il rigetto del ricorso;  
sentito, per i ricorrenti, l'Avvocato I

### **FATTI DI CAUSA**

La corte d'appello di Napoli, con la sentenza in epigrafe, pronunciando sull'appello proposto da Michele e Raffaella (o Raffaella) con atto di citazione notificato il 24/1/2009, in parziale riforma della pronuncia assunta dal tribunale di Santa Maria C.V. il 14/11/2008, ha accolto, in parte, la domanda che gli appellanti, coniugi in comunione legale dei beni, avevano proposto, con citazione notificata in data 28/5/1998, nei confronti della s.a.s. e, quindi, in primo luogo, ha disposto il trasferimento in favore degli attori dell'unità immobiliare sita al 3° piano del fabbricato in con accesso da , censita in catasto al f. 20, p.lla 5227/17, con box auto interrato, censito in catasto al f. 20, p.lla 5227/28; in secondo luogo, ha dichiarato la nullità della clausola contenuta nel contratto preliminare di compravendita stipulato il 3/5/1994, nella parte in cui prevede la preventiva approvazione ed accettazione, da parte dei promissari acquirenti, del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali predisposte dalla , rigettando, per il resto, tutte le altre domande proposte dagli attori.

La corte, in via preliminare, quanto alla richiesta di acquisizione di una consulenza tecnica d'ufficio disposta in altro giudizio promossa contro la società da altro promissario acquirente, ha ritenuto che il giudice, per la



decisione della causa, può tener senz'altro conto delle prove acquisite in altro processo, comprese le consulenze tecniche ma è necessario che la relativa documentazione sia ritualmente prodotta in giudizio alla parte che intenda avvalersene, escludendo, pertanto, che tale produzione potesse avvenire all'atto del deposito della comparsa conclusionale, com'è accaduto nel caso di specie.

Quanto al merito, la corte, per quanto ancora interessa, ha, innanzitutto, rigettato il 2° motivo d'appello con il quale i coniugi Michele : e Raffaella (o Raffaella) avevano dedotto che, in ragione del minor valore dell'appartamento derivato dalla mancata sistemazione delle aree esterne in conformità dell'atto d'obbligo presentato al Comune per ottenere la concessione edilizia, avevano diritto alla riduzione del prezzo.

La corte, al riguardo, dopo aver evidenziato che la sistemazione delle aree esterne, così come pretesa dai promissari acquirenti, deriva dalla previsione degli atti d'obbligo stipulati dal precedente proprietario dell'area quali condizioni per il rilascio, da parte del Comune di di un'ulteriore variante alla concessione edilizia n. 4 del 26/1/1989, costituente il titolo abilitativo della costruzione del fabbricato comprendente l'unità immobiliare promessa in vendita agli appellanti, ha ritenuto che, salvo il generico riferimento alla concessione di una variante alla concessione edilizia n. 4 del 1989, la promessa di vendita non contiene alcun impegno esplicito a comprendere, nelle parti comuni del fabbricato, l'intera area asservita per l'ottenimento della variante alla concessione edilizia ed a sistemare la stessa in conformità delle previsioni progettuali, con ampia area di parcheggio, spazi verdi e campi da tennis. Al contrario, ha aggiunto la corte, è stato

stabilito che *"le parti comuni sarebbero state precisate, specifica e descritte ... nel regolamento di condominio ed annesse tabelle millesimali, con le eventuali riserve a favore della società promittente"*. E tale riserva, ha osservato la corte, dimostra che da parte della società costruttrice non fu assunto alcun impegno, nei confronti dei promissari acquirenti, ad attribuire al condominio la titolarità dell'area asservita ed a sistemare la stessa secondo l'obbligo assunto nei riguardi dell'amministrazione comunale. La convenzione, stipulata tra un comune e un privato costruttore, con la quale questi, al fine di conseguire il rilascio di una concessione o di una licenza edilizia, si obblighi ad un *facere* o a determinati adempimenti nei confronti dell'ente pubblico (quale, ad esempio, la destinazione di un'area ad uno specifico uso), non costituisce, infatti, ha ricordato la corte d'appello, un contratto di diritto privato, né ha specifica autonomia e natura di fonte negoziale del regolamento dei contrapposti interessi delle parti stipulanti, configurandosi come atto intermedio del procedimento amministrativo volto al conseguimento del provvedimento finale, dal quale promanano poteri autoritativi della pubblica amministrazione, con la conseguenza che, non potendosi qualificare l'atto d'obbligo come contratto a favore di terzi, ai sensi dell'art. 1411 c.c., i privati acquirenti dell'immobile edificato non hanno alcuna possibilità di rivendicare diritti sulla base di esso, né, quindi, di agire per il suo adempimento, salva l'ipotesi che detto obbligo sia stato trasfuso in una disciplina negoziale al momento del trasferimento delle singole unità immobiliari. La sola menzione, nella promessa di vendita, della concessione edilizia, in mancanza di ulteriori indicazioni ed anzi in presenza di indicazioni di segno contrario, non ha, quindi, il significato di una manifestazione di volontà diretta a conferire efficacia



vincolante, tra le parti del contratto preliminare, all'atto d'obbligo intervenuto tra il privato e la pubblica amministrazione: tale conseguenza, infatti, può ravvisarsi soltanto laddove le parti abbiano espressamente richiamato lo specifico contenuto dell'atto d'obbligo nel contratto, manifestando, così, in modo chiaro, la volontà di far nascere, in relazione ad esso, nuovi diritti e nuove obbligazioni. La corte, peraltro, ha osservato che il contratto preliminare risale al 5/3/1992 mentre l'atto d'obbligo, sulla base del quale è stata emessa la concessione edilizia n. 38 del 1992 risale alla data successiva del 14/4/1992. La promessa di vendita, infine, ha proseguito la corte, ha per allegato solo il grafico della pianta tipo dell'appartamento, presentata il 23/11/1990 al Comune a corredo della richiesta di variante alla concessione edilizia n. 4 del 1989, a seguito della quale fu rilasciata il 20/6/1992 la concessione edilizia n. 38 del 1992: la promessa, invece, non contiene i grafici relativi all'organizzazione degli spazi esterni al fabbricato né l'indicazione analitica delle pertinenze condominiali. La mancata sistemazione delle aree esterne secondo le previsioni progettuali, ha concluso la corte, non attribuisce ai promissari acquirenti alcun diritto alla riduzione del prezzo di vendita.

La corte d'appello, inoltre, ha rigettato il 3° motivo d'appello, con il quale gli appellanti si erano doluti del rigetto della domanda di risarcimento dei danni derivati dalla tardiva consegna dell'appartamento, pattuita per il mese di marzo del 1995 ed eseguita invece nel mese di aprile del 1997. La corte, sul punto, dopo aver accertato, in fatto, che il verbale di consegna del 9/4/1997, sottoscritto da Michele contiene l'espresso riconoscimento, da parte di quest'ultimo, dell'esistenza di cause di forza maggiore che hanno ritardato la



consegna dell'immobile, con la conseguente rinuncia ad ogni eccezione e richiesta in ordine ai tempi della consegna, nonché la dichiarazione, attribuita al sottoscrittore Michele con la quale lo stesso, nel ricevere le chiavi dell'immobile, ha affermato di essere pienamente soddisfatto delle condizioni in cui l'immobile si trova, comprese le rifiniture, gli impianti e i beni condominiali, ha ritenuto, al pari del tribunale, che l'atto in questione abbia vincolato, quanto alla dichiarazione di rinuncia a far valere eventuali diritti al risarcimento dei danni per il ritardo nella consegna dell'immobile, non solo il sottoscrittore ma anche il coniuge Raffaella. L'immobile, ha osservato la corte, entra nella comunione legale solo con l'atto definitivo di vendita e non è, quindi, corretto il richiamo alle norme sull'amministrazione dei beni in comunione: tuttavia, sul piano puramente convenzionale, la posizione dei coniugi come parte unitaria del contratto preliminare di compravendita fa presumere, almeno fino a prova contraria, l'unità di intenti anche nella fase successiva per cui, anche alla luce del principio di buona fede nell'esecuzione del contratto, deve ritenersi che Michele: nel ricevere la consegna dell'appartamento e nel sottoscrivere il relativo verbale, abbia agito anche per conto della moglie, la quale, dunque, non può considerarsi estranea agli impegni assunti in quella sede dal marito. Peraltro, ha proseguito la corte, quand'anche la vicenda fosse ricondotta alla disciplina della comunione legale, l'atto di disposizione compiuto dal quale che ne fosse l'inquadramento nell'una o nell'altra categoria di atti enucleabili dalle norme previste dagli artt. 180 ss c.c. (e cioè: a) gli atti non eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre validi ed efficaci nei confronti di entrambi i coniugi; b) gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione in materia di beni immobili, i quali, se soggetti



a trascrizione, richiedono il consenso di entrambi i coniugi ma, se compiuti da uno solo dei due e non sono convalidati dall'altro, sono annullabili con domanda da proporre entro termini perentori; c) atti eccedenti l'ordinaria amministrazione in materia mobiliare, i quali, pur se compiuti da uno solo dei coniugi senza il consenso dell'altro, sono validi), sarebbe nondimeno valido ed efficace nei confronti della moglie. In definitiva, ha concluso la corte, la dichiarazione con la quale Michele [redacted] ha rinunciato a far valere qualsivoglia pretesa per il ritardo nella consegna dell'appartamento ed ha espresso la propria soddisfazione delle condizioni dell'immobile, comprese le finiture, gli impianti e i beni condominiali, è efficace anche nei confronti della moglie.

La corte, quindi, ha esaminato il quarto motivo d'appello e ne ha ritenuto la fondatezza dichiarando, quindi, la nullità della clausola contenuta al punto 5 della promessa di vendita nella parte in cui vincola i promissari acquirenti all'accettazione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali che, su mandato loro conferito, la società [redacted] avrebbe predisposto. Ed infatti, ha osservato la corte, l'obbligo dell'acquirente, previsto nel contratto di compravendita di un'unità immobiliare di un fabbricato, di rispettare il regolamento di condominio da predisporre in futuro a cura del costruttore non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente, poiché è solo il concreto richiamo nel singolo atto d'acquisto ad un determinato regolamento che consente di considerare quest'ultimo come facente parte, *per relationem*, di tale atto.

La corte, poi, ha esaminato il quinto motivo d'appello, con il quale gli appellanti avevano lamentato l'omesso esame delle risultanze fattuali e documentali in merito alla pronuncia di



rigetto della domanda di responsabilità della i  
per i danni derivanti dal non completo godimento dell'immobile  
e dal mancato funzionamento dell'ascensore e per i danni  
derivati da vizi o difetti dell'appartamento consegnato. Gli  
appellanti, in particolare, ha osservato la corte, hanno dedotto  
che, per la messa in funzione dell'ascensore ed a causa del  
mancato collaudo a cura della società costruttrice, esso  
avrebbero sostenuto la spesa di £. 15.000.000 e che, come  
riferito dai testimoni ascoltati nel corso del giudizio, quando la  
consegnò l'appartamento promesso in vendita,  
l'ascensore non era funzionante e che tutti i box erano privi di  
pavimentazione ed intonaco alle pareti. La corte, sul punto, ha  
innanzitutto evidenziato che in ragione dell'onere di specificità  
sia nella proposizione della domanda, che nella formulazione dei  
motivi d'appello la doglianza degli appellanti fosse ammissibile  
limitatamente al dedotto mancato funzionamento dell'ascensore  
ed alle condizioni del locale box: *"dall'atto introduttivo del  
giudizio si evince, tra l'altro, che gli attori, oltre a dolersi del  
minor valore dell'appartamento per la difformità della  
sistemazione esterna rispetto al progetto di cui alla concessione  
edilizia ... e per la minor superficie dell'abitazione (anche per la  
presenza di un grosso pilastro non previsto nella planimetria  
allegata alla promessa di vendita), domandando, pertanto, la  
riduzione del prezzo, ha(nno) chiesto anche la nomina di un  
consulente tecnico d'ufficio affinché, tra l'altro, accertasse i vizi  
o difetti e/o la mancanza di qualità del cespite consegnato  
rispetto a quale promesso, quale ad esempio la mancata  
pavimentazione ed intonaci nel box auto, la recinzione del  
piazzale esterno ... che impedisce l'attraversamento, la  
destinazione dei piazzali interni a posti auto da destinarsi  
unicamente ai condomini, il mancato collaudo e messa in*





*funzione dell'impianto ascensore"*, proponendo, in ragione dei vizi lamentati, domanda di risarcimento dei danni. Ciò premesso, la corte ha ritenuto: - quanto all'ascensore, che, pur risultando che lo stesso era stato messo in funzione e collaudato a cura dei diversi consegnatari degli alloggi, non è stata documentata la spesa a tal fine sostenuta dagli appellanti della quale possa imporsi il rimborso a carico della società convenuta; - quanto al box, che, alla luce della relazione del consulente tecnico d'ufficio, non era emersa alcuna difformità tra le condizioni del box consegnato e quelle previste in contratto, salva la pavimentazione a piastrelle, eseguita dai promissari acquirenti a loro spese e che la società venditrice non è tenuta a rimborsare.

La corte, infine, rigettati il sesto ed il settimo motivo d'appello, ha provveduto, in ragione della reciproca soccombenza delle parti, alla integrale compensazione delle spese di lite tra le parti per entrambi i gradi di giudizio.

Michele §            e Raffaella (            con ricorso il 9/9/2015, hanno chiesto, per sette motivi, la cassazione della sentenza resa dalla corte d'appello, dichiaratamente notificata in data 10/7/2015.

Ha resistito, con controricorso notificato il 16/10/2015, la s.a.s.

I ricorrenti hanno depositato memoria

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.1.** Con il primo motivo, i ricorrenti, lamentando l'omesso esame di fatto decisivo per il giudizio, in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c., hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha rigettato la domanda di riduzione del prezzo per il minor valore dell'immobile sul rilievo che la promessa di vendita non contiene alcun impegno esplicito a



comprendere, nelle parti comuni del fabbricato, l'intera area asservita per l'ottenimento della variante alla concessione edilizia ed a sistemare la stessa in conformità delle previsioni progettuali, con ampia area di parcheggio, spazi verdi e campi da tennis.

**1.2.** Così facendo, però, hanno osservato i ricorrenti, la corte ha omesso di esaminare, ancorché decisivo al fine di individuare l'oggetto complessivo della promessa di vendita, il dato testuale riportato nel disciplinare tecnico relativo al progetto del fabbricato - che integra e completa la promessa di vendita e che era stato decisivo per il raggiungimento dell'accordo e la sottoscrizione del preliminare per il prezzo in esso pattuito - ove si indica che l'oggetto della promessa di vendita comprende lavori del parco "*di tutto il lotto*", quale era quello che all'epoca era stato asservito per l'ottenimento della variante alla concessione edilizia citata nella scrittura.

**1.3.** In particolare, hanno proseguito i ricorrenti, la corte d'appello si è limitata a verificare se rientrasse nell'oggetto della promessa di vendita la realizzazione del campo da tennis, dell'area di parcheggio e di maggiori spazi di verde, ma non ha valutato quel che accertato dal consulente tecnico d'ufficio, e cioè che, a prescindere dal fatto che il parco fosse stato o meno dotato anche degli impianti richiamati nel progetto, non tutta l'area del lotto all'epoca asservita per l'ottenimento della variante alla concessione edilizia è stata compresa nelle parti comuni.

**1.4.** In effetti, hanno proseguito i ricorrenti, la corte d'appello non ha valutato l'assorbente circostanza di fatto, provata e documentata in atti, che la promittente venditrice si era comunque impegnata a realizzare il Parco comune del condomino con tutta l'area del lotto asservita per l'ottenimento

della variante alla concessione edilizia. La consistenza del lotto asservito alla richiesta di concessione della variante, infatti, è pari a 4.792,70 mq. ed era conosciuta sin dal momento della sottoscrizione della promessa e tale dato era, comunque, indicato sia sulla domanda rivolta al Comune di di concessione di variante alla c.e. n. 4 del 1989, presentata il 23/11/1990, sia sul grafico progettuale della sistemazione esterna generale.

**1.6.** La corte d'appello, invece, limitandosi a vagliare la difformità della sistemazione esterna e non anche la difformità della superficie esterna, non ha esaminato quale dovesse essere la consistenza del lotto, cui la promittente si era impegnata per l'area esterna, che è risultata dalla consulenza tecnica d'ufficio di minor superficie e, peraltro, senza le maggiori quantità di spazi verdi e senza l'impianto di tennis.

**1.7.** La corte d'appello, in definitiva, hanno concluso i ricorrenti, trascurando di considerare che l'oggetto del contratto preliminare può essere ricavato anche dal riferimento ad elementi esterni purché idonei a consentirne l'identificazione in modo inequivoco, ha omesso di vagliare la scrittura denominata "*Il disciplinare*", allegato al preliminare, ed anch'essa sottoscritta dall'amministratore della società convenuta, nonché le risultanze degli accertamenti tecnici eseguiti dal consulente tecnico d'ufficio.

**2.1.** Con il terzo motivo, i ricorrenti, lamentando la violazione e la disapplicazione di norme di legge, in relazione agli artt. 1346, 1350, 1362, 1366, 1367, 1369, 1370, 1371, 1374 e 1472 c.c., hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha erroneamente escluso che gli appellanti avessero diritto alla riduzione del prezzo in conseguenza del minor valore dell'appartamento derivante



dalla mancata sistemazione delle aree esterne in conformità dell'atto d'obbligo presentato al Comune per l'ottenimento della concessione edilizia.

**2.2.** La corte d'appello, in particolare, ha rigettato la domanda sul rilievo per cui la convenzione, stipulata tra un comune e un privato costruttore, non solo non costituisce un contratto di diritto privato ma neppure ha specifica autonomia e natura di fonte negoziale del regolamento dei contrapposti interessi delle parti stipulanti, non potendosi qualificare l'atto d'obbligo come contratto a favore di terzi, ai sensi dell'art. 1411 c.c., per cui i privati acquirenti dell'immobile edificato non hanno alcuna possibilità di rivendicare diritti sulla base di esso, né, quindi, di agire per il suo adempimento, salva l'ipotesi che detto obbligo sia stato trasfuso in una disciplina negoziale al momento del trasferimento delle singole unità immobiliari.

**2.3.** Tale rilievo, tuttavia, hanno osservato i ricorrenti, non è pertinente alla domanda proposta dagli attori di riduzione del prezzo pattuito e corrisposto rispetto al minor valore dell'appartamento. Gli appellanti, infatti, si sono doluti non soltanto della mancata destinazione a verde di parte dell'area pertinenziale antistante l'edificio, ai sensi dell'atto d'obbligo, comunque valido ed efficace anche nei confronti degli acquirenti, posto che nel preliminare viene espressamente citata la concessione in variante alla precedente già rilasciata, ma anche dell'inadempimento della società costruttrice per una serie di difformità sia del prospetto dell'intero fabbricato, sia della singola unità immobiliare, rispetto ai grafici di progetto della concessione richiamata ed anche a quello allegato al preliminare.

**2.4.** La corte d'appello, in effetti, hanno proseguito i ricorrenti, se, da un lato, ha riconosciuto che in allegato alla



scrittura è stato firmato dalle parti il disciplinare tecnico, dall'altro lato, tuttavia, non ha colto l'elemento decisivo del relativo contenuto. Nel paragrafo 7, infatti, intitolato "Lavori comuni nel parco", la \_\_\_\_\_ aveva dichiarato e si era impegnata alla realizzazione delle opere comprese nell'appalto, con la promessa che il fabbricato e le porzioni immobiliari oggetto del preliminare sarebbero state quelle elencate e specificate nel disciplinare tecnico approvato e sottoscritto dalle parti ed allegato all'atto per farne parte integrante, laddove, al contrario, come è emerso dalla consulenza tecnica d'ufficio, la \_\_\_\_\_ ha sottratto parte della superficie del lotto, riducendo l'area di sistemazione esterna generale in danno del fabbricato "A". La corte d'appello, pertanto, hanno aggiunto i ricorrenti, avrebbe dovuto cogliere la rilevanza dei riferimenti alla concessione edilizia in virtù della quale il fabbricato doveva essere realizzato posto che, diversamente, il preliminare non avrebbe potuto essere considerato valido.

**2.5.** La corte d'appello, quindi, ha disapplicato la norma di cui all'art. 1362 c.c., secondo la quale nell'interpretare il contratto si deve indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti e non limitarsi al senso letterale delle parole. L'interpretazione, del resto, risponde anche alle finalità oggettive della buona fede e dell'equità. In effetti, hanno proseguito i ricorrenti, ai fini della validità del contratto preliminare, non è indispensabile la completa e dettagliata indicazione di tutti gli elementi del futuro contratto, risultando sufficiente l'accordo delle parti su quelli essenziali: in particolare, nel preliminare di compravendita immobiliare, per il quale è richiesto *ex lege* l'atto scritto come per il definitivo, è sufficiente che dal documento risulti, anche attraverso il



riferimento ad elementi esterni, ma idonei a consentirne l'identificazione in modo inequivoco, che le parti abbiano inteso fare riferimento ad un bene determinato o, comunque, determinabile, la cui indicazione pertanto, attraverso gli ordinari elementi identificativi richiesti per il definitivo, può anche essere incompleta o mancare del tutto, purché, l'intervenuta convergenza delle volontà sia anche *aliunde* o *per relationem*, logicamente ricostruibile.

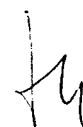
**2.6.** I ricorrenti, inoltre, hanno censurato la sentenza impugnata anche per aver disapplicato la norma di cui all'art. 1370 c.c., secondo la quale le clausole inserite nelle condizioni generali di contratto o in moduli o formulati predisposti da uno dei contraenti si interpretano nel dubbio a favore dell'altro.

**3.1.** Il primo ed il terzo motivo, da esaminare congiuntamente per l'intima connesione dei temi trattati, sono infondati.

**6.2.** Nell'ipotesi in cui con il ricorso per cassazione sia contestata l'interpretazione attribuita dal giudice di merito al contratto intercorso tra le parti, infatti, le relative censure, per essere esaminabili, non possono risolversi nella mera contrapposizione tra la volontà dei contraenti così come ritenuta dal ricorrente e quella invece accertata dalla sentenza impugnata, ma debbono essere proposte o sotto il profilo della mancata osservanza, ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., delle norme che fissano i criteri ermeneutici di cui agli artt. 1362 ss. c.c. ovvero, a norma dell'art. 360 n. 5 c.p.c., nel testo in vigore *ratione temporis*, del vizio di motivazione consistito nell'omesso esame di un fatto decisivo, a condizione, però, che, in ossequio al principio dell'onere di specificità del motivo, tali censure siano accompagnate dalla trascrizione, nel corpo del ricorso, almeno nella stesura che ne consenta la piena

comprensione, delle clausole asseritamente individuative dell'effettiva volontà delle parti, al fine di consentire alla Corte di cassazione di valutarne la fondatezza senza dover procedere all'esame dei fascicoli di ufficio o di parte: ciò che, nel caso di specie, non è accaduto. I ricorrenti, infatti, non hanno provveduto alla trascrizione, nella misura minima necessaria a consentirne la comprensione, del testo né del contratto preliminare né della scrittura denominata "Il disciplinare", ad esso allegata, che la corte d'appello avrebbe malamente interpretato.

**3.3.** L'interpretazione di un atto negoziale, del resto, è un tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, normalmente incensurabile in sede di legittimità, salvo che, come accennato, nelle ipotesi di omesso esame di un fatto decisivo e oggetto di discussione tra le parti, alla stregua del c.d. "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione, ai sensi del n. 5 dell'art. 360 c.p.c., nella formulazione attualmente vigente, ovvero, ancora, ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., per violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, previsti dall'art. 1362 ss. c.c. (Cass. n. 14355 del 2016, in motiv.). Il sindacato di legittimità può avere, quindi, ad oggetto solamente l'individuazione dei criteri ermeneutici del processo logico del quale il giudice di merito si sia avvalso per assolvere i compiti a lui riservati, al fine di verificare se sia incorso in vizi del ragionamento o in errore di diritto (Cass. n. 23701 del 2016). Pertanto, al fine di riscontrare l'esistenza dei denunciati errori di diritto o vizi di ragionamento, non basta che il ricorrente faccia, com'è accaduto nel caso di specie, un astratto richiamo alle regole di cui agli artt. 1362 e ss. c.c., occorrendo, invece, che specifichi, per un verso, i canoni in concreto inosservati e, per altro verso,



il punto e il modo in cui il giudice di merito si sia da essi discostato (Cass. n. 7472 del 2011; più di recente, Cass. n. 27136 del 2017). Ne consegue l'inammissibilità del motivo di ricorso che, come quelli in esame, pur denunciando la violazione delle norme ermeneutiche o il vizio di motivazione, si risolva, in realtà, nella mera proposta di una interpretazione diversa rispetto a quella adottata dal giudice di merito (Cass. n. 24539 del 2009), così come è inammissibile ogni critica della ricostruzione della volontà negoziale operata dal giudice di merito che si traduca nella sola prospettazione di una diversa valutazione ricostruttiva degli stessi elementi di fatto da quegli esaminati (Cass. n. 2465 del 2015, in motiv.). In effetti, per sottrarsi al sindacato di legittimità sotto i profili di censura dell'ermeneutica contrattuale, quella data dal giudice al contratto non dev'essere l'unica interpretazione possibile o la migliore in astratto, ma solo una delle possibili e plausibili interpretazioni, per cui, 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 (Cass. 16254 del 2012; conf., più di recente, Cass. 27136 del 2017).

**3.4.** D'altra parte, la convenzione, stipulata tra un comune e un privato costruttore, con la quale questi, al fine di conseguire il rilascio di una concessione o di una licenza edilizia, si obblighi ad un *facere* o a determinati adempimenti nei confronti dell'ente pubblico (quale, ad esempio, la destinazione di un'area ad uno specifico uso), non costituisce un contratto di diritto privato, né ha specifica autonomia e natura di fonte negoziale del regolamento dei contrapposti interessi delle parti stipulanti, configurandosi come atto



intermedio del procedimento amministrativo volto al conseguimento del provvedimento finale, dal quale promanano poteri autoritativi della pubblica amministrazione, con la conseguenza che, non potendosi qualificare l'atto d'obbligo come contratto a favore di terzi, ai sensi dell'art. 1411 c.c., i privati acquirenti dell'immobile edificato non hanno alcuna possibilità di rivendicare diritti sulla base di esso, né, quindi, di agire per il suo adempimento, salva l'ipotesi - che la corte ha, in fatto, escluso - che detto obbligo sia stato trasfuso in una disciplina negoziale al momento del trasferimento delle singole unità immobiliari (Cass. n. 2742 del 2012; Cass. n. 24572 del 2006; Cass. n. 9314 del 2013).

**3.5.** La corte d'appello, del resto, dopo aver affermato che la promessa di vendita stipulata tra le parti non contiene alcun impegno esplicito della società costruttrice a comprendere, nelle parti comuni del fabbricato, l'intera area asservita per l'ottenimento della variante alla concessione edilizia ed a sistemare la stessa in conformità delle relative previsioni progettuali, ha comunque accertato, con statuizioni rimasta del tutto incensurata, che il contratto preliminare è stato stipulato il 5/3/1992 mentre l'atto d'obbligo, sulla base del quale è stata emessa la concessione edilizia n. 38 del 1992, risale alla data successiva del 14/4/1992: ed è noto che, qualora la decisione impugnata si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte ed autonome, ciascuna delle quali logicamente e giuridicamente sufficiente - come nella specie - a sorreggerla, è inammissibile il ricorso che non formuli specifiche doglianze avverso una di tali *rationes decidendi* (Cass. n. 4293 del 2016).

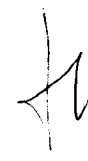
**4.1.** Con il secondo motivo, i ricorrenti, lamentando l'omesso esame e contestualmente la violazione e/o la



disapplicazione dell'art. 342 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto inammissibile, per difetto di specificità, il motivo d'appello concernente la domanda di riduzione del prezzo per la presenza di un grosso pilastro, posto subito dopo il portoncino d'ingresso, in difformità alla forma ed alla funzionalità dell'appartamento promesso in vendita e disegnato nella piantina allegata al contratto preliminare.

**4.2.** La corte, infatti, hanno osservato i ricorrenti, ha rilevato che *"dall'atto introduttivo del giudizio si evince ... che gli attori, oltre a dolersi del minor valore dell'appartamento per la difformità della sistemazione esterna rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia ... e per la minor superficie dell'abitazione (anche per la presenza di un grosso pilastro non previsto nella planimetria allegata alla promessa di vendita), domandando, pertanto, la riduzione del prezzo, ha(nno) chiesto anche la nomina di un consulente tecnico d'ufficio affinché, tra l'altro, accertasse i vizi o difetti e/o la mancanza di qualità del cespite consegnato rispetto a quale promesso, quale ad esempio la mancata pavimentazione ed intonaci nel box auto, la recinzione del piazzale esterno ... che impedisce l'attraversamento, la destinazione dei piazzali interni a posti auto da destinarsi unicamente ai condomini, il mancato collaudo e messa in funzione dell'impianto ascensore"*.


**4.3.** Sennonché, hanno aggiunto i ricorrenti, la corte non ha provveduto all'esame del fatto costituito dalla presenza di un grosso pilastro non previsto nella planimetria allegata alla promessa di vendita ritenendo che, in ragione dell'onere di specificità sia nella proposizione della domanda, sia nella formulazione dei motivi d'appello, la doglianza degli appellanti



fosse ammissibile limitatamente al dedotto mancato funzionamento dell'ascensore ed alle condizioni del locale box.

**4.4.** Così facendo, però, hanno osservato i ricorrenti, la corte ha omesso di considerare che gli appellanti avevano adeguatamente censurato, con il secondo motivo d'appello, l'omesso esame della presenza di un grosso pilastro non previsto nella planimetria allegata alla promessa di vendita. I ricorrenti, in particolare, alle p. 19 e 20 dell'atto d'appello, avevano articolato tutte le ragioni di fatto e di diritto sulle quali si fondava l'impugnazione sul punto della sentenza di primo grado.

**4.5.** La corte, quindi, hanno concluso i ricorrenti, avrebbe dovuto esaminare il contenuto e la portata delle indicate censure, così come rassegnate nell'atto d'impugnazione.

**5.1.** Il motivo è infondato. I ricorrenti, infatti, non si confrontano con la statuizione complessivamente resa dalla corte d'appello: la quale, in effetti, nell'esaminare il quinto motivo d'appello, con il quale gli appellanti avevano lamentato l'omesso esame delle risultanze fattuali e documentali in merito alla pronuncia di rigetto della domanda di responsabilità della  per i danni derivanti dal non completo godimento dell'immobile e dal mancato funzionamento dell'ascensore e per i danni derivati da vizi o difetti dell'appartamento consegnato, ha ritenuto che la doglianza fosse ammissibile limitatamente al dedotto mancato funzionamento dell'ascensore ed alle condizioni del locale box in ragione dell'onere, nella specie evidentemente rimasto inadempito, di specificità che grava sulla parte tanto nella proposizione della domanda, nella formulazione dei motivi d'appello: *"dall'atto introduttivo del giudizio - ha infatti osservato la corte - si evince ... che gli attori, oltre a dolersi del*

*minor valore dell'appartamento per la difformità della sistemazione esterna rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia ... e per la minor superficie dell'abitazione (anche per la presenza di un grosso pilastro non previsto nella planimetria allegata alla promessa di vendita), domandando, pertanto, la riduzione del prezzo, ha(nno) chiesto anche la nomina di un consulente tecnico d'ufficio affinché, tra l'altro, accertasse i vizi o difetti e/o la mancanza di qualità del cespite consegnato rispetto a quale promesso, quale ad esempio la mancata pavimentazione ed intonaci nel box auto, la recinzione del piazzale esterno ... che impedisce l'attraversamento, la destinazione dei piazzali interni a posti auto da destinarsi unicamente ai condomini, il mancato collaudo e messa in funzione dell'impianto ascensore": nessun riferimento, quindi, almeno ai fini della pronuncia della condanna della società venditrice al risarcimento dei danni arrecati agli acquirenti, al vizio relativo alla presenza di un pilastro nell'appartamento.*

**5.2.** Peraltro, l'esercizio del potere di diretto esame degli atti del giudizio di merito, riconosciuto al giudice di legittimità ove sia denunciato un *error in procedendo*, presuppone comunque l'ammissibilità del motivo di censura, onde il ricorrente non è dispensato dall'onere di specificare (a pena, appunto, d'inammissibilità) il contenuto della critica mossa alla sentenza impugnata, indicando anche specificamente i fatti processuali alla base dell'errore denunciato, e tale specificazione deve essere contenuta nello stesso ricorso per cassazione, per il principio di autosufficienza di esso: ciò che, nella specie, non è accaduto. I ricorrenti, infatti, non hanno riprodotto, in ricorso, nella stesura minima necessaria a comprenderne il contenuto, la domanda con la quale gli stessi, sin dal primo grado, avrebbero chiesto il risarcimento dei danni

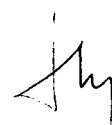


per i vizi e i difetti consistenti, come dedotto solo nell'atto d'appello, nella presenza di un grosso pilastro all'interno dell'appartamento oggetto della promessa di vendita.

**5.3.** La corte d'appello, del resto, con statuizione rimasta del tutto incensurata, ha accertato, in fatto, che il verbale di consegna del 9/4/1997, sottoscritto da Michele conteneva l'esplicito riconoscimento, da parte di quest'ultimo, dell'esistenza di cause di forza maggiore che hanno ritardato la consegna dell'immobile, con la conseguente rinuncia ad ogni eccezione e richiesta in ordine ai tempi della consegna, nonché la dichiarazione, attribuita allo stesso sottoscrittore Michele con la quale questi, nel ricevere le chiavi dell'immobile, aveva affermato di essere pienamente soddisfatto delle condizioni in cui l'immobile si trovava, comprese le rifiniture, gli impianti e i beni condominiali, ed ha, quindi ritenuto, al pari del tribunale, che l'atto in questione aveva vincolato non solo il sottoscrittore ma anche il coniuge Raffaella .

**6.1.** Con il quarto motivo, i ricorrenti, lamentando la violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato ex art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello non ha pronunciato sulla domanda di nullità dell'intera clausola contenuta nell'art. 5 della promessa di vendita.

**6.2.** Nell'atto di citazione, infatti, hanno osservato i ricorrenti, gli attori avevano espressamente dichiarato di agire per veder dichiarata la nullità delle clausole vessatorie contenute nella promessa di vendita sottoscritta il 5/3/1992 poiché, in quell'occasione, l'amministratore della ( impose di sottoscrivere il predetto preliminare, da lui solo predisposto, senza poter contestare i diritti, comunque



non individuabili che, sotto la dizione riserve, la società promittente prevedeva in suo favore. Gli attori, in particolare, avevano chiesto di *"dichiarare la nullità delle clausole vessatorie contenute nella promessa di vendita intercorsa con la società promittente sotto la dizione riserve a favore della società promittente ... poiché tutte non specificamente approvate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 comma 2° c.c."*.

**6.3.** La sentenza di primo grado, però, hanno proseguito i ricorrenti, dopo aver premesso che nell'art. 5 della promessa di vendita era stato previsto che l'unità immobiliare oggetto dell'atto era promessa in vendita *"con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso, quali risulteranno precisate, specificate e descritte (sia la quota che le parti) nel regolamento del condominio ed annesse tabelle con le eventuale riserva a favore della società promittente"* e che *"a tal fine, il promissario conferisce espresso ed irrevocabile mandato ob rem alla società promittente per la redazione e il deposito del regolamento di condominio ed annesse tabelle millesimali, entrambi fin d'ora espressamente accettati ed approvati dal commissario senza riserva e limitazione alcuna"*, ha ritenuto che tale clausola fosse nulla ma che il richiamo operato dagli attori alle clausole vessatorie non appariva pertinente non ravvisandosi nella specie condizioni generali di contratto predisposte da uno dei contraenti ma piuttosto un contratto redatto e voluto dalle parti.

**6.4.** Tale pronuncia, nella parte in cui aveva rigettato la domanda di nullità delle clausole contenute nella promessa di vendita, è stata, quindi, impugnata dagli attori sul rilievo che *"il legislatore impone l'approvazione specifica per iscritto delle clausole particolarmente onerose, al fine di assicurare il corretto funzionamento del meccanismo contrattuale e la"*



*reciproca uguaglianza delle parti nella formazione del contratto" e che "l'approvazione specifica di tale clausole, le quali offrano la certezza che esse siano state conosciute ed accettate, valgano ad eliminare il pregiudizio inerente alla difficoltà di avvertire e discutere, nella fase precontrattuale, la natura e la portata delle clausole medesime", aggiungendo che "il regolamento di condominio predisposto dalla [redatto] contiene clausole nulle limitative dei diritti di ciascun condomino per quanto attiene la sistemazione delle aree esterne asservite al fabbricato".*

**6.5.** La corte d'appello, a sua volta, si è pronunciata limitatamente ad uno solo capo della domanda rassegnata con il quarto motivo d'appello, avendo statuito la fondatezza dello stesso con la conseguente necessità di dichiarare la nullità della clausola, contenuta sub 5) nella promessa di vendita, limitatamente alla parte in cui vincola i promissari acquirenti all'accettazione del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali che, su mandato loro conferito, la società [redatto] s.a.s. avrebbe predisposto.

**6.6.** La corte d'appello, quindi, hanno osservato i ricorrenti, anziché limitarsi a pronunciarsi soltanto sul capo relativo alla previsione del conferimento del mandato alla società promittente per la redazione e il deposito del regolamento di condominio, avrebbe dovuto pronunciarsi su tutti i capi della domanda, ritualmente ed inequivocamente proposta, articolati nel 4° motivo d'appello e, quindi, anche sulla domanda di nullità della clausola contenuta nella promessa di vendita che, sotto la dizione "riserve a favore della società promittente", ha previsto che l'unità immobiliare oggetto del contratto sarebbe stata venduta "con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso, quali risulteranno precisate,

*specificate e descritte (sia la quota che le parti) nel regolamento del Condominio ed annesse tabelle millesimali" "con le eventuali riserve", relativamente alle parti comuni, "a favore della società promittente".*

**7.1.** Il motivo è infondato. Gli attori, infatti, per quanto enunciato in ricorso, nell'atto introduttivo del giudizio avevano chiesto di *"dichiarare la nullità delle clausole vessatorie contenute nella promessa di vendita intercorsa con la  $\times$  sas sotto la dizione riserve a favore della società promittente ... poiché tutte non specificamente approvate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 comma 2° c.c."*. Il tribunale, tuttavia, aveva respinto la domanda ritenendo non pertinente il richiamo operato dagli attori alla norma relativa alle clausole vessatorie. Gli attori, nell'atto d'appello, avevano censurato tale statuizione sostenendo che *"il legislatore impone l'approvazione specifica per iscritto delle clausole particolarmente onerose, al fine di assicurare il corretto funzionamento del meccanismo contrattuale e la reciproca uguaglianza delle parti nella formazione del contratto"* e che *"l'approvazione specifica di tale clausole, le quali offrano la certezza che esse siano state conosciute ed accettate, valgano ad eliminare il pregiudizio inerente alla difficoltà di avvertire e discutere, nella fase precontrattuale, la natura e la portata delle clausole medesime"*. Risulta, quindi, evidente che, tanto nell'atto di citazione che ha introdotto il giudizio, quanto nell'atto d'appello, gli attori non hanno fatto alcun riferimento alla nullità della clausola in esame per aver previsto che l'unità immobiliare oggetto del contratto sarebbe stata venduta *"con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso, quali risulteranno precisate, specificate e descritte (sia la quota che le parti) nel regolamento del Condominio ed*

fu

D



*annesse tabelle millesimali" e "con le eventuali riserve", relativamente alle parti comuni, "a favore della società promittente". La nullità di un contratto, del resto, è rilevabile d'ufficio ma non può essere accertata sulla base di un'eccezione, sollevata per la prima volta con il ricorso per cassazione, basata su contestazioni in fatto in precedenza mai effettuate.*

**7.2.** D'altra parte, la clausola con la quale gli acquirenti hanno assunto l'obbligo di rispettare il regolamento di condominio che contestualmente avevano incaricato il costruttore di predisporre, come non è valsa a conferire a quest'ultimo il potere di redigere un qualsiasi regolamento, così non può valere quale approvazione di un regolamento allo stato inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo nei singoli atti di acquisto ad un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte *per relationem* di ogni singolo atto (Cass. n. 3104 del 2005; Cass. n. 5657 del 2015): il regolamento predisposto dalla società costruttrice in forza del mandato ad essa conferita, pertanto, non è opponibile agli appellanti, comprese, evidentemente, le clausole, che siano state in esso contenute, che, come gli stessi hanno lamentato con l'atto d'appello, sono illegittimamente *"limitative dei diritti di ciascun condomino per quanto attiene la sistemazione delle aree esterne asservite al fabbricato"*.

**8.1.** Con il quinto motivo, i ricorrenti, lamentando l'omesso esame delle prove documentali prodotte in primo grado con il deposito della memoria prevista dall'art. 184 c.p.c., hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che, pur risultando che l'impianto di ascensore era stato messo in funzione e collaudato a cura dei



diversi consegnatari degli alloggi, non era stata, tuttavia, documentata la spesa a tal fine sostenuta dagli appellanti della quale possa imporsi il rimborso a carico della società convenuta.

**8.2.** Così facendo, in effetti, hanno osservato i ricorrenti, la corte d'appello ha omesso di esaminare i quindici documenti prodotti con il deposito della memoria di cui all'art. 184 c.p.c. e costituenti la prova dei costi sostenuti dagli appellanti, unitamente agli altri consegnatari degli immobili, a causa del mandato funzionamento dell'impianto ascensore e del relativo collaudo.

**9.1.** Il motivo è infondato. In materia di ricorso per cassazione, infatti, solo l'errore di percezione, cadendo sulla ricognizione del contenuto oggettivo della prova, qualora investa una circostanza che ha formato oggetto di discussione tra le parti, è sindacabile ai sensi dell'art. 360 n. 4 c.p.c., per violazione dell'art. 115 del medesimo codice, norma che vieta di fondare la decisione su prove reputate dal giudice esistenti, ma in realtà mai offerte: al contrario, l'errore di valutazione in cui sia incorso il giudice di merito - e che investe l'apprezzamento della fonte di prova come dimostrativa, o meno, del fatto che si intende provare - non è mai sindacabile in sede di legittimità (cfr. Cass. n. 27033 del 2018).

**9.2.** La valutazione delle prove raccolte, in effetti, costituisce un'attività riservata in via esclusiva all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, le cui conclusioni in ordine alla ricostruzione della vicenda fattuale non sono sindacabili in cassazione (Cass. n. 11176 del 2017, in motiv.). La valutazione degli elementi istruttori costituisce, infatti, un'attività riservata in via esclusiva all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, le cui conclusioni in ordine



alla ricostruzione della vicenda fattuale non sono sindacabili in cassazione (Cass. n. 11176 del 2017, in motiv.): com'è noto, non è compito di questa Corte quello di condividere o non condividere la ricostruzione dei fatti contenuta nella decisione impugnata né quello di procedere ad una rilettura degli elementi di fatto posti fondamento della decisione, al fine di sovrapporre la propria valutazione delle prove a quella compiuta dai giudici di merito (Cass. n. 3267 del 2008).

**10.1.** Con il sesto motivo, i ricorrenti, lamentando la violazione e la falsa applicazione delle norme di legge in relazione agli artt. 74 e 87 disp. att. c.p.c., hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto l'irritualità della documentazione prodotta in sede di comparsa conclusionale.

**10.2.** Così facendo, però, hanno osservato i ricorrenti, la corte non ha considerato il principio per cui non si incorre nella violazione del principio del contraddittorio qualora, come nel caso in esame, l'allegata documentazione ("*sentenze e CTU*"), in quanto relativa a giudizi con identità di *petitum* e *causa petendi*, intercorsi proprio con la promittente venditrice per un identico immobile, è stata dalla stessa già conosciuta.

**10.3.** Tale documentazione, peraltro, conferma quanto già accertato con la consulenza tecnica d'ufficio espletata nel corso del giudizio di primo grado, e cioè che la promittente venditrice aveva escluso parte della superficie del lotto destinato all'area esterna quale pertinenza del fabbricato, per utilizzarla nella costruzione di altro suo immobile.

**11.** Il motivo è infondato. La produzione di nuovi documenti in appello, infatti, è ammissibile, ai sensi dell'art. 345, comma 3°, c.p.c., purché tali documenti siano prodotti, a pena di decadenza, mediante specifica indicazione nell'atto


introduttivo del secondo grado di giudizio, a meno che la loro formazione sia successiva e la loro produzione si renda necessaria in ragione dello sviluppo assunto dal processo: tale produzione è comunque preclusa una volta che la causa sia stata rimessa in decisione e non può essere, pertanto, effettuata, com'è accaduto nel caso di specie, in comparsa conclusionale (cfr. Cass. n. 12574 del 2019).

**12.1.** Con il settimo motivo, i ricorrenti, lamentando l'apparente ed illogica motivazione in violazione e falsa applicazione degli artt. 92, 112 e 336, comma 1°, c.p.c., nonché la violazione degli artt. 24 e 111 Cost., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello, in ragione della reciproca soccombenza delle parti, ha ritenuto di compensare integralmente le spese di lite tra le parti per entrambi i gradi di giudizio.

**12.2.** Così facendo, però, hanno osservato i ricorrenti, la corte non ha tenuto conto del fatto che l'accoglimento della domanda focale degli attori, e cioè il trasferimento dell'unità immobiliare compresa nel fabbricato per l'intervenuto pagamento anticipato del prezzo, e l'accoglimento della ulteriore domanda di declaratoria di nullità delle clausole contenute nel contratto preliminare di preventiva accettazione di un regolamento condominiale e di tabelle millesimali, limitative della proprietà e, quindi, di pari valore, non può equipararsi al valore delle domande residuali di riduzione del prezzo, pari solo al 3% dello stesso, e di risarcimento dei danni, peraltro neppure quantificati.

**12.3.** La corte, peraltro, hanno aggiunto i ricorrenti, non ha tenuto conto degli effetti dell'accoglimento dell'impugnazione sulle domande principali, che determina, per l'effetto espansivo

interno, la caducazione *ex lege* della statuizione sulle spese del primo grado.

**13.** Il motivo è infondato. Con riferimento al regolamento delle spese il sindacato della Corte di cassazione è, infatti, limitato ad accertare che non risulti violato il principio secondo il quale le spese non possono essere poste a carico della parte vittoriosa, con la conseguenza che esula da tale sindacato e rientra nel potere discrezionale del giudice di merito la valutazione dell'opportunità di compensare in tutto o in parte le spese di lite, e ciò sia nell'ipotesi di soccombenza reciproca, sia nell'ipotesi di concorso con altri giusti motivi (Cass. n. 27871 del 2017).

**14.** Il ricorso dev'essere, quindi, rigettato.

**15.** Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate, d'ufficio, in dispositivo.

**16.** La corte, infine, dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte tanto del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.



#### **P.Q.M.**

La Corte così provvede: rigetta il ricorso; condanna i ricorrenti a rimborsare alla controricorrente le spese di lite, che liquida in €. 4.700,00, di cui €. 200,00 per esborsi, oltre accessori e spese generali nella misura del 15%; dà atto, ai sensi dell'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, che ha aggiunto il comma 1*quater* all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. n. 115 del 2002, della sussistenza dell'obbligo di versamento, a carico della parte ricorrente, dell'ulteriore



importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 29 ottobre 2019.

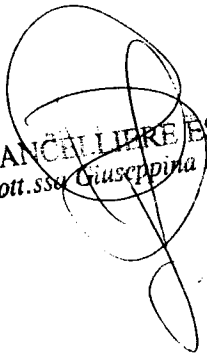
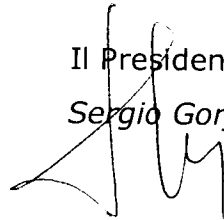
Il Consigliere est.

*Giuseppe Dongiacomo*



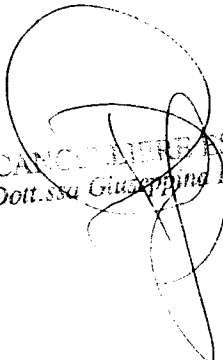
Il Presidente

*Sergio Gorjan*



**IL CANCELLIERE ESPERTO**  
*Dott.ssa Giuseppina D'Urso*

**CORTE DI CASSAZIONE**  
Sezione II Civile  
**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**  
Roma **10 FEB 2020**



**IL CANCELLIERE ESPERTO**  
*Dott.ssa Giuseppina D'Urso*