

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta da:

Oggetto

MARIO BERTUZZI

- Presidente -

COMUNIONE

ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere -

Ud. 25/03/2022 - CC

GIUSEPPE FORTUNATO

- Consigliere -

GIUSEPPE DONGIACOMO

- Consigliere -

R.G.N. 11880/2021

LUCA VARRONE

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 11880-2021 proposto da:

GESUINO

rappresentato e difeso dall'avvocato

;

- ricorrente -**contro**

ANDREA, CONDOMINIO

- intimati -

avverso la sentenza n. 2020/1032 della CORTE D'APPELLO di TORINO,
depositata il 21/10/2020;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
25/03/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Gesuino ha proposto ricorso articolato in due motivi
(Violazione di legge in relazione agli artt. 1102 e 1120 c.c. ed all'art. 6 del



regolamento del Condominio Violazione di legge in relazione agli artt. 1102 c.c. ed all'art. 15 del regolamento del Condominio avverso la sentenza n. 1032/2020 della Corte d'appello di Torino, pubblicata il 21 ottobre 2020.

Gli intimati Condominio e Andrea non hanno svolto attività difensive.

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. del 1° dicembre 2016 il condomino Gesuino proprietario di più autorimesse comprese nell'edificio condominiale, convenne dinanzi al Tribunale di Asti il Condominio e l'amministratore Andrea domandando che fosse accertato il proprio diritto a mantenere i varchi aperti nel muro comune adibiti ad ingresso di tre autorimesse, ordinato al Condominio di liberare il cortile dalle autovetture che lo occupano, stante il divieto sancito dal regolamento condominiale, condannato l'amministratore ad adottare le misure necessarie ed i convenuti in solido a risarcire i danni.

Il Condominio domandò in riconvenzionale, trovando l'adesione dell'altro convenuto che fosse accertata l'illegittimità dei lavori eseguiti dal sulla facciata dell'edificio con conseguente condanna dell'attore al ripristino dello stato dei luoghi, e che fosse altresì accertato il diritto dei condomini di parcheggiare le vetture nel cortile comune.

Il Tribunale di Asti, con sentenza n. 928/2017, rigettò tutte le domande formulate dal e, in accoglimento delle riconvenzionali proposte dal condominio, condannò l'attore al ripristino dello stato dei luoghi attraverso la chiusura dei tre varchi aperti nella parte centrale del muro perimetrale e dichiarò il diritto dei condomini di parcheggiare autoveicoli nel cortile condominiale. Il Tribunale ritenne illegittime le opere realizzate dal in relazione all'art. 6 del regolamento condominiale datato 11 aprile 1968, il quale sancisce il divieto di intraprendere "alcuna operazione esterna che



modifichi l'architettura, l'estetica o simmetria del fabbricato", mentre affermò che l'art. 15 lettera c) del medesimo regolamento condominiale, che pone il divieto di ingombro del cortile comune, non preclude l'utilizzo di parte dello stesso cortile come parcheggio, stante anche il comportamento tenuto dai condomini, che, per quanto emerso dall'istruttoria, sin dalla fine degli anni novanta avevano sempre ivi parcheggiato.

La Corte d'appello di Torino ha poi respinto il gravame avanzato da Gesuino

La sentenza d'appello ha trascritto l'art. 6 del regolamento condominiale, il quale impedisce ai condomini di intraprendere "alcuna operazione esterna che modifichi l'architettura, l'estetica o la simmetria del fabbricato", ed ha inteso lo stesso come impositivo del divieto di immutazione dell'edificio e dell'obbligo della conservazione delle sue caratteristiche strutturali, estetiche, funzionali ed architettoniche. La Corte di Torino ha valutato che la trasformazione dell'unità immobiliare destinata a negozio di alimentari in cinque autorimesse, con aperture basculanti al posto delle vetrine preesistenti, fosse lesiva del decoro architettonico per il forte impatto visivo sull'armonia degli elementi strutturali della facciata, e perciò anche in contrasto con l'art. 6 del regolamento condominiale, il quale costituisce altresì un limite più rigoroso dell'art. 1102 c.c. Sulla seconda questione, oggetto del secondo motivo di appello, la Corte di Torino ha spiegato che il divieto di "ingombrare il cortile comune" contenuto nell'art. 15 lettera c) del regolamento condominiale, alla stregua dei criteri interpretativi ex art. 1362 e ss. c.c., non comportasse un impedimento al diritto di parcheggio, valutato altresì il comportamento complessivo tenuto dai condomini posteriormente alla redazione del medesimo regolamento, come risultante dalle dichiarazioni rese dai testimoni e

Il primo motivo di ricorso, dopo aver ripercorso la vicenda dei locali per cui è causa sin dal 1991, sostiene che la Corte d'appello ha omissa



l'esame di tali fatti storici: le aperture delle autorimesse in contesa erano le tre centrali e non le due laterali, poste dove un tempo si trovavano le vetrine del negozio di alimentari; l'assenso dato dal condominio a tali ultime due aperture; se effettivamente il Condominio avesse ritenuto che le aperture basculanti modificassero l'architettura, l'estetica e la simmetria del fabbricato, esso sarebbe insorto contro la realizzazione delle aperture laterali, poste in sostituzione delle vetrine. Si dice poi che il regolamento condominiale non può essere interpretato nel senso di imporre il divieto di immutazione dell'edificio. Ancora, quanto ai limiti dell'art. 1102 c.c., non sono state pregiudicate la sicurezza né l'estetica del fabbricato, né è venuta meno la possibilità per i rimanenti condomini di utilizzare il muro comune.

Il secondo motivo di ricorso, viceversa, auspica una lettura estensiva del divieto, di cui all'art. 15 del regolamento condominiale, di "ingombrare il cortile comune" e di "occupare anche temporaneamente i locali di uso e proprietà comune": tale divieto sarebbe stato imposto per soddisfare proprio l'esigenza di accedere al locale, ora di proprietà tramite il cortile condominiale, accesso che rimane impossibile in caso di eventuale ingombro dell'area con automezzi, così come del resto libero da automezzi è altro cortile del fabbricato. Si assume la chiarezza del divieto recato dall'art. 15 del regolamento: ove si consenta ai condomini di parcheggiare le autovetture nel cortile comune, in violazione dell'art. 1102 c.c., si rende impossibile il godimento dello stesso bene per accedere alle autorimesse.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato inammissibile, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 1), c.p.c., il Presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il ricorso è inammissibile. La sentenza impugnata ha deciso le questioni di diritto in modo conforme alla giurisprudenza della Corte e l'esame dei motivi di ricorso non offre elementi per confermare o mutare



l'orientamento della stessa, con conseguente inammissibilità ex art. 360 bis, n. 1, c.p.c. (Cass. Sez. U., 21/03/2017 n. 7155).

La Corte d'appello, interpretato l'art. 6 del regolamento condominiale, il quale impedisce ai condomini di intraprendere "alcuna operazione esterna che modifichi l'architettura, l'estetica o la simmetria del fabbricato", come impositivo del divieto di immutazione dell'edificio e dell'obbligo della conservazione delle sue caratteristiche strutturali, estetiche, funzionali ed architettoniche, ha concluso che la trasformazione dell'unità immobiliare un tempo destinata a negozio di alimentari in cinque autorimesse, con aperture basculanti al posto delle vetrine preesistenti, fosse lesiva del decoro architettonico per il suo impatto visivo sull'armonia degli elementi strutturali della facciata, e perciò anche in contrasto con l'art. 6 del regolamento condominiale.

Il primo motivo di ricorso, pur denunciando la violazione di norme di diritto, allega in realtà l'omesso esame di fatti. Tuttavia, l'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, ha introdotto nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia).

Opera, peraltro, la previsione d'inammissibilità del ricorso per cassazione, di cui all'art. 348 ter, comma 5, c.p.c., che esclude che possa essere impugnata ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. la sentenza di appello "che conferma la decisione di primo grado" e che, come nella specie, risulti fondata sulle stesse ragioni, inerenti alle questioni di fatto, poste a base della sentenza di primo grado (cd. doppia conforme).

Il primo motivo di ricorso, invocando un rinnovato esame dello stato dei luoghi e delle risultanze istruttorie, e contestando che vi siano state



modifiche peggiorative della facciata, è comunque volto a devolvere alla Corte di cassazione il compito di procedere a nuovi apprezzamenti di fatto. Quanto all'argomento decisorio che ha fondato il convincimento della illegittimità della modifica realizzata da Gesuino sul divieto imposto dal regolamento condominiale di ogni opera esterna sulle unità di proprietà individuale che modifichi l'architettura, l'estetica o la simmetria del fabbricato, è consolidato l'orientamento di questa Corte - proprio con riguardo a disposizioni che stabiliscano il divieto assoluto di apportare modifica alle parti esterne dell'edificio - che riconosce all'autonomia privata la facoltà di stipulare convenzioni che pongano limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà. Inoltre, il regolamento può validamente derogare alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. ed arrivare al punto di imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio (cfr. indicativamente Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509; Cass. Sez. 2, 02/05/1975, n. 1680; Cass. Sez. 2, 09/11/1998, n. 11268; Cass. Sez. 2, 29/04/2005, n. 8883; Cass. Sez. 2, 24/01/2013, n. 1748; Cass. Sez. 2, 19/12/2017, n. 30528; Cass. Sez. 6 - 2, 18/11/2019, n. 29924; Cass. Sez. 2, 05/11/2019, n. 28465).

L'elaborazione della giurisprudenza spiega come le modificazioni apportate da uno dei condomini, in violazione del divieto previsto dal regolamento di condominio, connotano tali opere come abusive e pregiudizievoli e configurano l'interesse degli altri partecipanti al condomino ad agire a tutela della cosa comune (cfr. Cass. Sez. 2, 09/06/1988, n. 3927; Cass. Sez. 2, 15/01/1986, n. 175).

La nozione di decoro architettonico, contemplata dagli artt. 1120, comma 4, 1122, comma 1, e 1122-bis c.c., e sottesa, anche ai limiti di uso della cosa comune ex art. 1102 c.c., attiene a tutto ciò che si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, cioè alla sua particolare struttura e fisionomia



estetica ed armonica, che contribuisce a dare ad esso una sua specifica identità (si veda, ad es., Cass. Sez. 2, 30/08/2004, n. 17398). Ai fini della tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale fisionomia sia stata già gravemente ed evidentemente compromessa da precedenti interventi sull'immobile (Cass. Sez. 2, 19/06/2009, n. 14455; Cass. Sez. 2, 14/12/2005, n. 27551; Cass. Sez. 2, 30/08/2004, n. 17398).

La censura sollecita, così, una nuova indagine di fatto rivolta a stabilire se in concreto ricorra il denunciato pregiudizio all'aspetto dell'edificio, e propone al riguardo apprezzamenti difformi da quelli operati nella sentenza impugnata. Il concetto di "decoro architettonico", come tutti quelli elaborati dalle scienze idiografiche (qual è appunto l'architettura), che non poggiano su leggi generalizzabili, ma studiano oggetti singoli, non è connotato dall'assolutezza dell'inferenza induttiva tipica delle scienze che, al contrario, elaborano frequenze statistiche direttamente rilevanti per l'accertamento del fatto litigioso. Si tratta, perciò, di nozione che la legge configura con disposizione delineante un modulo generico, il quale richiede di essere specificato in sede interpretativa, mediante l'accertamento della concreta ricorrenza, nella vicenda dedotta in giudizio, degli elementi che integrano il parametro normativo, ponendosi sul piano del giudizio di fatto, demandato al giudice di merito e incensurabile in cassazione se privo di errori logici o giuridici.

Il secondo motivo è parimenti inammissibile o comunque infondato.

Il regolamento di condominio non ha natura di atto normativo generale e astratto, ed è perciò inammissibile il motivo del ricorso per cassazione col quale si lamenta la violazione o falsa applicazione delle norme di tale regolamento ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. (Cass. Sez. 2, 07/06/2011, n. 12291; Cass. Sez. 6 - 2, 07/08/2018, n. 20567).



D'altro canto, la censura risulterebbe comunque infondata anche ove intesa come vizio della interpretazione del regolamento di condominio da parte del giudice del merito o come vizio della motivazione.

Un regolamento condominiale può porre limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti comuni, purché tali limitazioni siano enunciate in modo chiaro ed esplicito. E l'interpretazione delle clausole di un regolamento contrattuale contenenti limiti nel godimento delle cose comuni è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale ovvero per l'omesso esame di un fatto storico, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c.

La Corte d'appello di Torino ha spiegato che il divieto di "ingombrare il cortile comune" contenuto nell'art. 15 lettera c) del regolamento condominiale non implica altresì un impedimento al diritto di parcheggio, tenuto altresì conto del comportamento complessivo dei condomini successivo alla redazione del medesimo regolamento, come risultante dalle dichiarazioni rese dai testimoni e

In tal modo, i giudici del merito, sulla base di apprezzamento di fatto della volontà contrattuale non sindacabile in questa sede, hanno fatto corretto uso dell'art. 1362 c.c., che nel primo comma, pur prescrivendo all'interprete di indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, non svaluta l'elemento letterale del contratto ma, al contrario, intende ribadire che, qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, riveli con chiarezza ed univocità la volontà dei contraenti e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, una diversa interpretazione non è ammissibile (Cass. Sez. 2, 22/08/2019, 21576).

Inoltre, le prescrizioni del regolamento aventi natura solo organizzativa, come quelle che disciplinano le modalità d'uso delle parti comuni, possono essere interpretate, giusta l'art. 1362, comma 2, c.c., altresì alla luce della condotta tenuta dai comproprietari posteriormente alla relativa



approvazione ed anche "per facta concludentia", in virtù di comportamento univoco (arg. da Cass. Sez. 6 - 2, 18/05/2017, n. 12579). Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile, senza doversi provvedere sulle spese del giudizio di cassazione, perché gli intimati non hanno svolto attività difensive.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del D.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte 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 articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 25 marzo 2022.

Il Presidente

MARIO BERTUZZI

