



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

SESTA SEZIONE CIVILE

SOTTOSEZIONE 2 composta dagli III.mi Magistrati

[REDACTED] - Presidente -  
[REDACTED] - Consigliere -  
[REDACTED] - Consigliere -  
[REDACTED] - Consigliere Rel.-  
[REDACTED] - Consigliere -  
ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 1178/2021 R.C., proposto da

[REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED],  
con domicilio [REDACTED].

O

**-RICORRENTI-**

contro

[REDACTED], in  
persona dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso [REDACTED]  
[REDACTED] con domicilio eletto in [REDACTED].

**-CONTRORICORRENTE-**

avverso l'ordinanza della Suprema Corte di Cassazione n. 9957/2020,  
pubblicata in data 27.3.2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del giorno 25.2.2022 dal  
[REDACTED].

**RAGIONI IN FATTO IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

1. Il Condominio di [REDACTED] ha adito il tribunale di  
Milano, chiedendo di dichiarare l'illegittimità dei lavori eseguiti dai  
condomini [REDACTED].

██████████, volti al recupero ai fini abitativi del sottotetto, denunciando che le opere costituivano innovazioni vietate ai sensi dell'art.1120 c.c. in quanto lesive del decoro architettonico.

Si sono costituiti i convenuti, deducendo l'infondatezza delle richieste del Condominio e chiedendo in via riconvenzionale il risarcimento del danno provocato dal rifiuto dell'assemblea di autorizzare i lavori.

Il tribunale ha respinto la domanda, regolando le spese.

Su appello del Condominio, la Corte distrettuale di Milano ha confermato la decisione, ritenendo anzitutto inammissibile, perché dedotta per la prima volta in appello, la violazione dell'art. 8 del regolamento condominiale (che vietava qualunque modifica dell'aspetto esterno dell'edificio), osservando che in primo grado era stata lamentata la realizzazione di opere lesive del decoro architettonico ai sensi dell'art. 1120 c.c..

Il giudice distrettuale ha infine ritenuto che correttamente il tribunale avesse interpretato il regolamento alla luce del contenuto della successiva delibera condominiale del 25.2.2003, con la quale era stato autorizzato l'intervento sul sottotetto, *purché conforme al disegno architettonico della facciata e purché non vi fosse un pregiudizio per la statica dell'edificio*, stabilendo che tale interpretazione, in assenza di specifica contestazione, era coperta dal giudicato, negando infine che il regolamento vietasse "tutte le opere interessanti le parti comuni dell'edificio".

Avverso la decisione il Condominio ha proposto in cassazione, sollevando tre motivi di censura.

I resistenti hanno proposto ricorso incidentale in due motivi.

Questa Corte ha accolto il secondo motivo del ricorso principale, ha respinto il primo, dichiarando assorbito sia il terzo motivo del ricorso principale che il ricorso incidentale.

In particolare, l'ordinanza impugnata ha respinto il primo motivo del ricorso principale, con cui era stata denunciata la violazione degli artt. 112 e 345

c.p.c. (lamentando che il giudice d'appello avesse ritenuto tardiva la domanda fondata sulla violazione dell'art. 1220 c.c., benché proposta ritualmente con la citazione di primo grado), ritenendo che la censura non fosse decisiva, poiché l'azione con cui era stata dedotta la violazione del regolamento non poteva ritenersi diversa da quello fondato sul disposto dell'art. 1120 c.c. e sulla sussistenza di una lesione del decoro architettonico.

Ha invece accolto il secondo motivo, vertente sulla violazione degli artt. 1120, 1137, 1138, 1350, 1362, 1372 e 2909 c.c., ponendo in rilievo che la Corte distrettuale aveva interpretato l'art. 8 del regolamento contrattuale non sulla base dei criteri ermeneutici di cui agli artt. 1362 e ss. (tenendo conto del dato letterale e del suo contenuto complessivo), ma del comportamento successivo del Condominio, costituito dall'adozione a maggioranza della delibera del 22.5.2003, la quale non poteva costituire l'unico parametro utile per individuare la volontà dei condomini espressa nel regolamento contrattuale, né era idonea a modificarlo, perché attinente ad innovazioni incidenti sul decoro architettonico, o assumere valenza di giudicato.

La revocazione dell'ordinanza è chiesta da [REDACTED] in proprio e quale acquirente dell'immobile di [REDACTED], con ricorso in tre motivi.

Il Condominio è rimasto intimato.

**1.** Il controricorso va dichiarato tardivo, essendo stato notificato il 20.4.2021, dopo la scadenza del termine fissato dall'art. 371 c.p.c., considerato che il ricorso è stato notificato in data 28.12.2020.

**2.** Il primo motivo denuncia la violazione dell'art. 395, n. 4 c.p.c., ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., lamentando che questa Corte sia incorsa nell'errore di ritenere che il Condominio avesse chiesto di dichiarare l'illegittimità delle opere per violazione del decoro architettonico dell'edificio, mentre tale azione non era stata proposta o comunque era stata successivamente rinunciata in appello. La domanda introdotta ritualmente riguardava l'illegittimità dei lavori per contrasto con l'art. 8 del regolamento, che impediva qualsiasi modifica dell'immobile a prescindere dalla concreta sussistenza di una lesione degli aspetti architettonici dell'edificio.

Il secondo motivo denuncia la violazione dell'art. 395 n. 4 c.p.c., per aver l'ordinanza negato che la lesione del decoro architettonico fosse stata già esclusa dalle due consulenze tecniche svolte nel corso del giudizio di primo grado e dalla sentenza del tribunale di Milano n. 1340/2009.

Il terzo motivo denuncia la violazione dell'art. 395 n. 4 c.p.c., per aver questa Corte asserito che i lavori eseguiti dal Fabiani avessero modificato la falda del tetto e rivestito la facciata del sopralzo in modo difforme da quello dei piani inferiori rispetto ai quali sarebbero allineati le finestre, circostanze invece escluse dalle modifiche progettuali presentate dal ricorrente.

**3.** Il primo motivo è inammissibile.

Il Condominio aveva denunciato in cassazione che la domanda di accertamento dell'illegittimità delle opere, in quanto vietate dal regolamento condominiale, era stata dichiarata tardiva dalla Corte di appello benché proposta in cassazione (cfr. ordinanza, pag. 2).

Sul presupposto che occorresse valutare la legittimità delle opere alla luce delle previsioni del regolamento, la Corte di merito aveva proceduto ad interpretarne il contenuto alla luce di una successiva delibera condominiale, con cui l'assemblea aveva dichiarato legittimi gli interventi al sottotetto, se conformi al *disegno architettonico della facciata e purché non vi fosse un pregiudizio per la statica dell'edificio*, metodo che questo Giudice di legittimità ha ritenuto illegittimo poiché contrastante con i criteri di ermeneutica contrattuale.

Sebbene l'ordinanza affermi effettivamente - a pag. 4 - che l'azione proposta tempestivamente era volta a far accertare la lesione del decoro architettonico, resta che la sentenza di appello è stata cassata per violazione dei criteri di interpretazione del regolamento, rimettendo al giudice del rinvio il compito di procedere ad un nuovo esame del suo contenuto e ad accertare quali facoltà fossero consentite ai proprietari delle unità esclusive, quanto alla possibilità di modificare la facciata condominiale.

L'errore di fatto - anche ove sussistente - non è decisivo, non avendo inciso sull'esito del giudizio e sull'ambito degli accertamenti devoluti al giudice del rinvio, che è investito del compito di accertare fatti che vengono in rilievo con esclusivo riferimento alla domanda ritualmente proposta, ossia di scrutinare l'eventuale illegittimità delle opere in base al contenuto del

regolamento.

**3.1.** Anche il secondo ed il terzo motivo appaiono inammissibili. Non si rinviene nella pronuncia alcuna statuizione riguardante l'effettiva lesività delle opere o concernente la loro tipologia, il che esclude la stessa sussistenza di un errore di fatto che abbia inciso sull'esito del giudizio di legittimità.

Il ricorso è quindi inammissibile.

Nulla sulle spese, stante la tardività del controricorso.

Si dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione ai sensi dell'art. 13, D.P.R. 115/2002.

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

dichiara inammissibile il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, 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 dovuto per l'impugnazione ai sensi dell'art. 13, D.P.R. 115/2002, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sesta sezione civile, sottosezione seconda, del giorno 25.2.2022.

**IL PRESIDENTE**

