

0024125/13

COPIA



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Roberto Michele TRIOLA - Presidente
- Dott. Gaetano Antonio BURSESE - Consigliere
- Dott. Vincenzo MAZZACANE - Consigliere
- Dott. Pasquale D'ASCOLA - Consigliere
- Dott.ssa Milena FALASCHI - Consigliere Rel.

ha pronunciato la seguente

R. G. N. 22936/07

Cron. 26125

Rep. 4079

U. P. 04/06/2013



Condominio -
Beni comuni -
Sottotetto -
Accertamento
diritto

SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 22936/07) proposto da:

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

rappresentati e difesi, in forza di procura speciale in calce al ricorso, dall'Avv.to [REDACTED]
del foro di Milano e dall'Avv.to [REDACTED] del foro di [REDACTED] ed elettivamente domiciliati
presso lo studio di quest'ultimo in [REDACTED] via [REDACTED]

- ricorrenti -

contro

[REDACTED] e [REDACTED], rappresentati e difesi dagli Avv.ti
[REDACTED] e [REDACTED] del foro di Milano e dall'Avv.to [REDACTED] del foro di



Instaurato il contraddittorio, nella resistenza dei convenuti, i quali formulavano ai sensi dell'art. 700 c.p.c. richiesta di autorizzazione agli allacci ENEL e AMGA, il giudice adito respingeva l'istanza di sospensione delle opere de quibus e disponeva la prosecuzione del giudizio di merito. Con successivi atti integrativi gli attori chiedevano, in subordine, la costituzione di servitù di passo per l'accesso al tetto in favore dei condomini e in via di ulteriore subordine, che venisse posto a carico dei convenuti l'onere economico delle opere di trasformazione. Con sentenza n. 217 del 2004 il giudice del merito rigettava le domande attoree, accertando il diritto dei convenuti ad effettuare a proprie spese gli allacciamenti ai servizi, posizionando i relativi contatori sulle parti comuni ex art. 1102 c.c..

In virtù di rituale appello interposto dagli originari attori, i quali lamentavano il malgoverno delle risultanze istruttorie, la Corte di appello di Milano, nella resistenza degli appellati, respingeva il gravame.

A sostegno della decisione adottata la corte distrettuale evidenziava che gli appellati avevano acquistato da [REDACTED], con scrittura privata autenticata del 23.10.2001 "porzione costituita da un locale rustico al piano sottotetto, distinto con il numero 10", impegnandosi ad osservare il regolamento di condominio e le tabelle millesimali vigenti; a sua volta il [REDACTED] lo aveva acquistato dai sigg. [REDACTED]; né detto locale era riportato all'art. 20 del regolamento condominiale, laddove stenditoio nel sottotetto risultava depennato.

Aggiungeva che non risultava violata neanche la clausola di cui all'art. 27 del Regolamento condominiale emergendo dallo stesso "patto speciale", riportato nel rogito del 20.1.1976 relativo all'unità abitativa posta al primo piano, la intrinseca destinazione abitativa, almeno potenziale, delle mansarde. In tal senso deponeva anche la legge regionale 15.7.1996 n. 15, vigente all'epoca, finalizzata al recupero a fini abitativi dei sottotetti, non immutata nella specie la superficie e la volumetria preesistente.



Concludeva che non sussistevano le condizioni per desumere l'acquisto per usucapione della servitù di passaggio, in particolare il requisito dell'apparenza.

Avverso la indicata sentenza della Corte di appello meneghina hanno proposto ricorso per cassazione **Roberto DE LUCA**, **Monica PIZON**, **Carlo COSA**, **Luigi Telesio SAMAR**, **Roberto DI PIETRO**, **Enrica CALABRE**, **Stefano VO** e **Stefano** articolato su quattro motivi, al quale hanno replicato il **Roberto DE LUCA** e la **Stefano** con controricorso.

Nel corso della pubblica udienza i controricorrenti hanno formulato istanza di responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il primo motivo denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 1102, 1122, 1120, comma 2, 1138, ult. comma c.c., nonché vizio di motivazione, per incorrere l'attività realizzata dai controricorrenti sul bene di proprietà esclusiva nel divieto contenuto nell'art. 27 del regolamento condominiale contrattuale di mutamento della destinazione d'uso del sottotetto ad uso deposito, senza il consenso assembleare. Il motivo culmina nel seguente quesito di diritto: "*è legittima la disapplicazione, da parte di un condomino, di una norma del regolamento condominiale contrattuale, che vieti – come nella specie l'art. 27 – ogni mutamento di destinazione delle unità in condominio senza la preventiva autorizzazione assembleare adottata con la maggioranza per le innovazioni?*".

Il motivo è meritevole di accoglimento.

Non è, infatti, condivisibile l'applicazione che la corte d'appello ha fatto, al caso di specie, dei principi in tema di interpretazione del regolamento condominiale.

Secondo la prospettazione dei ricorrenti la sentenza della Corte meneghina avrebbe violato, nell'interpretazione del rogito dedotto in controversia del 20 gennaio 1976, il canone principale dell'interpretazione letterale di cui all'art. 1362 c.c., così incorrendo anche nel vizio motivazionale



riconducibile alla diversa scelta dell'interpretazione logica con il rilievo della genericità del testo contrattuale e della mancanza di riferimenti concreti. Tale motivazione risulterebbe smentita – ad avviso dei ricorrenti - dalle risultanze documentali, in particolare dalla descrizione del sottotetto contenuta nel rogito, per notaio █████ del 23 ottobre 2001 che la definisce "porzione costituita da un locale rustico al piano sottotetto", avente categoria C/2, che notoriamente individua la destinazione dell'immobile a deposito e magazzino.

Sul piano generale si osserva che, secondo il costante orientamento della giurisprudenza di questa Corte, dal sistema delle regole ermeneutiche in materia di contratti si desume l'esistenza di un principio di gerarchia secondo cui le norme interpretative vere e proprie di cui agli artt. 1362-1365 c.c. prevalgono su quelle interpretative integrative di cui agli artt. 1366-1371 c.c., nel senso che la determinazione oggettiva del significato e della portata da attribuire alla dichiarazione negoziale non ha alcuna ragione di essere quando la ricerca soggettiva conduce ad un utile risultato. È altresì pacifico (cfr., ad es., Cass. 22 dicembre 2005 n. 28479; Cass. 22 febbraio 2007 n. 4176; Cass. 28 agosto 2007 n. 18180 e, da ultimo, Cass. 26 febbraio 2009 n. 4670) che, in tema di interpretazione del contratto (che costituisce operazione riservata al giudice di merito, le cui valutazioni sono censurabili in sede di legittimità soltanto per violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale e per vizio di motivazione), ai fini della ricerca della comune intenzione dei contraenti, il principale strumento è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate nel contratto; tuttavia, occorre evidenziare che il rilievo da assegnare alla formulazione letterale deve essere verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale, e le singole clausole vanno considerate in correlazione tra loro, dovendo procedersi al loro coordinamento a norma dell'art. 1363 c.c., e dovendosi intendere per "senso letterale delle parole" tutta la formulazione letterale della dichiarazione negoziale, in ogni sua parte ed in ogni parola che la compone, e non già in una parte soltanto, quale una singola clausola di un contratto composto di



più clausole, dovendo il giudice collegare e raffrontare tra loro frasi e parole al fine di chiarirne il significato.

Nell'impiego della tecnica ermeneutica basata sul contesto letterale dell'atto, occorre considerare, poi, che l'esatto significato lessicale delle espressioni adoperate può non corrispondere all'intenzione comune delle parti allorché i singoli vocaboli utilizzati possiedano un preciso significato tecnico-scientifico, che rimandi ad una branca dello scibile umano non necessariamente a conoscenza dei dichiaranti in tutte le sue implicazioni. Ne deriva che, salvo una precisa e comune volontà delle parti di rinviare all'esatta valenza semantica propria di determinate nozioni specialistiche, l'interpretazione letterale deve essere contestualizzata in maniera da scontare una ragionevole approssimazione alla materia richiamata. Diversamente, ne risulterebbe vulnerata la stessa portata soggettiva del canone d'interpretazione letterale, in quanto l'espressione indagata non sarebbe più storicizzabile, ma risulterebbe sostituita da un dato oggettivo e astratto (e per di più potenzialmente mobile) dipendente non dalla comune intenzione delle parti, ma da fattori significanti ad esse sostanzialmente estranei (v., da ultimo, Cass. 30 giugno 2011 n. 14460).

Nello specifico la sentenza impugnata mostra di aver adoperato il canone ermeneutico dell'interpretazione letterale in maniera non conforme agli enunciati anzi detti e di non avere motivato in modo sufficiente in ordine alla concreta destinazione dell'immobile ad un uso contrario alla regola condominiale, anch'essa di riflesso insufficientemente indagata.

Infatti, il giudice distrettuale non ha tenuto conto dell'intero contenuto della clausola di cui all'art. 27 del regolamento di condominio, di più ampio tenore, il cui spirito è volto ad imporre a ciascun condomino il rispetto della destinazione naturale dei locali di proprietà esclusiva, così come riportato dai ricorrenti, da porre in relazione al contenuto del contratto di compravendita in discorso (di cui al rogito 23 ottobre 2001), che descrive la porzione posta al piano sottotetto come locale rustico, appartenente alla categoria catastale C/2, ma si è limitato ad interpretare gli atti



pubblici separatamente, tralasciando l'indagine sul complessivo tenore letterale, oltre a decontestualizzare il richiamo contenuto nell'atto di alienazione alla categoria catastale di appartenenza del bene de quo, ricavando le proprie conclusioni unicamente dalla circostanza astratta che i locali venduti ai [REDACTED] - [REDACTED] avessero come loro destinazione naturale quella abitativa. In altri termini, non ha accertato quale fosse l'effettiva destinazione dell'immobile, traendo quest'ultima non da un elemento di fatto, ma in modo assolutamente generico e, soprattutto, senza alcun riferimento a situazioni concrete (invece esattamente determinate sulla scorta dei già richiamati riferimenti catastali e planimetrici), ma solo dalla potenziale vocazione delle mansarde ad essere abitate, come desumibile dal c.d. patto speciale posto a conclusione della nota di trascrizione relativa al trasferimento dell'unità abitativa posta al primo piano (con rogito del 20 gennaio 1976), dato viepiù insufficiente in assenza di una complessiva interpretazione dell'atto di acquisto dei locali sottotetto, con riferimento all'art. 27 del regolamento condominiale, da cui emerge con limpida chiarezza che la disposizione è volta a vietare a ciascun condomino di eseguire nella sua proprietà esclusiva mutamenti della naturale destinazione dei locali, fatta salva una specifica autorizzazione assunta con il voto favorevole dei 2/3 dei componenti il Condominio.

È noto, infatti, che le norme contenute nei regolamenti condominiali posti in essere per contratto possono imporre limitazioni al godimento ed alla destinazione di uso degli immobili in proprietà esclusiva dei singoli condomini, disposizioni che si risolvano nella compressione delle facoltà e dei poteri inerenti al diritto di proprietà dei singoli partecipanti ed in quanto costituiscono oneri reali o servitù reciproche (Cass. n. 7003 del 1990; Cass. n. 1681 del 1993) afferiscono immediatamente alla cosa (Cass. n. 16240 del 2003; Cass. n. 2683 del 1994), purché espressamente e chiaramente manifestate dal testo (o comunque risultanti da una volontà desumibile in modo non equivoco da esso) (cfr Cass. 31 luglio 2009 n. 17893).



Il secondo motivo denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 1322, 1372, 1138, ult. com., 832 c.c. per avere la corte territoriale attribuito efficacia di ius superveniens alla legge Regionale n. 15 del 1996, che prevarrebbe sui principi previsti dagli artt. 1322 e 1372 c.c. e sulle disposizioni del regolamento condominiale contrattuale, in particolare la clausola di cui all'art. 27. Proseguono i ricorrenti che il legislatore regionale è tenuto a rispettare la riserva di legge a favore dello Stato in detta materia; inoltre, come è noto ogni autorizzazione e/o concessione amministrativa farebbe comunque salvi i diritti dei terzi, per cui nella specie né la legge regionale n. 15/1996 né la DIA potevano in alcun modo autorizzare la deroga all'art. 27 del regolamento condominiale. A conclusione del motivo è posto il seguente quesito di diritto: *"Può una legge urbanistica regionale, in tema di recupero edilizio dei sottotetti, dettare disposizioni derogatorie dei principi privatistici, relativi all'autonomia contrattuale delle parti e al diritto di proprietà di queste ultime?"*.

Anche detto mezzo è fondato.

Costituisce "ius receptum" nella giurisprudenza di questa Corte il postulato secondo il quale la regolarizzazione di una costruzione mediante il c.d. "condono" delle violazioni di norme urbanistiche perpetrate nel realizzarla, esplica effetti soltanto sul piano pubblicistico, precludendo alla pubblica amministrazione l'applicazione delle sanzioni a dette violazioni correlate, ma non incide in alcun modo sui diritti dei terzi direttamente pregiudicati dalla attività costruttiva illecita oggetto di sanatoria (nelle pronunce si è fatto riferimento alla legge 28 febbraio 1985 n. 47: cfr., "ex multis", Cass. 18 gennaio 2008 n. 992). La declaratoria risultante dalla sentenza impugnata secondo la quale la legge regionale 15 luglio 1996 n. 15, finalizzata al 'recupero ai fini abitativi dei sottotetti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici', autorizza gli interventi di recupero dei sottotetti (purchè non eccedano le trasformazioni riconducibili al concetto di ristrutturazione edilizia prevista dall'art. 31 lett. d) legge n. 457/1978), per cui avrebbe sortito



l'effetto di far venire meno le conseguenze della violazione del regolamento contrattuale condominiale commessa dai condomini [redacted] con le immutazioni effettuate nella zona di sottotetto acquistata, provocando la caducazione del diritto spettante agli odierni ricorrenti di pretendere la puntuale osservanza di detto regolamento, si pone in patente contrasto con il principio più sopra enunciato.

X Le conseguenze delle violazioni edilizie si sviluppano, infatti, su due piani ben distinti di rapporti giuridici, uno, pubblicistico, tra il soggetto costruttore e gli organi pubblici amministrativi preposti alla prevenzione e repressione degli illeciti, l'altro, privatistico, tra lo stesso soggetto e i titolari di diritti soggettivi che possono rimanere lesi dall'attività edificatrice del primo; pertanto, non interferendo tra loro i due ordini di rapporti, la previsione di attività di regolarizzazione delle opere attiene al punto di vista amministrativo, penale e fiscale, ovvero ai soli effetti dell'interesse pubblico, ma non pure ai fini privatistici, cosicché nelle controversie tra i privati, detta regolarizzazione non può incidere negativamente sui diritti dei terzi direttamente pregiudicati dalla attività edilizia in questione.

Erroneo quindi risulta il convincimento espresso nella sentenza impugnata dal giudice distrettuale, e, perciò, la relativa statuizione va ravvisata meritevole di cassazione. X

Con il terzo motivo è dedotta la omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione in ordine alla domanda di danno temuto, in tema di violazione del compossesso da parte dei resistenti sulle parti comuni, spettanti a tutti i condomini, avendo la corte di merito del tutto confuso la tutela dello stato di fatto, propria delle azioni possessorie e nunciative, con la tutela propria delle azioni petitorie in tema di servitù, non pronunciando sull'eccepito spoglio o turbativa, nonostante fosse stata acquisita agli atti la concreta prova dello spoglio e/o turbativa, comunque non contestata. Prosegue la censura riportando le dichiarazioni dei [redacted] e delle ipotesi in cui si sono resi necessari interventi di recupero del sottotetto.



La censura è da disattendere, in quanto la corte di appello ha correttamente spiegato le ragioni per le quali l'azione intrapresa dai condomini, da qualificarsi come petitoria, non meritava considerazione, affermando che dall'istruttoria espletata era emerso il difetto nella fattispecie di 'segni' idonei a dimostrare l'asservimento della zona solaio alle necessità del Condominio, quale ente di gestione, e pertanto andava esclusa l'esistenza del diritto di servitù e conseguentemente il relativo possesso.

Tale affermazione appare idonea e sufficiente a spiegare il rigetto della domanda attorea sotto il profilo dell'eccepito spoglio o turbativa dell'asserito diritto reale ed è stata confutata solo genericamente dai ricorrenti, senza indicare, al fine di consentire il controllo del Collegio sull'operato del giudice di merito, gli elementi risultanti dagli atti e non considerati dal giudicante, idonei a contrastarla sul piano logico-fattuale.

Il quarto motivo, con il quale è dedotta la violazione e falsa applicazione dell'art. 669 septies c.p.c. con riferimento agli artt. 91 e 92 c.p.c., nonché omessa motivazione sulla mancata liquidazione delle spese di soccombenza relative alla procedura cautelare d'urgenza in sede di reclamo (e che culmina nel seguente quesito di diritto: *"Nella liquidazione delle spese di soccombenza, di cui agli artt. 91 e 92 c.p.c., il giudice deve tenere conto, oltre che di altre soccombenze parziali, anche delle spese di soccombenza relative ai connessi procedimenti cautelari di urgenza, non liquidate dal giudice della cautela?"*), risulta assorbito dal parziale accoglimento delle questioni di merito poste con i primi due mezzi.

L'accoglimento del ricorso esclude, inoltre, una qualsivoglia responsabilità dei condomini per avere agito in giudizio e pertanto deve essere rigettata la domanda dei controricorrenti di condanna dei ricorrenti al risarcimento per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c., peraltro proposta solo in sede di discussione in pubblica udienza.

Per quanto sopra, in accoglimento dei primi due motivi di ricorso, rigettato il terzo ed assorbito il quarto, la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio ad altra sezione della Corte di



appello di Milano, che deciderà la causa attenendosi ai principi anzi detti, provvedendo, altresì, a regolare le spese del presente giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il primo ed il secondo motivo del ricorso, rigettato il terzo, assorbito il quarto;

cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese del giudizio di Cassazione, ad altra sezione della Corte di appello di Milano.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione Civile, il 4 giugno 2013.

Il Consigliere estensore

Milena Sabatini

Il Presidente

[Signature]

Il Funzionario Giudiziario
Valerio NERI

[Signature]

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 24 OTT. 2013

Il Funzionario Giudiziario
Valerio NERI

[Signature]

Copia conforme all'originale che si rilascia a richiesta

del Sig. Au. SMEDILE in forma legale. x uxo

Roma, il 13 NOV 2013

Il Funzionario Giudiziario
Antonella FONTANA

[Signature]



RIASSUNZIONE

[Signature]