
Regolamento o contratto condominiale: è questione ricorribile per Cassazione?

L'interpretazione del regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice del merito è insindacabile in sede di legittimità, quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure sia fondata su un giudizio viziato da un omesso esame di un fatto decisivo oggetto di discussione tra le parti.

Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 10.12.2019, n. 32235

...omissis...

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: Violazione art. 1102 c.c..

Il ricorrente aveva dedotto quale motivo di appello che la legittimità di aperture o la loro trasformazione sullo spazio comune atteneva esclusivamente al miglior uso della cosa condominiale (nella specie la facciata interna dello stabile ove si aprivano le due finestre che si voleva trasformare in porte-finestre).

Tale trasformazione avrebbe avvantaggiato il condominio e non avrebbe leso o limitato il diritto degli altri condomini sulla cosa comune. Il ricorrente richiama la giurisprudenza di legittimità in materia. Peraltro, le porte finestre erano state realizzate da anni e il condominio non aveva ottenuto alcun provvedimento giudiziale che disponesse la rimessione in pristino, dunque, se quelle opere avessero leso o limitato l'uso comune il condominio avrebbe agito bloccando i lavori. L'errore di diritto della Corte Ambrosiana sarebbe stato quello di ritenere che la previsione dell'art. 1102 c.c. si estendesse anche al cortile condominiale, in contrasto con la prospettazione del ricorrente che voleva solo svolgere i lavori finalizzati al miglior uso della cosa comune. Infatti, a parere del ricorrente, la trasformazione della finestra in porta non riguarderebbe il cortile ma il muro e quindi l'uso del muro. L'apertura di finestre o la trasformazione di luce in vedute su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai condomini, ai sensi dell'art. 1102 c.c., tenuto conto che i

cortili comuni assolvono alla precipua finalità di dare luce agli immobili circostanti.

1.2 Il motivo è infondato.

Nella sentenza di primo grado confermata in appello, si legge che il progetto del ricorrente discusso e non approvato dall'assemblea prevedeva la creazione di due accessi carrai a favore della sua proprietà, in conflitto con l'utilizzo da lunghissimo tempo del cortile quale parcheggio per i condomini, in evidente contrasto con la disposizione normativa di cui all'art. 1102 c.c..

Il ricorrente nel proporre la censura in esame afferma che il suo progetto riguardava la trasformazione di finestre in porte-finestre e che non vi era alcuna limitazione dell'uso del muro comune, unico bene coinvolto nei lavori cui fare riferimento.

Nel giudizio di merito, tuttavia, si è sempre fatto riferimento alla volontà del ricorrente di aprire delle aperture per consentire la trasformazione dei locali di sua proprietà da magazzini in box.

Posto che l'apertura di una porta finestra è cosa ben diversa dall'apertura di un passo carraio, risulta del tutto evidente che la prospettazione del ricorrente, da un lato, si risolve in una questione del tutto nuova non affrontata dal giudice di merito circa la possibilità di trasformare una finestra in porta finestra, e dall'altro non coglie la ratio decidendi della sentenza impugnata che ha confermato la legittimità della decisione del condominio di impedire l'apertura del passo carraio che avrebbe necessariamente comportato una servitù di passo sul cortile rendendo impossibile per gli altri condomini l'utilizzo dello stesso come parcheggio, in violazione dell'art. 1102 c.c..

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: omessa insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio. Il ricorrente contesta la parte della sentenza dove si afferma che il divieto di posteggio nel cortile non è generalizzato ed assoluto bensì circoscritto a quelle aree già individuate e gravate dalla segnalazione di divieto ovvero in ipotesi di ingombro di box privati.

In tal modo il giudice avrebbe omesso di considerare tre elementi di fatto che opportunamente valutati avrebbero condotto a differente decisione: a) il regolamento condominiale parla di spazi indicati con apposita segnalazione di divieto ma nessun area del cortile è segnalata, come sarebbe stato necessario, mediante strisce orizzontali sulle aree cortilizie interessate; b) nessuno dei testi escussi è stato in grado di indicare l'ubicazione dei posti auto di cui viene affermata l'esistenza; c) risulta documentalmente dagli atti l'incertezza della situazione in essere.

Sulla base di tali elementi la Corte d'Appello avrebbe dovuto concludere che il divieto formale di cui al regolamento condominiale era una burocratica ricopiatura fatta in sede di redazione di disposizioni regolamentari standard, apparentemente chiare ma nello specifico incongruo ed inefficaci e irrilevanti nel caso di specie.

Il difetto di segnalazioni inibiva una regolamentazione aprioristica e, dunque, la Corte d'Appello avrebbe dovuto accogliere la domanda di divieto generalizzato di parcheggio.

2.1 Il motivo è inammissibile.

Già dalla rubrica si evince che il ricorrente fa riferimento alla precedente versione dell'art. 360 c.p.c., n. 5 lamentando l'omessa insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio. Nella specie le circostanze dedotte con il motivo sono state tutte esaminate dal giudice del merito mentre la censura si risolve nella richiesta di una nuova e diversa interpretazione del regolamento condominiale nella parte in cui regolamenta l'uso del cortile.

In proposito deve ribadirsi che l'interpretazione del regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice del merito è insindacabile in sede di legittimità, quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure sia fondata su un giudizio viziato da un omesso esame di un fatto decisivo oggetto di discussione tra le parti (Sez. 2, Sent. n. 17893 del 2009).

La Corte d'Appello ha dato ampiamente conto di tutte le ragioni che giustificavano l'interpretazione secondo la quale nel cortile era consentito il parcheggio, salvo alcuni limiti, e ha tenuto conto di tutte le circostanze di fatto, comprese quelle indicate dal ricorrente, ritenendole non decisive ai fini dell'individuazione di un divieto generalizzato di parcheggio.

5. Il ricorso è rigettato.

6. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

7. Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, si 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 il ricorso principale a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità che liquida in complessivi Euro 4.300 più 200 per esborsi; ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente principale di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Seconda civile, il 9 ottobre 2019.

Depositato in Cancelleria il 10 dicembre 2019