Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

0022892/13

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

*COMUNIONE E CONDOMINIO

R.G.N. 4943/2007

Cron. 22892

Rep. 3881

Ud. 10/07/2013

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -

Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Rel. Consigliere -

Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Consigliere -

Dott. CESARE ANTONIO PROTO - Consigliere -

Dott. IPPOLISTO PARZIALE - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 4943-2007 proposto da:

, elettivamente

domiciliata in ROMA, VIA

presso gli avvocati e

che la rappresentano e difendono unitamente

all' avvocato i primi due avv.ti

per proc. spec. del 5/1/2013 rep. n. 40974;

2013

1829

- ricorrente -

contro

elettivamente

domiciliato in ROMA, VIA , presso lo

Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

studio dell'avvocato rappresentato e difeso dall'avvocato

- controricorrente -

nonchè contro

COND VIA IN PERSONA DEL SUO AMM.RE P.T.;

- intimato -

avverso la sentenza n. 3741/2005 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 28/12/2005;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 10/07/2013 dal Consigliere Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE;

udito l'Avvocato difensore della ricorrente che si rimette sul rilievo del relatore sulla documentazione prodotta in cancelleria e successivamente chiede l'accoglimento del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ROSARIO GIOVANNI RUSSO che ha concluso per l'accoglimento del secondo e del terzo motivo del ricorso, e l'assorbimento degli altri.

Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

con atto notificato in data 1° ottobre 2001 citava avanti al Tribunale di Benevento il Condominio di via ed il condomino impugnando la delibera dell'assemblea condominiale del 31.7.2001, per sentire in ogni caso accertare e dichiarare l'illecita destinazione impressa dal ai 3 locali commerciali di sua esclusiva proprietà ubicati al piano terra ed adibiti a bar, cornetteria e circolo ricreativo, in quanto in contrasto con l'art. 12 del regolamento condominiale che faceva divieto di destinare gli alloggi individuali ed i locali condominiali ad attività incompatibili con il decoro e la tranquillità del'edificio. Precisava che la concentrazione dei tre locali d'intrattenimento e vendita di alcolici, aperti fino a tarda notte, in cui confluivano numerosi avventori, creava un grave turbamento alla quiete ed alla salute degli abitanti del palazzo. Chiedeva pertanto la condanna dei convenuti in solido e singolarmente al risarcimento dei danno morale e materiale subito da essa attrice, anche per violazione dell'art. 844 c.c. trattandosi di immissioni intollerabili.

Si costituiva opponendosi alla domanda, eccependo in primo luogo che le norme del regolamento condominiali non potevano limitare il godimento delle proprietà individuali, precisando che neanche l'assemblea condominiale del 7 marzo 1985 (che aveva vietato lo

Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

svolgimento nei locali di attività idonee a creare disturbo e molestia ai condomini) avrebbe potuto deliberare sulle modalità d' uso di tali beni; contestava comunque che i fatti denunciati dall'attrice fossero riconducibili alle attività svolte nei suoi locali, che erano perfettamente lecite e non incompatibili con il decoro e la tranquillità dell'edificio condominiale. Si costituiva in giudizio anche il Condominio di via deducendo che nessuna responsabilità era attribuibile al condominio per i fatti lamentati dall'attrice.

L'adito tribunale con sentenza depositata in data 22 agosto 2003, in parziale accoglimento della domanda, dichiarava che la destinazione dei tre locali commerciali di proprietà del , violava l'art. 12 del regolamento condominiale, compensando le spese processuali.

Avverso la sentenza proponeva appello il ribadendo che il regolamento condominiale non poteva introdurre limitazioni ai diritti di godimento dei singoli condomini né era per lui vincolante la ricordata deliberazione condominiale del 7.3.1985 con cui l'assemblea condominiale aveva vietato l'installazione nei locali dell'edificio di attività idonee ad arrecare disturbo.

Si costituiva la opponendosi all'appello del e proponendo appello incidentale diretto ad ottenere il risarcimento dei danni patiti.

L'adita Corte d'Appello di Napoli, con sentenza n. 3741/2005 depositata in data 28.12.2005, accoglie l'appello principale per quanto di ragione e per

Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

l'effetto rigettava integralmente la domanda della , dichiarando altresì assorbito l'appello incidentale e compensando le spese del doppio grado. Secondo la corte distrettuale l'art. 12 del regolamento condominiale (che vietava tali limitazioni nell'uso delle proprietà individuali) non era vincolante per esso perché non era stato mai da lui accettato formalmente per iscritto ai sensi dell'art. 1350 c.c.; quanto alla menzionata delibera assembleare del 7.3.1985, essa non poteva assurgere a valido atto di recepimento del regolamento del condominio in quanto priva della sottoscrizione del ovvero dal suo rappresentante in sede d'assemblea.

Per la cassazione della suddetta decisione ha proposto ricorso sulla base di 4 mezzi, illustrati da memoria ex art. 378 c.p.c. il resiste con controricorso; l'intimato Condominio non ha svolto difese.

MOTIVI DELLE DECISIONE

1 - Con il primo motivo del ricorso la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 116 cpc e dell'art. 2720 c.c. Deduce che il nel corso dell'assemblea condominiale del 7.3.85, aveva sostenuto di avere vietato al proprio inquilino di esercitare nei locali "*l' attività di sala giuochi o qualsiasi altra attività , non consentita dal regolamento condominiale*".

Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

Tale affermazione del in ordine all'inesistenza di violazioni al regolamento di condominio equivarrebbe in realtà a dichiarazione ricognitiva ex art. 2720 c.c. circa il precedente recepimento dell'indicate disposizioni regolamentari da parte di esso dichiarante.

Il mezzo di conclude con il seguente quesito di diritto: " *Dica...se l'affermazione in ordine all'esistenza di violazioni di regolamento di condominio costituisce dichiarazione ricognitivi ex art. 2720 c.c. circa il precedente recepimento delle disposizioni regolamentari medesima da parte del dichiarante*".

Osserva il Collegio – a parte la genericità del suddetto quesito ex art. 366 bis - che la doglianza non risulta essere stato proposta nei precedenti gradi del giudizio e quindi è inammissibile in quanto questione nuova.

2 - Con il secondo motivo del ricorso si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 116 c.p.c. e 1137 c.c.

Si sottolinea che la deliberazione del condominio del 7.3.85 era stata presa all'unanimità, per cui doveva ritenersi vincolante anche nei confronti del , per quanto riguarda la destinazione e l'utilizzazione dei locali commerciali sottostanti alla proprietà della , e ciò a prescindere da quanto stabilito nell'art. 12 del regolamento. Invero con tale delibera i condomini all'unanimità si erano obbligati di evitare utilizzazioni dei locali in parola per lo svolgimento di attività idonee a disturbare la quiete di essi stessi condomini. Il dunque doveva ritenersi in ogni caso obbligato,

Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

così come gli altri condomini, ai sensi dell'art. 1137 c.c. Il motivo si conclude con il seguente quesito: " *Dica ....se la deliberazione del condominio... sia definitivamente vincolante nei confronti del sig. per quanto riguarda la destinazione e l'utilizzazione dei locali commerciali sottostanti la proprietà della sig.ra* ".

3 - Con il terzo motivo del ricorso, si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 116 cpc e dell'art. degli artt. 1137 c.c. 1321,1322,1325 c.c. e 13262,1365,1366, 1367 e 1371 c.c. e delle norme di ermeneutica contrattuale. Secondo la corretta interpretazione della delibera assembleare in questione, con la stessa tutti i condomini si erano preso l'impegno reciproco, non tanto di vietare l'utilizzo dei locali ad attività incompatibili con la destinazione della quiete pubblica, quanto piuttosto di perseguire tale ultima finalità (obbligo di protezione). Dunque la delibera assembleare doveva ritenersi idonea a determinare in capo ai singoli condomini che l'avevano approvata, l'insorgenza di un obbligo di protezione nei confronti degli altri condomini ; né detta obbligazione necessitava di forma scritta ex art. 1350 c.c., trattandosi di attuazione del principio generale del *neminem laedere* e del correlativo obbligo reciproco che tutti i condomini sia erano assunto, a prescindere da quanto prescritto nel regolamento condominiale.

Il motivo si conclude con il seguente quesito di diritto: " *Dica ...se la delibera assembleare è idonea a determinare in capo ai singoli condomini che*

Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

l'hanno approvata l'insorgenza di un'obbligazione di protezione nei confronto degli altri condomini e se detta obbligazione necessità di forma scritta ai sensi dell'art. 1350 c.c."

4 - Entrambi i motivi – trattati congiuntamente in quanto connessi – non hanno pregio. Invero non è stata colta appieno la *ratio decidendi* espressa in modo lineare dalla Corte partenopea, secondo cui la deliberazione in parola aveva portata innovativa nei confronti del - nei cui riguardi fino a quel momento non aveva avuto validità l'art. 12 del regolamento condominiale – in quanto incideva negativamente sull'utilizzabilità e destinazione delle parti dell'edificio " non di proprietà comune ma di proprietà esclusiva e quindi, comportando un restringimento dei poteri e delle facoltà che il condomino aveva *iure domini* , sulla proprietà immobiliare individuale, richiedeva che il consenso della delegata (del) fosse espresso in forma scritta ai sensi dell'art. 1350 c.c.: il che non era accaduto." Tale corretto principio espresso dalla corte non può essere eluso con quanto sostenuto con il 3° motivo che introduce la questione dell' esatta interpretazione della delibera consigliare, che oltre ad essere irrilevante, non risulta sia stata in precedenza formulata.

5 - Passando al 4° motivo del ricorso, con esso si denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 184 e 356 e 112 (domanda risarcitoria erroneamente dichiarata assorbita). Deduce che la Corte distrettuale, dopo aver accolta la seconda censura formulata dall'appellante , aveva

Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

dichiarata assorbito l'appello incidentale con cui la aveva riproposto la domanda risarcitoria disattesa dal primo giudice, che faceva riferimento anche alla violazione dell'art. 844 c.c. (immissioni intollerabili).

La doglianza appare fondata. Invero la aveva chiesto in primo grado il ristoro del danno morale, biologico e patrimoniale (deprezzamento del valore del proprio immobile) conseguenti ad immissioni superiori alla soglia di normale tollerabilità, provenienti dagli esercizi commerciali ubicati nei locali di por pietà . Non v'è dubbio che tali danni (art. 844 c.c.) presentano profili di autonomia rispetto alla denuncia di violazione delle norme del regolamento condominiale, per cui il rigetto di tale ultima domanda non poteva esimere il giudicante dall'esame della prima (cd assorbimento).

Conclusivamente devono essere rigettati i primi 3 motivi del ricorso e accolto il 4° motivo; dev'essere cassata la sentenza in relazione al motivo accolto e rinviata la causa, anche spese di questo giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Napoli.

P.Q.M.

rigettate i primi 3 motivi del ricorso; accoglie il 4° motivo; cassa la sentenza in relazione al motivo accolto e rinvia la causa, anche spese di questo giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Napoli.

In Roma li 10 luglio 2013
IL CONSIGLIERE EST.
(dott. Gaetano Antonio Bursese)

IL PRESIDENTE
(dott. Roberto Triola)

Sentenze Cassazione Informazione giuridica a portata di click

Sentenze Cassazione
Informazione giuridica a portata di click

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 08 OTT. 2013

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

Sentenze Cassazione
Informazione giuridica a portata di click