



Editore: Dr. Giuseppe Maria Pierro

Trani
Roma
Trinitapoli
Corato
Andria
Ruvo di Puglia
Cerignola

• APPROFONDIMENTI •

EDIFICAZIONE DI TETTOIA – VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE – ILLEGITTIMITÀ.

Nell'ordinanza in commento (n. 26424/2023), la Suprema Corte ha stabilito l'illegittimità della realizzazione di una tettoia edificata in violazione del regolamento condominiale.

Nel caso che ci occupa, il Condominio aveva convenuto in giudizio gli odierni controricorrenti per aver realizzato una tettoia a copertura della veranda di loro proprietà, in violazione del regolamento condominiale, richiedendo il ripristino dello *status quo ante*; soccombente sia nel primo che nel secondo grado di giudizio, depositava il presente ricorso per cassazione. Il Condominio lamentava, tra gli altri motivi, la violazione degli artt. 1362 (*Intenzioni dei contraenti*), 1363 (*Interpretazione complessiva delle clausole*), 1366 (*Interpretazione di buona fede*), 1369 (*Espressioni con più sensi*) e 1371 (*Regole finali*) c.c. relativamente all'art. 13 del regolamento condominiale.

Più nel dettaglio, l'art. 13 del citato regolamento stabiliva alla lettera a) che "ogni condomino è obbligato a non apportare modifiche di alcun genere alle unità immobiliari di sua proprietà e alle relative pertinenze interne ed esterne, in particolare modifiche che possano compromettere in qualche modo la stabilità del fabbricato nonché l'estetica e/o l'omogeneità del V. nel suo complesso", e alla lettera c) che "il tipo e i colori degli ombrelloni e delle tende delle terrazze dovranno essere uniformi, in base alla scelta eseguita a insindacabile giudizio dalla direzione dei lavori". Di contro, per la Corte d'Appello tale articolo non limitava la facoltà riconosciute al singolo condomino e, di conseguenza, non avendo l'installazione recato nocumento al decoro architettonico dello stabile, la Corte la considerava legittima.

In virtù di quanto suesposto, la Corte di Cassazione ha ritenuto errata la decisione del giudice di *seconde cure*, essendo in contrasto con la lettera dell'art. 13.

Per tali motivi, la Suprema Corte ha accolto il secondo motivo di ricorso, rigettato il primo e dichiarato assorbito il terzo, cassando la sentenza impugnata, con rinvio alla medesima Corte di Appello, in diversa composizione.

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. ____/2018 R.G. proposto da:

CONDOMINIO V. T., rappresentato e difeso dall'avvocato A. G. (C.F. ____);

- Ricorrente -

contro

C. G., C. F., L. O.A., rappresentati e difesi dall'avvocato P. R. (C.F. ____);

- Controricorrenti -

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di CATANZARO n. ____/2017,
depositata il 21/12/2017.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 14/04/2023 dal Consigliere C. B.M.

PREMESSO CHE

1. Il Condominio V. T. ha agito in giudizio contro i condomini G. C., F. C. e O.A. L., esponendo che nella primavera del 2005 i convenuti avevano realizzato una tettoia in legno, a copertura della propria veranda, in luogo dell'esistente tenda in tessuto giallo, così violando l'art. 13 del regolamento condominiale; l'attore ha quindi chiesto al Tribunale di Crotone di condannare i convenuti alla demolizione e al ripristino dello *status quo ante*. Il Tribunale di Crotone ha rigettato la domanda con la sentenza n. ____/2013.

2. Il Condominio V. T. ha impugnato la sentenza. Il gravame è stato rigettato dalla Corte d'appello di Catanzaro con la sentenza n. ____/2017.

3. Avverso la sentenza d'appello il Condominio V. T. ricorre per cassazione.

Resistono con controricorso G. C., F. C. e O.A. L.

I controricorrenti hanno depositato memoria in prossimità dell'adunanza in camera di consiglio, con cui ribadiscono l'eccezione di improcedibilità del ricorso perché viene invocato il parametro di cui al n. 3 dell'art. 360 c.p.c. in relazione alla violazione del regolamento condominiale, che non è norma di legge.

CONSIDERATO CHE

I. Il ricorso è articolato in tre motivi.

1) Il primo motivo denuncia "violazione e/o falsa applicazione, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., dell'art. 167 c.p.c., principio di non contestazione ante riforma, in relazione all'art. 13 del regolamento del condominio e delle disposizioni di cui al d.P.R. n. 380/2001 e alla legge n. 308/2004": i condomini convenuti non hanno contestato l'efficacia nei loro confronti del regolamento condominiale, e in particolare del suo art. 13, così come non hanno

contestato che la tettoia sia stata costruita in violazione delle disposizioni amministrative, ed in particolare delle disposizioni di cui al d.P.R. n. 380/2001 e alla legge n. 308/2004, stante la mancanza del permesso di costruire e dell'autorizzazione paesaggistica, così che la Corte d'appello doveva accogliere il gravame del ricorrente.

Il motivo non può essere accolto. A prescindere dal riferimento al permesso di costruire e alla autorizzazione paesaggistica cui la sentenza impugnata non fa riferimento, limitandosi alla questione della violazione del regolamento condominiale, l'onere di contestazione ha ad oggetto i fatti posti a fondamento della domanda, che ove non specificamente contestati non hanno bisogno di essere provati, ma non attiene certo ai profili giuridici di atti quali il regolamento condominiale, di cui peraltro si discute non l'efficacia nei confronti dei condomini, ma l'interpretazione di una delle sue clausole.

2) Il secondo motivo contesta *“violazione e/o falsa applicazione, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., degli artt. 1362, 1363, 1366, 1369, 1371 c.c. in relazione all'art. 13 del regolamento di condominio sotto il profilo della violazione delle norme di ermeneutica contrattuale”*, avendo il giudice d'appello *“obliterato il senso letterale del testo dell'art. 13 del regolamento contrattuale”*.

Il motivo – che, contrariamente a quanto sostengono i controricorrenti, correttamente censura i criteri ermeneutici di cui agli artt. 1362 e segg. c.c. richiamando il parametro di cui al n. 3 dell'art. 360 c.p.c. – è fondato. La Corte d'appello ha infatti affermato che l'art. 13 del regolamento condominiale non ha limitato le facoltà riconosciute al singolo condomino, così che, non avendo l'installazione recato nocumento al decoro architettonico dello stabile, andava confermato il rigetto della domanda del Condominio. L'affermazione della Corte si pone in contrasto con la lettera dell'art. 13 del regolamento condominiale (riportato alle pagg. 10 e 11 del ricorso), che non soltanto dispone alla lettera a) che *“ogni condomino è obbligato a non apportare modifiche di alcun genere alle unità immobiliari di sua proprietà e alle relative pertinenze interne ed esterne, in particolare modifiche che possano compromettere in qualche modo la stabilità del fabbricato nonché l'estetica e/o l'omogeneità del V. nel suo complesso”*, ma che alla lettera c) specifica – previsione del tutto trascurata dal giudice d'appello – che *“il tipo e i colori degli ombrelloni e delle tende delle terrazze dovranno essere uniformi, in base alla scelta eseguita a insindacabile giudizio dalla direzione dei lavori”*.

3) L'accoglimento del secondo motivo comporta l'assorbimento del terzo, che contesta *“nullità della sentenza e del procedimento per omesso esame di un documento e di un fatto decisivo”* per avere la Corte d'appello *“omesso di considerare le critiche puntuali e dettagliate mosse dal consulente di parte alla consulenza tecnica d'ufficio”*.

II. La sentenza impugnata va pertanto cassata in relazione al motivo accolto e la causa va rinviata alla Corte d'appello di Catanzaro, che provvederà anche in relazione alle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo, rigettato il primo e assorbito il terzo motivo di ricorso, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Catanzaro, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile.