



Editore: Dr. Giuseppe Maria Pierro

Trani
Roma
Trinitapoli
Corato
Andria
Ruvo di Puglia
Cerignola

• APPROFONDIMENTI •

CONDOMINIO – PREVISIONE DI ORARI PER LO SVOLGIMENTO DI LAVORI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE – DELIBERA CONDOMINIALE – QUORUM NECESSARIO.

Nell'ordinanza in commento (n. 14377/2024), la Suprema Corte è tornata a pronunciarsi in materia condominiale ribadendo che la delibera assembleare che impone determinati orari e giorni per lo svolgimento di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, incidendo sull'utilizzabilità di parti dell'edificio di proprietà esclusiva, deve essere approvata all'unanimità.

Nel caso che ci occupa, i proprietari di un compendio immobiliare avevano contestato l'inserimento nel regolamento condominiale di un nuovo articolo (art. 3-bis nella fattispecie) che prevedeva orari e giorni per lo svolgimento di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione a seguito di delibera assembleare. Soccombenti nel primo e nel secondo grado di giudizio, le parti depositavano l'odierno ricorso per cassazione eccependo, tra gli altri motivi, che le delibere assembleari in oggetto, - andando ad incidere sulla facoltà di uso e godimento delle parti di proprietà esclusiva, limitandola - avrebbero dovuto essere approvate a all'unanimità dei consensi. È necessario, infatti, in siffatte ipotesi, che vi siano espressioni non equivoche, occorrendo una precisa volontà di chi predispose il regolamento onde evitare che il condomino subisca restrizioni sulla proprietà esclusiva non volute e non prevedibili al momento dell'acquisto dell'immobile.

La Corte ha ritenuto le prime tre doglianze fondate, atteso che, come affermato dalla consolidata giurisprudenza di legittimità, vero è che il regolamento contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari di esclusiva proprietà; tuttavia, - come correttamente rilevato da parte ricorrente - la compressione di facoltà attinenti la proprietà esclusiva deve risultare da

espressioni incontrovertibilmente rilevatrici di un chiaro intento; *“pertanto, l’individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l’ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti”*.

Per tali motivi, la Corte di Cassazione ha accolto i primi tre motivi di ricorso e cassato la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti, rinviando la causa, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla medesima Corte di Appello in diversa composizione.

ORDINANZA

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

C. S. E., C. C., rappresentati e difesi dall'avvocato P. F. (_____);

- Ricorrenti -

contro

CONDOMINIO L. C. D. C., elettivamente domiciliato in R., via T., n. __, presso lo studio dell'avvocato M. F. (_____), rappresentato e difeso dall'avvocato P. G. (_____);

- Controricorrente -

avverso la SENTENZA di CORTE D'APPELLO di M. n. ___/2017, depositata il 6/10/2017. Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 15/02/2024 dal Consigliere C. B. M.

PREMESSO CHE

1. E. C. S. e C. C. hanno impugnato la sentenza con la quale il Tribunale di P., definendo due cause tra loro riunite di impugnazione di due delibere assunte il 7 febbraio 2013 e il 20 giugno 2013 dal Condominio L. C. d. C., ha rigettato le relative domande.

Gli appellanti allegavano di essere proprietari *pro indiviso* di un compendio immobiliare, costituito da una villa e da due autorimesse, circondato da un giardino di circa 1.000 metri quadri, parte del Condominio convenuto. Con l'impugnazione, gli stessi contestavano, per quanto ancora di interesse in questa sede, l'introduzione da parte delle due delibere di un nuovo articolo 3-bis nel regolamento condominiale, con la previsione di orari per lo svolgimento di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione (taglio erba, giardinaggio, manutenzioni dell'immobile, etc.), consentiti solo dal lunedì al sabato in determinate fasce orarie e vietati nei giorni festivi.

La Corte d'appello M., con la sentenza n. 4217/2017, rigettava il gravame degli appellanti relativamente all'inserimento del nuovo art. 3-bis nel regolamento condominiale, concentrando la propria attenzione sulla delibera del 20 giugno 2013, essendo cessata la materia del contendere in relazione alla precedente delibera del 7 febbraio 2013.

In particolare la Corte d'appello affermava che l'art. 3, lettera L, del regolamento, "*pur collocato all'interno della disciplina destinata all'uso delle parti comuni prevede specifici divieti o comunque limitazioni ai condomini che risultano obiettivamente riferibili anche alle porzioni di proprietà esclusiva, fra cui battere tappeti e coperte, eseguire lavori rumorosi, arrecare molestia con rumori provocati da macchine o motori nonché da autoveicoli e motocicli e quant'altro fuori dagli orari stabiliti dall'assemblea, in tal modo demandando a quest'ultima il potere appunto di*

stabilire gli orari per l'esercizio delle predette attività", potere che l'assemblea aveva legittimamente esercitato approvando il nuovo articolo 3-bis.

3. Avverso la citata sentenza di appello E. C. S. e C. C. hanno proposto ricorso per cassazione.

Ha resistito con controricorso il Condominio L. C. d. C.

CONSIDERATO CHE

I. Il ricorso è articolato in cinque motivi.

1. Il primo motivo denuncia l'illegittimità della sentenza impugnata per violazione o falsa applicazione degli artt. 1372 e 832 c.c. in merito alla corretta interpretazione dell'art. 3 del regolamento di condominio: si sostiene che la Corte d'appello di Milano - nel confermare la legittimità della delibera assembleare che a maggioranza semplice ha introdotto fasce orarie per l'esercizio di attività rumorose all'interno delle proprietà esclusive - ha violato le norme e i principi dettati in tema di *quorum* deliberativi necessari per la modifica di una clausola regolamentare di natura contrattuale relativa alle facoltà di uso e godimento delle parti di proprietà esclusiva. Ciò sull'asserito presupposto che l'art. 3 del regolamento era privo di una formulazione chiara ed esplicita e i regolamenti condominiali di origine contrattuale possono porre limiti all'utilizzo dei beni di proprietà esclusiva quando vi sono espressioni non equivoche, occorrendo che una limitazione al diritto di proprietà derivi da una precisa volontà del predisponente il regolamento, al fine di evitare che il condomino subisca restrizioni sulla proprietà esclusiva non volute e non prevedibili al momento dell'acquisto dell'immobile.

2. Il secondo motivo deduce l'illegittimità della sentenza impugnata per violazione o falsa applicazione dell'art. 1362 c.c. in merito all'applicabilità alle parti esclusive dell'art. 3 del regolamento di Condominio; si sostiene che la Corte d'appello abbia interpretato estensivamente la clausola del regolamento contrattuale, così derogando la comune volontà delle parti al momento della sua formulazione.

3. Il terzo motivo lamenta l'illegittimità della sentenza impugnata per violazione o falsa applicazione dell'art. 1136 c.c., in merito alle maggioranze richieste per le delibere che incidono sui diritti dei condomini inerenti alla proprietà esclusiva; si allega che le delibere assembleari che incidono sui diritti e le facoltà dei condomini sulle proprietà esclusive devono essere adottate con l'unanimità dei consensi.

4. Il quarto motivo denuncia l'illegittimità della sentenza impugnata per omesso esame di un punto controverso e decisivo, consistente nell'esame dei motivi d'appello della sentenza in tema di errata e falsa applicazione delle norme di legge in relazione all'introduzione di fasce orarie per lo svolgimento di attività rumorose; si evidenzia che, nell'atto di appello, essi ricorrenti avevano eccepito l'illegittimità della sentenza, deducendo la carenza di chiarezza dell'art. 3 del regolamento condominiale, l'inapplicabilità dell'articolo medesimo alle parti di proprietà esclusiva, l'eccesso di potere realizzato dall'assemblea, ma nulla era stato argomentato in relazione ai predetti motivi di gravame.

5. Il quinto motivo denuncia violazione degli artt. 112, 131 e 132 c.p.c. circa i motivi d'appello riferiti all'introduzione di fasce orarie per lo svolgimento di attività rumorose: si sostiene che il giudice di appello si era limitato in maniera generica a riprendere le

argomentazioni già espresse dalla sentenza del Tribunale, senza che fosse dato comprendere per quale motivo l'art. 3 del regolamento di Condominio era stato ritenuto chiaro e applicabile alle parti di proprietà esclusiva, senza minimamente pronunciarsi in ordine all'eccezione inerente all'eccesso di potere realizzato dall'assemblea.

6. Rileva il collegio che i primi tre motivi sono fondati.

Ad avviso della Corte d'appello il citato art. 3, lett. L, pur collocato all'interno della disciplina destinata all'uso delle parti comuni, prevede divieti o comunque limitazioni ai condomini che sono riferibili anche alle porzioni di proprietà esclusiva, fra cui *"battere tappeti e coperte, eseguire lavori rumorosi, arrecare molestia con rumori provocati da macchine o motori, nonché da autoveicoli e motocicli e quant'altro, fuori dagli orari stabiliti dall'assemblea, demandando all'assemblea il potere di stabilire gli orari per l'esercizio delle predette attività"*, potere da esercitarsi con maggioranza non qualificata, in assenza di diversa specificazione.

I ricorrenti giustamente sottolineano come la delibera che ha introdotto un nuovo articolo, il 3-bis, nel regolamento - che impone determinati orari per lo svolgimento di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, come taglio erba, giardinaggio e manutenzioni della casa, durante la settimana, con divieto di eseguirli nei giorni festivi e incide così sulla utilizzabilità di parti dell'edificio di proprietà esclusiva - avrebbe dovuto essere approvata dall'assemblea all'unanimità, dovendo in caso contrario considerarsi nulla perché eccedente i limiti dei poteri dell'assemblea (si veda, al riguardo, Cass. n. 7630/1990 e Cass. n. 4632/1994).

Non convince il ragionamento seguito dalla Corte d'appello, secondo cui tale incisione dell'utilizzabilità della proprietà esclusiva troverebbe la propria fonte nell'art. 3 del regolamento, che pone il divieto di eseguire lavori rumorosi e arrecare molestia con rumori provocati da macchine o motori, nonché da autoveicoli e motocicli, fuori dagli orari stabiliti dall'assemblea senza, da un lato, indicare il *quorum* necessario per l'individuazione degli orari e senza, dall'altro lato, porre un precetto sovrapponibile a quello di cui all'art. 3-bis, che parla di svolgimento di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione senza fare riferimento alla rumorosità ovvero alla molestia arrecata dai medesimi.

La giurisprudenza di questa Corte sottolinea, infatti, come il regolamento contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà, sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare, ma *"la compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive deve risultare da espressioni incontrovertibilmente rilevatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo ad incertezze; pertanto, l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti"* (così Cass. n. 21307/2016).

L'accoglimento dei primi tre motivi comporta l'assorbimento dei restanti due.

II. La sentenza impugnata va cassata in relazione ai motivi accolti e la causa va rinviata alla Corte d'appello di M., che provvederà anche in relazione alle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie i primi tre motivi di ricorso, assorbe i restanti motivi di ricorso e cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti, rinviando la causa, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di M., in diversa composizione.

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