

Regolamento

Regolamento contrattuale: il giudizio sulla alterazione del decoro rimesso ad un terzo

di Massimo Ginesi - Avvocato in La Spezia

La Corte di cassazione, con la sentenza 19 dicembre 2017, n. 30528, affronta un tema decisamente inusuale ed assai peculiare, ricco di implicazioni, sia sulla valenza del regolamento contrattuale che sulla facoltà dei singoli condomini di vincolarsi lecitamente, mediante tale strumento, all'osservanza di determinate condotte e adempimenti.

I fatti ed i diritti controversi

La pronuncia di legittimità interviene su una vicenda sostanziale che ha visto difforme lettura da parte del Tribunale di Milano, giudice di primo grado, e della Corte d'Appello della stessa città, che ha riformato la sentenza di prime cure.

Alcuni condomini costruiscono una serra solare a servizio della propria unità immobiliare, edificata sul giardino di loro proprietà e che, ovviamente e per sua natura, si appoggia alla facciata condominiale, andando a costituire ampliamento dell'area utile coperta della loro unità immobiliare.

La struttura dunque si inserisce nel prospetto dell'edificio, modificandolo nell'aspetto.

Il regolamento contrattuale in vigore nel condominio contiene una norma che prevede l'obbligo, per chiunque intenda intraprendere opere che possano variare le caratteristiche della facciata, di rimettere l'iniziativa al "preventivo ed insindacabile benestare scritto" dell'architetto progettista oppure, in futuro, ad altro architetto da nominare.

Il Tribunale aveva condannato i convenuti, che avevano innalzato la nuova costruzione, alla sua eliminazione, mentre la Corte d'Appello ha riformato tale pronuncia, ritenendo che il vincolo predisposto dal regolamento contrattuale non costituisca illecita deroga ai principi generali previsti dall'art. 1120 c.c.; che il manufatto non travalicasse neanche i limiti previsti dall'art. 1102 c.c. in quanto inidoneo - per essere edificato su suolo privato - a pregiudicare i diritti degli altri partecipanti al condominio al pari uso del bene

comune e, infine, che non potessero richiamarsi, nel caso di specie, i limiti sulle distanze imposti dall'art. 907 c.c.

Motivi di ricorso

Gli attori vittoriosi in primo grado, che hanno visto ribaltato dal giudice di appello il verdetto, non si danno per vinti e ricorrono per cassazione, articolando quattro motivi di doglianza.

Di sicuro interesse è il primo motivo, "con il quale si deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 1138, 907 e 1120 c.c., alla luce dell'interpretazione delle norme del regolamento condominiale. La censura sostiene che, per come interpretati dalla Corte d'Appello, gli artt. 4, 21, 23, 25 e 26 del Regolamento conterrebbero un'invalida deroga agli artt. 1120 e 907 c.c., rimettendo qualsiasi modifica dell'immobile al benestare di un professionista, laddove, per contro, l'art. 25 del Regolamento si limiterebbe a richiedere all'architetto indicato una valutazione preventiva circa la rispondenza delle modifiche della facciata all'estetica complessiva dello stabile".

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 22 e 23 del Regolamento di condominio, mentre con il terzo e il quarto motivi i ricorrenti affermano l'esistenza di violazioni e falsa applicazione degli artt. 907 e 1120 c.c. anche con riferimento alle norme urbanistiche del Comune di Milano, secondo le quali la serra doveva ritenersi nuova costruzione soggetta al regime delle distanze ivi previsto.

La portata della disposizione regolamentare di natura contrattuale ed i suoi limiti

Il giudice di legittimità ritiene le quattro censure connesse, tanto da giustificare la disamina congiunta.

La prima notazione effettuata dalla Corte di legittimità sottolinea come l'erronea interpretazione della norma regolamentare condominiale - seppure di natura contrattuale - non possa essere fatta valere in cassazione sotto il profilo della violazione di legge ai sensi dell'art. 360, n. 3, c.p.c.: a tale profilo di violazione - ovvero la violazione o falsa applicazione delle norme di diritto - possono essere ricondotte unicamente quelle disposizioni risultanti dal sistema delle fonti, mentre le norme del regolamento condominiale hanno natura regolamentare, organizzativa o contrattuale.

L'omesso o errato esame di una disposizione del regolamento di condominio da parte del giudice di merito è semmai suscettibile di sindacato in sede di legittimità laddove sussista inosservanza dei canoni di ermeneutica oppure per vizi logici, riconducendo la censura al profilo delineato dall'art. 360 n. 5 c.p.c. (1).

A maggior ragione, osserva la Corte, l'applicazione concreta da parte del giudice del merito di un regolamento condominiale di origine contrattuale, in linea con i principi di interpretazione negoziale, è intangibile in sede di legittimità ove non manifesti violazione dei canoni ermeneutici.

In tal senso la giurisprudenza di legittimità ha da tempo nettamente delineato la radicale differenza fra il dato normativo suscettibile di sindacato per violazione di legge e la norma privatistica che - anche ove abbia effetti cogenti diffusi - come il regolamento condominiale di natura negoziale - differisce ontologicamente dalla fonte normativa generale: il regolamento di condominio che abbia origine contrattuale (o esterna) integra comunque "un atto di produzione essenzialmente privata anche nei suoi effetti tipicamente regolamentari, incidenti, cioè, sulle sole modalità di godimento delle parti comuni dell'edificio. A conferma di ciò può osservarsi che - come si ritiene in dottrina - il giudice può approvare il regolamento formato su iniziativa di un condominio, ex art. 1138 c.c., comma 2, ma non predisporlo a propria cura; che nel caso di sua adozione giudiziale l'efficacia cogente del regolamento nei confronti dei condomini dissenzienti è mediata dall'art. 2909 c.c.

(cfr. Cass. n. 1218/93); e che l'estensione dell'efficacia di esso anche a coloro i quali non presero parte alla sua formazione è attuata *propter rem*, lì dove, per contro, il dovere di osservanza di un atto (eteronomo e dunque) propriamente normativo prescinde, per il grado di generalità ed astrattezza che lo assiste, da una necessaria ambulatorietà passiva. Pertanto, le norme del regolamento condominiale contrattuale non sono suscettibili di sindacato in sede di legittimità sotto il profilo della violazione o falsa applicazione ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3)" (2).

Tale inquadramento sistematico del regolamento contrattuale consente alla Corte, da un canto, di ritenere il secondo motivo di ricorso inammissibile, e dall'altro di qualificare come assolutamente coerente ed esente da vizi logici l'interpretazione, effettuata dal giudice di appello, della norma regolamentare che attribuisce ad un terzo la valutazione sul decoro.

È questo il nucleo di maggior interesse ermeneutico della sentenza, poiché affronta un tema inusuale e che rappresenta il confine di letture consolidate sulla indelegabilità - anche da parte dei regolamenti di origine negoziale - di talune norme, espressamente indicate dall'art. 1138 c.c., fra le quali si colloca l'art. 1120 c.c. in tema di innovazioni, norma che traccia anche i limiti degli interventi che il legislatore ritiene leciti.

Costituisce principio pacifico e consolidato in giurisprudenza che il regolamento, in nessun caso, possa consentire opere lesive del decoro dell'edificio condominiale, con ciò espressamente derogando a quanto previsto dall'art. 1120 c.c.

Si è invece ritenuto che il regolamento di natura negoziale, in quanto idoneo per tale sua natura anche a vincolare e limitare i diritti dominicali dei singoli, possa introdurre criteri di valutazione più restrittivi di quelli generali previsti dalla norma in tema di innovazioni, pervenendo a delineare un concetto di decoro architettonico - con riferimento allo specifico edificio - ispirato a parametri più rigorosi rispetto a quelli enucleati nell'art. 1120 c.c., estendendo così il divieto di innovazioni "sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva" (3). Si è addirittura ritenuto che i condomini, nell'ambito della loro autonomia negoziale, possano stabilire con norma regolamentare anche la assoluta immodificabilità del prospetto, sì che ogni

(1) Cass., Sez. II, 23 maggio 2012, n. 8174; Cass., Sez. II, 23 gennaio 2007, n. 1406.

(2) Cass., Sez. II, 7 giugno 2011, n. 12291.

(3) Cass., Sez. II, 24 gennaio 2013, n. 1748.

intervento dovrà in tal caso ritenersi in se stesso lesivo del decoro (4).

Il decoro dell'edificio è evidentemente considerato dal legislatore quale elemento primario fra i beni comuni, tanto che lo stesso viene preservato pur a fronte di esigenze solidaristiche ed a rilevanza costituzionale, quali quelle legate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

La disciplina prevista dalla L. n. 13/1989, pur accedendo ad una lettura dinamica e socialmente orientata delle norme in tema di proprietà ispirata dall'art. 42 Cost., all'art. 1 fa comunque salvo il disposto dell'art. 1120, comma 2, c.c. (che nella disciplina in allora vigente vietava le innovazioni suscettibili da alterare il decoro architettonico del condominio), disciplina sostanzialmente analoga a quella introdotta dalla L. 220/2012 che ha traslato il medesimo divieto al comma 4 dell'art. 1120 c.c.

Se è dunque pacifico in giurisprudenza, come peraltro ribadisce la pronuncia in commento, che neanche l'accordo negoziale dei singoli condomini possa allargare le maglie dei divieti previsti dall'art. 1120 c.c., poiché tale norma ha natura inderogabile (5), appare invece interessante la qualificazione che il giudice attribuisce alla clausola regolamentare che si limiti a rimettere al terzo il benessere all'intervento.

La Corte di legittimità, in linea con quella che già era stata la valutazione del giudice di secondo grado, afferma che una clausola del regolamento che prevede il preventivo benessere dell'architetto che ha progettato il fabbricato oppure (per i decenni a venire) di un architetto da nominare appositamente, non va letta come deroga (inammissibile) all'art. 1120 e 1122 c.c. quanto piuttosto come una limitazione convenzionale al diritto di proprietà, analoga e quelle previsioni regolamentari, sopra richiamate, che ridefiniscono o modulano in senso più restrittivo il decoro del fabbricato.

La Corte ascrive tale pattuizione al *genus* dei "vincoli di carattere reale tipici delle servitù prediali", sì che la limitazione non avrà mera portata obbligatoria e si traduce in un peso posto sopra ad un bene, in virtù di accordo contrattuale, volto a "specificare i limiti di carattere sostanziale delle innovazioni, mediante predisposizione di una disciplina di fonte convenzionale, espressione di autonomia privata, che pone nell'interesse comune una peculiare modalità di definizione dell'indice del decoro architettonico".

Il caso di vincoli reciproci, con valutazione di ammissibilità di interventi solo ove questi ricevessero preliminare assenso da parte di un tecnico appositamente nominato, era già stato affrontato dalla giurisprudenza di legittimità in una ipotesi di regolamento contrattuale adottato in un supercondominio, in cui modifiche esterne dei singoli edifici erano consentite solo con il consenso di tecnico appositamente nominato. In tal caso la Corte aveva ritenuto che tali vincoli, previsti dal regolamento contrattuale (richiamato nei rogiti di acquisto), istituissero delle vere e proprie servitù reciproche, che per la loro natura reale possono essere modificate o disapplicate soltanto con il consenso scritto di tutti i condomini (6).

Riflessione ripresa dalla pronuncia in esame, ove si osserva che la delega ad un terzo soggetto della valutazione sull'opera da intraprendere, prevista nel regolamento, rimette semplicemente a costui - in forza dell'accordo negoziale di tutti i condomini - la delineazione dei contorni del peculiare decoro architettonico del fabbricato in esame.

Rappresenta dunque un limite alle facoltà dei singoli ed una attività necessariamente prodromica ad ogni intervento che, ove inesistente, legittimerà, per tale solo fatto, ad agire per la riduzione in pristino, in quanto si darebbe luogo ad una violazione di un vincolo reale.

Tale percorso non costituisce tuttavia deroga al disposto dell'art. 1120, comma 4, c.c., che rimane a tutti gli effetti in vigore ed inderogabile da qualunque previsione pattizia; ne consegue che - per assurdo - ove il tecnico assentisse interventi che pacificamente e palesemente incidono in maniera negativa sul decoro del fabbricato, si dovrebbe ritenere che rimanga intatta - in capo ai singoli - la tutela prevista per le innovazioni vietate.

Interessante, infine, anche la puntualizzazione che la Corte effettua sulla applicazione delle norme in tema di distanze all'interno del condominio, già oggetto di numerose pronunce (7) ma che viene qui espressa con particolare nitore.

Si è più volte osservato in giurisprudenza che la peculiarità dell'edificio condominiale, anche con riguardo alle sue caratteristiche costruttive, comporta necessariamente che le norme relative ai rapporti di vicinato, tra cui quelle sulle distanze, trovano applicazione rispetto alle singole unità immobiliari soltanto in quanto compatibili con la concreta

(4) Cass., Sez. II, 23 maggio 2012, n. 8174.

(5) Cass., Sez. II, 26 maggio 1990, n. 4905.

(6) Cass., Sez. II, 16 ottobre 1999, n. 11688.

(7) Cass., Sez. II, 2 febbraio 2016, n. 1989; Cass., Sez. II, 3 agosto 2012, n. 14096; Cass., Sez. II, 21 maggio 2010, n. 12520; Cass., Sez. II, 19 gennaio 1985, n. 139.

struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari. È dunque compito del giudice di merito accertare se tale compatibilità sussista o se invece la rigorosa osservanza delle norme sulle distanze non finisca per essere irragionevole, in rapporto alla coesistenza di vari appartamenti all'interno di un unico edificio e al necessario temperamento di interessi che presuppone lo svolgersi di quella convivenza che è insita nei rapporti condominiali.

Con riguardo al caso in esame e alla serra solare installata dai condomini del piano terra, era dunque compito del giudice di merito verificare la compatibilità dei diritti dei diversi condomini, diritti che la Corte di merito lombarda non ha ritenuto lesi, con apprezzamento di fatto incensurabile in cassazione. In particolare rileva la Corte di legittimità, la realizzazione della serra va ascritta alle facoltà previste dall'art. 1102 c.c., rappresentando un uso più intenso da parte di alcuni del bene comune facciata / prospetto; il giudice di merito dovrà valutare - anche in tal caso con accertamento incensurabile in cassazione - se quell'utilizzo delle parti comuni alteri la loro destinazione o ne impedisca ad altri il pari uso. Una volta che tali apprezzamenti di merito abbiano avuto esito positivo, nel senso di considerare il manufatto lecito, anche la censura relativa alla inosservanza delle norme urbanistiche sulle distanze delle

nuove costruzioni in vigore nel comune milanese si rivela infondata, poiché ricade nella applicazione secondo compatibilità già sopra evidenziata.

A tal proposito la valutazione della pronuncia in commento si allinea su un precedente di ineccepibile chiarezza (8), individuando un procedimento ermeneutico e applicativo assai utile agli operatori del diritto onde pervenire alla valutazione di compatibilità / applicabilità: "trattandosi comunque di nuova costruzione avvenuta all'interno di un edificio condominiale, con ciò facendo ancora una volta applicazione del principio giurisprudenziale per il quale le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale soltanto se compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condomino e condominio, è in rapporto di subordinazione rispetto alla prima. Pertanto, ove il giudice constati il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c., deve ritenersi legittima l'opera realizzata anche senza il rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue, sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale".

(8) Cass., Sez. II, 18 marzo 2010, n. 6546.