

<b>Data</b>	<b>19/10/2012</b>
<b>Ente giudicante</b>	<b>CASSAZIONE CIVILE, SEZIONE SECONDA</b>
<b>Numero</b>	<b>18052</b>

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

M..E. , proprietaria di parte di un locale seminterrato facente parte di un fabbricato sito in (OMISSIS) , destinato a garage e posto ad una quota inferiore a quella dello spazio antistante annesso all'appartamento di proprietà di un altro condomino, L..C. , conveniva in giudizio quest'ultimo, innanzi al Tribunale di Torre Annunziata, chiedendone la condanna a ripristinare lo stato dei luoghi condominiali, alterato da vari interventi di risistemazione esterna, oltre al risarcimento del danno.

Il convenuto resisteva in giudizio, contestando la legittimazione attiva della convenuta e l'integrità del contraddittorio, per mancata citazione degli altri condomini.

Accolta parzialmente in primo grado, la domanda era rigettata dalla Corte d'appello di Napoli.

Respinte le eccezioni preliminari del C. in punto di necessaria partecipazione al giudizio degli altri condomini, la Corte territoriale riteneva, per quanto ancora rileva in questa sede di legittimità, che dalla documentazione fotografica in atti e dalla relazione del c.t.u. emergeva che le opere eseguite dal convenuto - modeste, riguardanti le sole aree pertinenziali e tali, ad ogni modo, da migliorare lo stato generale dei luoghi - non modificavano né l'architettura, né l'estetica del fabbricato condominiale. Diversamente da quanto ritenuto dal giudice di primo grado, la norma di cui al punto 4 del regolamento condominiale non impediva, secondo l'interpretazione della Corte partenopea, qualsivoglia anche minima modifica, laddove, come nella specie, non incidente in senso negativo sull'architettura e l'estetica della cosa comune, che costituivano gli effettivi beni che la regola comune intendeva tutelare.

Per la cassazione di tale sentenza ricorre E.M. , formulando tre mezzi d'annullamento.

Resiste con controricorso L..C. .

La ricorrente ha altresì depositato memoria.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Col PRIMO motivo è dedotta l'omessa e/o insufficiente e/o contraddittoria motivazione in ordine ad un punto controverso e decisivo costituito dall'interpretazione dell'art.4 del regolamento condominiale.

Sostiene parte ricorrente che è tutt'altro che evidente, come invece ritenuto dalla Corte territoriale con affermazione apodittica, che l'art.4 del regolamento condominiale miri a tutelare il valore estetico del fabbricato e che, quindi, vieti soltanto le modifiche che ne producano l'alterazione, secondo un criterio opinabile e di tipo qualitativo.

Diversamente, la norma regolamentare è chiara nell'escludere, ai fini della sua applicazione, la rilevanza del nocumento al decoro dell'edificio, come si desume dalla rubrica e dal testo, che parlano soltanto di modifiche, e dal confronto, per differenziazione, con l'omologa previsione

dell'art.1120 cc, che espressamente vieta le innovazioni che alterino il decoro architettonico del fabbricato.

2. - Il SECONDO motivo denuncia la violazione degli artt.1362, comma 1, e 1367 cc.

La Corte d'appello, si sostiene, ha trascurato la volontà delle parti palesata dal senso letterale della citata norma del regolamento di condominio, interpretandola come una pleonastica, e quindi sostanzialmente inefficace, ripetizione della disciplina legale suppletiva di cui all'art. 1120 cc.

3. - Col TERZO motivo è dedotta l'omessa e/o insufficiente e/o contraddittoria motivazione in ordine ad un punto controverso e decisivo costituito dalla questione relativa alla sussistenza di un danno risarcibile da nocumento al decoro estetico del prospetto condominiale.

Poiché, si sostiene, la Corte d'appello ha posto a base del rigetto della domanda di risarcimento del danno la medesima motivazione in forza della quale ha ritenuto meritevole di accoglimento l'appello principale, le censure innanzi svolte valgono anche contro tale capo di decisione.

4. - I tre motivi (corredati da quesiti di diritto non indispensabili, non applicandosi ratione temporis l'art. 366 bis c.p.c.), da esaminarsi congiuntamente per la loro reciproca connessione, sono infondati.

4.1. - L'interpretazione di un regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice di merito è insindacabile in sede di legittimità, quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici per mancanza, insufficienza o contraddittorietà della motivazione (v. *ex pluribus*, Cass. nn.17893/09, 1406/07 e 9355/00).

In particolare, poi, quanto alla regola di base dell'ermeneutica contrattuale, questa Corte ha affermato che ai fini della ricerca della comune intenzione dei contraenti, il principale strumento è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate nel contratto, il cui rilievo deve essere verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale, sicché le singole clausole vanno considerate in correlazione tra loro, dovendo procedersi al loro coordinamento a norma dell'art. 1363 c.c. e dovendosi intendere per "senso letterale delle parole" tutta la formulazione letterale della dichiarazione negoziale, in ogni sua parte ed in ogni parola che la compone, e non già in una parte soltanto, quale una singola clausola di un contratto composto di più clausole, dovendo il giudice collegare e raffrontare tra loro frasi e parole al fine di chiarirne il significato (Cass. nn. 9755/11, 4670/09 e 4176/07).

4.1.1. - Nell'ordine che segue, questa la norma del regolamento condominiale di cui al ricorso e la relativa interpretazione fornite dalla Corte partenopea e oggetto di censura:

*"Modifiche. Ciascun condomino, all'interno dei locali di sua proprietà può apportare tutte le modifiche che ritiene opportuno purché queste non alterino la funzionalità degli impianti comuni, non interessino le strutture portanti e non danneggino altri condomini. Non potrà essere intrapresa alcuna opera esterna che modifichi l'architettura o l'estetica, salvo accordo scritto degli altri condomini. Sono consentite invece le riparazioni anche con sostituzioni di parti esterne fatiscenti..."*.

*"...diversamente dall'assunto del primo giudice, la surrichiamata norma regolamentare non è certo tale da impedire qualsivoglia anche minima modifica laddove, appunto, come nella specie,*

*ciò palesemente non incide negativamente su "architettura" ed "estetica" della cosa comune, le quali costituiscono, evidentemente, gli effettivi beni che con tale norma si è inteso tutelare (e non certo la formalistica preclusione a qualsiasi anche minima opera priva di tale negativa incidenza, o addirittura migliorativa)".*

4.1.2. - Tale pur sintetica motivazione rispetta il criterio ermeneutico prioritario, che impone la ricerca della comune intenzione delle parti attraverso, innanzi tutto, il senso letterale delle parole adoperate.

Ed invero, mentre parte ricorrente enfatizza solo il divieto di modifiche, astraendo queste ultime dal resto della disposizione, la Corte territoriale ha giustamente considerato detto divieto nell'insieme della frase, riferendole all'architettura e all'estetica del fabbricato, nozioni, questo che nulla autorizza a sopprimere o svalutare nella lettura della norma regolamentare in oggetto.

4.1.2.1. - Né ha pregio, allo scopo di fondare la dedotta violazione dell'art.1367 cc, l'osservazione per cui, seguendo l'interpretazione della Corte d'appello, la portata precettiva di detta disposizione regolamentare sarebbe analoga a quella dell'art.1120 cc, costituendone un'inutile duplicazione.

In disparte la considerazione che il canone ermeneutico di cui all'art.1367 cc rientra tra quelli di tipo oggettivo - integrativo, cui far ricorso solo in quanto i criteri storico-soggettivi degli artt. 1362-1365 c.c. si siano dimostrati insufficienti (giurisprudenza costante: cfr. da ultimo, Cass. n.6601/12), per cui è da ritenersi non corretto, dal punto di vista logico-giuridico, ricavare l'insufficienza dei criteri soggettivi dal potenziale conflitto con l'esito interpretativo che si avrebbe ricorrendo ai canoni dell'interpretazione oggettiva; tutto ciò a parte, è sufficiente osservare che

(i) la corrispondenza della regola autonoma con quella eteronoma non destituisce di significato ed efficacia precettiva la prima, quanto meno nel senso dell'implicito rinvio recettizio che ne deriva;

(ii) le innovazioni, di cui all'art. 1120 c.c., non corrispondono perfettamente alle modifiche, cui in realtà si riferisce l'art. 1102 c.c., atteso che le prime sono costituite da opere di trasformazione della cosa comune, che incidono sull'essenza di essa e ne alterano l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà che il condomino ha in ordine alla migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art.1102 c.c. (così, Cass. n. 2940/63).

4.1.3. - Escluso, dunque, sia che la Corte territoriale abbia violato l'uno o l'altro dei due canoni ermeneutici richiamati, sia che nella motivazione della sentenza impugnata siano isolabili aspetti specifici di insufficienza o di contraddittorietà, l'approdo interpretativo cui sono pervenuti i giudici d'appello resta insindacabile in questa sede.

5. - In conclusione il ricorso va respinto.

6. - Le spese del presente giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza della parte ricorrente.

**PQM**

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alle spese, che liquida in Euro 2.200,00, di cui 200,00 per esborsi, oltre spese generali di studio, IVA e CPA come per legge.

Ex Parte Creditoris.it