

Cass. civ. Sez. II, Sent., 17/06/2015, n. 12582
COMUNIONE E CONDOMINIO
Innovazioni e modificazioni
Regolamento di condominio

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ODDO Massimo - Presidente -

Dott. MATERA Lina - rel. Consigliere -

Dott. PETITTI Stefano - Consigliere -

Dott. PICARONI Elisa - Consigliere -

Dott. FALASCHI Milena - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

Sentenza

sul ricorso 26107/2009 proposto da:

MONTAGNOLI HOTEL SRL (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DI PORTA PINCIANA 4, presso lo studio dell'avvocato FERDINANDO MARIA DE MATTEIS, rappresentato e difeso dall'avvocato CEREDA SERGIO CESARE;

- ricorrente -

S.M. nata a (OMISSIS), P.G. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, VIA ORAZIO 31, presso lo studio dell'avvocato TONELLI CONTI COSTANTINO, che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati ANTONIO BELPIETRO, GIUSEPPE PEDERCINI;

- controricorrenti -

e contro

EREDI DI C.F., C.G. (OMISSIS), C.M. (OMISSIS), C.O. (OMISSIS), C.P. (OMISSIS), M. A.;

- intimati -

avverso la sentenza n. 613/2009 della CORTE D'APPELLO di BRESCIA, depositata il 24/06/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 24/03/2015 dal Consigliere Dott. LINA MATERA;

udito l'Avvocato CEREDA Sergio Cesare, difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato BELPIETRO Antonio, difensore dei controricorrenti che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. PRATIS Pierfelice, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 9-4-1999 P.G. e G.M., premesso di essere proprietari di due unità immobiliari facenti parte del Condominio (OMISSIS), convenivano dinanzi al Tribunale di Brescia la Montagnoli Hotel s.r.l., deducendo che tale società, proprietaria delle altre unità immobiliari, aveva iniziato lavori di integrale ristrutturazione in violazione del regolamento condominiale contrattuale, che vietava ogni modificazione architettonica dell'edificio, nonché con pregiudizio della sua stabilità. Nel far presente di aver proposto ricorso ex *art. 1171 c.c.*, davanti al Pretore di Salò, il quale con ordinanza del 9-3-1999 aveva sospeso l'esecuzione delle opere, gli attori chiedevano in via principale la condanna della società convenuta, ai sensi *dell'art. 2058 c.c.*, alla reintegrazione in forma specifica, mediante la demolizione delle opere edificate in violazione dei criteri di stabilità e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio; in subordine, chiedevano il risarcimento del danno per equivalente.

Nel costituirsi, la convenuta contestava la fondatezza della domanda e ne chiedeva il rigetto.

Integrato il contraddittorio nei confronti dei condomini C. F. e M.A. (i quali si costituivano chiedendo, rispettivamente, l'accoglimento e il rigetto delle domande attrici) e procedutosi ad espletamento di consulenza tecnica d'ufficio, con sentenza in data 11-10-2004 il Tribunale adito, nel dare atto che le opere eseguite dalla convenuta, pur non arrecando alcun pregiudizio alla statica dell'edificio, comportavano una modificazione dell'andamento architettonico del complesso immobiliare, in contrasto con l'art. 7 del regolamento condominiale contrattuale, che vietava qualsiasi modificazione della struttura architettonica del fabbricato, condannava la società Montagnoli Hotel a rimuovere il porticato realizzato sul lato est della facciata del fabbricato.

Avverso la predetta decisione proponeva appello la convenuta.

Nel corso del giudizio di appello veniva disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti di M.A. e di C. F.. A seguito del decesso di quest'ultimo, il processo interrotto veniva riassunto nei confronti dei suoi eredi.

Con sentenza in data 24-7-2009 la Corte di Appello di Brescia rigettava il gravame.

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso Montagnoli Hotel s.r.l., sulla base di cinque motivi.

P.G. e S.M. hanno resistito con controricorso, mentre gli altri intimati non hanno svolto attività difensive.

In prossimità dell'udienza le parti hanno depositato memorie ex *art. 378 c.p.c.*

Motivi della decisione

1) Con il primo motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione *dell'art. 2058 c.c.*. Deduce che, avendo gli attori lamentato la violazione di un diritto reale e chiesto che la situazione violata venga rimessa in pristino, il rimedio esperibile non era quello previsto in materia risarcitoria *dall'art. 2058 c.c.*, comma 1, avendo il legislatore previsto una tutela ad hoc, mediante le azioni petitorie. Deduce, pertanto, che, a seguito della proposizione dell'azione di enunciazione ex *art. 1171 c.c.*, gli attori, per ottenere che si ristabilisse il diritto asseritamente violato, nel giudizio di merito avrebbero dovuto spiegare la correlata azione petitoria e non, invece, la domanda di risarcimento del danno ex *art. 2058 c.c.*, ontologicamente diversa rispetto a quella petitoria.

Il motivo, nella parte in cui deduce che gli attori hanno agito a tutela di un diritto reale, non si confronta con le ragioni della decisione, nella quale è stato chiarito che i coniugi P. - S. hanno fatto valere in giudizio la violazione della norma del regolamento condominiale che vieta ogni modificazione della struttura architettonica del fabbricato.

Sotto altro profilo, si osserva che la mancata instaurazione dell'azione petitoria, nel regime processuale applicabile alla fattispecie, avrebbe potuto eventualmente comportare la perdita di efficacia del provvedimento adottato dal giudice nella fase interinale, ma non precludeva agli attori la possibilità di promuovere un'autonoma azione risarcitoria contrattuale, basata sulla violazione di una norma del regolamento condominiale, e di chiedere il risarcimento in forma specifica ex *art. 2058 c.c.*, mediante l'eliminazione dell'opera lesiva.

Come è stato precisato dalla giurisprudenza, infatti, il risarcimento del danno in forma specifica, secondo il principio generale fissato *dall'art. 2058 c.c.*, è applicabile anche alle obbligazioni contrattuali, costituendo rimedio alternativo al risarcimento per equivalente pecuniario (Cass. 2-7-2010 n. 15726;

Cass. 30-7-2004 n. 14599; Cass. 29-5-1995 n. 6035) e potendo, in particolare, il danneggiato richiedere ed ottenere la reintegrazione in forma specifica anche qualora risulti leso il suo diritto di condomino derivante dalla violazione del regolamento pattizio (cfr.

Cass. 13-11-1997 n. 11227).

2) Con il secondo motivo la ricorrente si duole dell'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, avendo la Corte di Appello, a conferma della sentenza di primo grado, da un lato accolto la domanda proposta ex *art. 2058 c.c.* , comma 1, dai danneggiati (con ciò ammettendo l'esistenza del danno), e dall'altro negato l'esistenza dei danni subiti dagli attori.

Il motivo è infondato, essendo evidente che la sentenza impugnata, sia pure implicitamente, ha inteso distinguere tra risarcimento in forma specifica, spettante al condomino in virtù della mera violazione della norma del regolamento contrattuale che vieta qualsiasi modifica della struttura architettonica del fabbricato, e risarcimento in forma generica, dovuto in relazione a danni diversi rispetto a quelli risarcibili in forma specifica.

L'affermazione secondo cui la sentenza di primo grado non conteneva alcuna pronuncia in merito ad eventuali danni subiti dagli attori, pertanto, facendo chiaramente riferimento a danni risarcibili in forma generica, non si pone in contrasto con la conferma della pronuncia di condanna al risarcimento in forma specifica ex *art. 2058 c.c.* , comma 1.

3) Con il terzo motivo la ricorrente lamenta la violazione *dell'art. 112 c.p.c.* , per avere la Corte di Appello dichiarato d'ufficio la nullità di una delibera dell'assemblea condominiale per violazione di una norma del regolamento condominiale in assenza di impugnazione della stessa.

Il motivo è privo di fondamento, dovendosi rammentare che anche in relazione alle delibere assembleari trova applicazione il principio dettato in materia di contratti *dall'art. 1421 c.c.* , secondo cui è attribuito al giudice il potere di rilevarne d'ufficio la nullità (tra le tante v. Cass. 27-6-2005 n. 13732; Cass. 15-1-2007 n. 740;

Cass. 2-3-2007 n. 4973).

Nella specie, pertanto, avendo la convenuta eccepito la decadenza degli attori dal potere d'impugnare la delibera condominiale che aveva autorizzato la società Montagnoli ad eseguire le opere in questione, ben poteva il giudice di merito rilevare d'ufficio la nullità di tale delibera, non soggetta ai termini di impugnazione previsti *dall'art. 1137 c.c.*

4) Con il quarto motivo la ricorrente lamenta l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine alla ritenuta nullità della delibera assembleare del 23-6-1998 che, a maggioranza, ha autorizzato i lavori in oggetto. Deduce che, alla luce dei principi enunciati dalle S.U. nella sentenza n. 4806/2005, la delibera in parola, anche se considerata contraria al divieto regolamentare di cui all'art. 7, non potrebbe ritenersi nulla, ma annullabile; con la conseguenza che la stessa è divenuta definitiva, per difetto della mancata impugnazione entro il termine stabilito dalla legge.

Il motivo è inammissibile, non confrontandosi con le ragioni della decisione.

La Corte di Appello ha ritenuto inammissibile il motivo di gravame inerente alla dichiarazione di nullità, per contrasto con l'art. 7 del regolamento condominiale, della delibera assembleare del 23-6-1998, rilevando che le censure mosse dall'appellante erano generiche, non contrastando specificamente le puntuali argomentazioni poste dal giudice di primo grado a fondamento della pronuncia resa sul punto.

Tale affermazione non ha costituito oggetto di specifica censura da parte della ricorrente, la quale, con il motivo in esame, solleva questioni non pertinenti rispetto alla ratio decidendi.

5) Con il quinto motivo la ricorrente si duole della violazione degli *artt. 1138 e 1120 c.c.*. Deduce che la Corte di Appello ha erroneamente ritenuto che l'art. 7 del regolamento condominiale, che vieta ogni modificazione della struttura architettonica del fabbricato, costituisca "legittima predeterminazione, una volta per tutte, del concetto di decoro architettonico di cui al secondo comma *dell'art. 1120 c.c.*". Sostiene, infatti, che, attesa l'inderogabilità *dell'art. 1120 c.c.* , prevista *dall'art. 1138 c.c.* , u.c., nemmeno un regolamento condominiale contrattuale può privare la maggioranza qualificata dell'assemblea del potere di autorizzare il condomino alle innovazioni di cui *all'art. 1120 c.c.*

Anche tale motivo deve essere disatteso.

Come è stato ripetutamente affermato da questa Corte, in materia di condominio di edifici, l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che pongano limitazioni, nell'interesse comune, ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti comuni, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà, senza che rilevi che l'esercizio del diritto individuale su di esse si rifletta o meno sulle strutture o sulle parti comuni. Ne discende che legittimamente le norme di un regolamento di condominio - aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini - possono derogare od integrare la disciplina legale ed in particolare possono dare del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta *dall'art. 1120 c.c.* , estendendo il divieto di immutazione 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 (Cass. 6-10-1999 n. 11121; n. 1748; Cass., 29-4-2005 n. 8883; Cass. 14-12-2007 n. 26468; Cass. 24-1-2013).

Nella specie, di conseguenza, correttamente il giudice del merito ha ritenuto che le opere poste in essere dalla convenuta, in quanto realizzate in violazione di una specifica norma regolamentare di natura contrattuale che vieta ogni modificazione della struttura architettonica del fabbricato, sono da considerare illegittime ed ha, conseguentemente, disposto la riduzione in pristino.

6) Per le ragioni esposte il ricorso deve essere rigettato, con conseguente condanna della ricorrente al pagamento delle spese sostenute dai controricorrenti nel presente grado di giudizio, liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese, che liquida in Euro 3.700,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 24 marzo 2015.

Depositato in Cancelleria il 17 giugno 2015