

Con la sentenza in commento, la Corte di cassazione torna ad occuparsi delle clausole del regolamento condominiale che impongono ai condomini limitazioni e divieti al godimento della parti in proprietà esclusiva.

Sul punto, i giudici di Piazza Cavour hanno elaborato negli ultimi anni una serie di principi circa le modalità con la quali tali clausole possono essere inserite nel regolamento e imposte ai singoli condomini (cfr. Cass. civ., n. 10523/03 e n. 23/04).

Tali principi, che trovano ulteriore conferma nella pronuncia in esame, possono essere così sintetizzati:

**- i divieti e le limitazioni al godimento delle unità immobiliari di proprietà esclusiva spettanti ai singoli condomini, posti con il regolamento condominiale, vanno classificate quali clausole di natura contrattuale;**

- tali clausole, per essere valide ed efficaci **devono essere accettate dai singoli condomini con l'atto di acquisto e tale accettazione deve risultare da una volontà chiaramente ed espressamente manifestata o, comunque, desumibile in modo non equivoco dall'atto stesso.** A tal fine, non è certamente sufficiente, la semplice indicazione di una determinata attuale destinazione delle unità immobiliari medesime, trattandosi di una volontà diretta a restringere facoltà normalmente inerenti alla proprietà esclusiva da parte dei singoli condomini (cfr. Cass. civ. n. 1560/95);

**- i divieti e le limitazioni possono essere formulati nel regolamento sia mediante l'elencazione delle attività vietate, sia mediante riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare;**

Applicando tali principi di diritto al caso di specie, la Suprema Corte ha confermato la pronuncia della corte di merito, la quale aveva ritenuto illegittima la norma del regolamento condominiale contenente l'espressione "divieto per locali per deposito o per confezione di merci o manufatti", sul presupposto di una formulazione troppo generica ed indeterminata della disposizione, tale da vulnerare il principio della elencazione delle attività vietate nonché quello della necessaria chiarezza del divieto.

## **Cassazione civile, Sez. 2, Sentenza n. 3002 del 10/2/2010**

### **Testo della sentenza**

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con il primo motivo il B., deducendo violazione degli articoli 1138 - 1321 e 1322 c.c. nonché omessa o insufficiente motivazione, censura la sentenza impugnata per aver escluso che il regolamento condominiale approvato il (...) potesse avere efficacia nei confronti dei coniugi M. e P. in quanto costoro non l'avevano accettato all'atto di acquisto del loro appartamento in data (...); in tal modo non era stato considerato che un regolamento di condominio anche se non redatto dall'originario unico proprietario dell'edificio prima delle vendite delle singole unità immobiliari, può assumere natura contrattuale quando la sua redazione ed approvazione intervenga da parte di

tutti i proprietari delle diverse porzioni del fabbricato condominiale con un atto negoziale, come in effetti era accaduto nella fattispecie, laddove per effetto della sottoscrizione dell'atto notarile di deposito da parte di tutti i condomini, ivi comprese le controparti, anche costoro erano tenuti a rispettare i divieti di uso delle proprietà esclusive contenuti nell'articolo 7 del regolamento.

Con il secondo motivo il ricorrente, denunciando violazione degli articoli 1322 - 1325 e 1367 c.c. nonché insufficiente e contraddittoria motivazione, assume che erroneamente il giudice di appello ha ritenuto che nel regolamento contrattuale suddetto non era stata espressamente vietata l'attività di forno e di panificazione, e che la previsione di divieto di uso di locali per deposito o per confezioni di merci e manufatti costituiva una dizione assai generica ed indeterminata. Il B. sostiene che in realtà il divieto di destinazione previsto in una clausola di regolamento contrattuale non può ritenersi indeterminato allorché esso sia riferito, per l'espressione usata nel regolamento, ad attività molteplici ma comunque chiaramente desumibili dalla clausola contrattuale; inoltre la Corte territoriale non ha chiarito in modo esauriente le ragioni per le quali ha ritenuto che l'attività di panificazione e forno non fosse compresa nella dizione "locali per deposito o per confezioni di merci e manufatti", così disattendendo tra l'altro l'applicazione del principio ermeneutico di conservazione di cui all'articolo 1367 c.c. secondo cui la interpretazione della volontà negoziale deve essere effettuata nel senso più favorevole alla validità del contratto, piuttosto che in quella della sua invalidità; invero i termini "merci" e "manufatti" nella lingua italiana hanno un significato preciso, così come è inequivocabile la portata di parole come "deposito" e "confezioni" che nell'articolo 7 del regolamento suddetto individuano le operazioni vietate nella proprietà esclusiva dei condomini.

Sotto ulteriore profilo il ricorrente rileva che, contrariamente all'assunto della sentenza impugnata, il divieto suddetto, lungi dal precludere - se interpretato come propugnato dall'esponente - ogni attività commerciale o artigianale, consentirebbe comunque lo svolgimento di svariate attività che prescindono dalla confezione e dal deposito di merci e manufatti (quali attività artigianali di servizio alle persone, attività di prestazione di servizi, attività professionali o di lavoro autonomo). Infine il ricorrente sostiene l'infondatezza del rilievo del giudice di appello secondo cui il divieto di qualsiasi attività commerciale o artigianale comporterebbe una compressione eccessiva del godimento della proprietà individuale, posto che nell'ambito dell'autonomia contrattuale riconosciuta dall'articolo 1322 c.c. ogni proprietario può accettare validamente limiti all'uso del bene, qualora tali limiti consentano comunque qualche forma di godimento diversa da quella vietata.

Le enunciate censure, da esaminare contestualmente per ragioni di connessione, sono infondate. Sotto un primo profilo non può condividersi l'affermazione del giudice di appello secondo cui il regolamento condominiale "de quo", approvato in data (...), ovvero in epoca successiva all'atto di acquisto di una unità immobiliare compresa nell'edificio condominiale da parte del D. M. e della P., non poteva avere efficacia nei confronti di costoro; invero, premesso come fatto non contestato che l'atto notarile di deposito del suddetto regolamento è stato sottoscritto da tutti i condomini, compreso gli attuali controricorrenti, ne consegue che la sua natura contrattuale comporta la sua operatività anche nei loro confronti. Nondimeno la sentenza impugnata si fonda su una autonoma "ratio decidendi" - ovvero l'interpretazione del regolamento in questione - frutto di un accertamento di fatto sorretto da sufficiente e logica motivazione, come tale insindacabile in questa sede.

Invero la Corte territoriale ha ritenuto che la previsione di divieto per "locali per deposito o per confezioni di merci e manufatti" si configurava come una dizione assai generica ed indeterminata contrastante con il principio della elencazione delle attività vietate - non essendo ivi espressamente inibita l'attività di forno e panificazione - e con quello della chiarezza del divieto; invero tale dizione finiva con il vietare qualsiasi attività commerciale o artigianale, comportando una compressione eccessiva del godimento della proprietà individuale, ammissibile solo se espressamente e chiaramente disposta e se univocamente accettata. Il giudice di appello alla luce di tali principi ha ritenuto la illegittimità della suddetta espressione perché troppo generica e quindi non applicabile nella fattispecie.

Orbene il convincimento della Corte territoriale in ordine alla non previsione nell'articolo 7 del regolamento condominiale di un divieto riguardante l'attività di panificazione alla luce dell'indagine ermeneutica operata è frutto di un accertamento di fatto sorretto da logica e sufficiente motivazione, ed è inoltre conforme all'orientamento consolidato di questa Corte secondo cui i divieti e le limitazioni al godimento delle unità immobiliari di proprietà esclusiva spettanti ai singoli condomini contenuti in un regolamento avente natura contrattuale devono risultare da una volontà chiaramente ed espressamente manifestata (Cass. 3.7.2003 n. 10523; Cass. 7.1.2004 n. 23), o, comunque, desumibile in modo non equivoco dall'atto stesso (Cass. 13.2.1995 n. 1560); in tale contesto è stato affermato che i divieti e le limitazioni suddette possono essere formulate nel regolamento sia mediante la elencazione delle attività vietate, sia mediante riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare (Cass. 13.2.1995 n. 1560); ed è evidente che nella fattispecie non ricorre nessuna di tali ipotesi, rilievo decisivo aldilà della questione relativa ai concreti limiti di applicabilità della clausola in esame. In tale contesto i profili di censura sollevati dal ricorrente, tendenti per un verso a ricomprendere sotto l'aspetto letterale il divieto di panificazione nell'ambito dell'articolo 7 del regolamento condominiale, per altro verso a richiamare l'applicazione del principio di conservazione di cui all'articolo 1367 c.c. sono irrilevanti, in quanto inidonei a scalfire l'orientamento giurisprudenziale sopra enunciato in ordine ai ristretti e precisi limiti entro i quali è possibile ritenere legittimi i divieti contenuti in un regolamento contrattuale riguardanti le restrizioni alle facoltà inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini; al riguardo l'assunto del ricorrente - secondo cui non può ritenersi nulla la clausola di un regolamento contrattuale che preveda un divieto di destinazione riferito ad attività molteplici ma comunque chiaramente desumibili dalla clausola contrattuale stessa - trascura di considerare che i divieti in questione, proprio per le compressioni che comportano al libero esercizio dei poteri e delle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà, devono essere sanciti in modo non equivoco così da non lasciare alcun margine di incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni, ipotesi esclusa nella fattispecie alla luce dell'indagine ermeneutica svolta dalla Corte territoriale.

Il ricorso deve quindi essere rigettato; ricorrono giusti motivi, avuto riguardo alla natura controversa della questione trattata, per compensare interamente tra le parti le spese di giudizio.