

Civile Sent. Sez. 2 Num. 10272 Anno 2016

Presidente: MIGLIUCCI EMILIO

Relatore: ORILIA LORENZO

Data pubblicazione: 18/05/2016

SENTENZA

sul ricorso 24780-2011 proposto da:

IANUALE NICOLA NLINCL45B23F839U, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA PORTUENSE 104, presso ~~lo studio dell'avvocato~~ ANTONIA DE ANGELIS, rappresentato e difeso dall'avvocato GIOVANNI BASILE;

- **ricorrenti** -

contro

PETRILLO ALESSANDRO PTRLSN50T06F839A, BLASIO EMILIA BLSMLE49M55F839P, PETRILLO PASQUALE PTRPQL75H05F839G, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA ALESSANDRO CIALDI N. 31, presso ~~lo studio dell'avvocato~~ MARIA

2016

651

ELISABETTA MONACO, rappresentati e difesi dagli avvocati CONCETTA MONACO, RAFFAELE MONACO;

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 1381/2011 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 27/04/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 23/03/2016 dal Consigliere Dott. LORENZO ORILIA;

udito l'Avvocato ISABELLA NEGRO, con delega dell'Avvocato GIOVANNI BASILE, difensore del ricorrente, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato CONCETTA MONACO, difensore dei controricorrenti, che si è riportata agli atti depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per il rigetto del ricorso.

g

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La Corte d'Appello di Napoli con sentenza n. 27.4.2011, accogliendo l'impugnazione proposta da Alessandro Petrillo, Emilia Blasio e Pasquale Petrillo, (rispettivamente usufruttuari e proprietario di un appartamento nel Parco Quattro Pini in Pozzuoli, via San Gennaro ad Agnano) ha condannato Nicola Ianuale ad abbattere un vano di m. 4,80 X 2,45 X 3,00 realizzato nella sua contigua proprietà perché in contrasto con le previsioni del regolamento condominiale. Per giungere a tale conclusione la Corte territoriale ha rilevato:

- che il regolamento, richiamato nei vari atti di acquisto e quindi dotato di efficacia vincolante verso tutti gli acquirenti, aveva limitato la possibilità di innovazioni anche oltre la previsione di cui all'art. 1120 c.c., vietando anche quelle opere incidenti sulla sola uniformità esteriore dei singoli fabbricati;

- che il vano per le sue dimensioni determinava una evidente modifica della sagoma dell'edificio.

Per la cassazione della sentenza ricorre Ianuale con due motivi.

Resistono i Petrillo Blasio con controricorso illustrato da memoria ex art. 378 cpc.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1 Con il primo motivo il ricorrente denuncia ai sensi

dell'art. 360 n. 3 e 5, c.p.c., falsa applicazione dell'art. 1418 cc e dei principi giuridici. A suo avviso la norma dell'articolo VIII del regolamento condominiale è radicalmente nulla nella parte in cui proibisce del tutto genericamente la realizzazione di lavori interessanti *"l'uniformità esteriore dei singoli fabbricati"*

Richiama il principio dell'illiceità di quelle limitazioni dei diritti dei condomini contenute in clausole dalla formulazione troppo generica e ritiene pertanto che la Corte d'Appello abbia falsamente applicato norme di diritto e principi giuridici laddove ha ritenuto che Nicola Ianuale ha realizzato il vano in violazione dell'art. VIII del regolamento condominiale.

2. Con il secondo motivo si deduce omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia per erronea valutazione delle risultanze probatorie emerse nel corso del giudizio di primo grado (in relazione all'art. 360, n. 5 c.p.c.): dopo aver riportato il giudizio espresso dalla Corte d'Appello sulla sussistenza della modifica dell'uniformità esteriore dell'edificio, il ricorrente si dilunga nel trascrivere la motivazione della pronuncia - a lui favorevole - emessa dal giudice di primo grado e le osservazioni - anch'esse favorevoli - del consulente tecnico di ufficio. Ritiene pertanto meritevole di censura l'erronea valutazione delle

risultanze peritali da parte della Corte d'Appello.

Le due censure - ben suscettibili di esame unitario - sono infondate.

Premesso che il tema della nullità viene per la prima volta introdotto in questa sede, ricorda la Corte, dando così continuità ad un costante indirizzo giurisprudenziale, che 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, consentendo l'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà. Ne consegue che il regolamento di condominio può legittimamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 cod. civ., estendendo 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

9

della manifestazione negoziale successiva (tra le varie, Sez. 2, Sentenza n. 1748 del 24/01/2013 Rv. 624984; Sez. 2, Sentenza n. 11121 del 06/10/1999 Rv. 530488; v. altresì Sez. 2, Sentenza n. 8883 del 29/04/2005 (Rv. 582643)).

E' stato inoltre affermato che l'interpretazione del regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice del merito è insindacabile in sede di legittimità quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici (giurisprudenza costante: v. tra le tante, Sez. 2, Sentenza n. 17893 del 31/07/2009 Rv. 610336; Sez. 2, Sentenza n. 1406 del 23/01/2007 Rv. 595726; Sez. 2, Sentenza n. 9355 del 14/07/2000 Rv. 538469).

Nel caso in esame la Corte d'Appello di Napoli, perfettamente in linea con tali principi, ha ritenuto che il regolamento del condominio abbia inteso limitare le innovazioni anche oltre la previsione di cui all'art. 1120 cc avendo subordinato all'autorizzazione dell'assemblea ogni lavoro che interessasse "comunque" la stabilità, l'estetica e l'uniformità esteriore dei singoli fabbricati (v. pag. 11).

La Corte di merito ha dunque incentrato la decisione sul maggior rigore insito nella clausola in questione, che prescinde da una vera e propria alterazione del decoro architettonico (pagg. 10 e ss). Ha quindi accertato che il

9

vano realizzato presenta notevoli dimensioni (m. 4,80 X 2,45 X 3,99) e determina una evidente modifica dell'uniformità esteriore dell'edificio e quindi della sua sagoma, perché il fabbricato, invece di presentare una parte esterna allineata per tutta la sua altezza, evidenzia al piano sottostrada una significativa sporgenza corrispondente alle dimensioni del vano di cui si discute. Sulla base di tali apprezzamenti in fatto e della documentazione fotografica in atti, la Corte di merito ha ritenuto integrata la violazione dell'art. VIII del regolamento condominiale che fa divieto ai condomini di realizzare, in assenza di autorizzazione assembleare, qualsiasi lavoro che interessi "comunque", oltre all'estetica, anche l'uniformità esteriore dei singoli fabbricati (pagg. 12 e 13).

Come si vede, il ragionamento della Corte napoletana non solo si fonda su una corretta interpretazione della norma regolamentare (interpretazione che - come si è visto - è prerogativa del giudice di merito) ma si rivela assolutamente immune di vizi logici.

Tale *ratio decidendi* dà inoltre sufficientemente conto del dissenso rispetto alle diverse conclusioni a cui è pervenuto il consulente tecnico (a cui peraltro non spetta di esprimere valutazioni riservate al giudice) e quindi appare conforme anche all'altra regola di diritto -

9

più volte ricorrente nella giurisprudenza di legittimità - secondo cui le valutazioni espresse dal consulente tecnico d'ufficio non hanno efficacia vincolante per il giudice e, tuttavia, egli può legittimamente disattenderle soltanto attraverso una valutazione critica, che sia ancorata alle risultanze processuali e risulti congruamente e logicamente motivata, dovendo il giudice indicare gli elementi di cui si è avvalso per ritenere erronei gli argomenti sui quali il consulente si è basato, ovvero gli elementi probatori, i criteri di valutazione e gli argomenti logico-giuridici per addivenire alla decisione contrastante con il parere del c.t.u. (tra le varie, v. Sez. 1, Sentenza n. 5148 del 03/03/2011 Rv. 616967; Sez. 1, Sentenza n. 19661 del 13/09/2006 Rv. 592138; Sez. 1, Sentenza n. 13468 del 10/10/2000 non massimata; Sez. 1, Sentenza n. 333 del 14/01/1999 (Rv. 522280).

La decisione impugnata si sottrae pertanto alla critica del ricorrente che invece, lungi dall'evidenziare vizi logici o precise violazioni di canoni ermeneutici, si risolve in una mera personale e alternativa valutazione senza neppure spiegare perché mai dovrebbe ritenersi "troppo generica" una clausola regolamentare che proibisca alterazioni all'uniformità esteriore ai singoli fabbricati, formula che evoca un concetto ben preciso.

Del resto, la deduzione del vizio di cui all'art. 360

n. 5 cod. proc. civ. non consente alla parte di censurare la complessiva valutazione delle risultanze processuali contenuta nella sentenza impugnata, contrapponendo alla stessa una sua diversa interpretazione, al fine di ottenere la revisione da parte del giudice di legittimità degli accertamenti di fatto compiuti dal giudice di merito: le censure poste a fondamento del ricorso non possono pertanto risolversi nella sollecitazione di una lettura delle risultanze processuali diversa da quella operata dal giudice di merito, o investire la ricostruzione della fattispecie concreta, o riflettere un apprezzamento dei fatti e delle prove difforme da quello dato dal giudice di merito (v. tra le varie, Sez. 1, Sentenza n. 7972 del 30/03/2007 Rv. 596019; Sez. 3, Sentenza n. 828 del 16/01/2007 Rv. 593744; Sez. I, Sentenza n. 12467 del 25/08/2003 Rv. 566240).

Il ricorso va pertanto respinto e il ricorrente, soccombente anche in questo grado, va condannato al rimborso delle spese di giudizio.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del presente grado di giudizio, che liquida in complessivi €. 2.700,00 di cui €. 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma il 23.3.2016.

