

Condominio – delibera assembleare -- regolamento di condominio - ordine del giorno – clausola divieto attività

Condominio – delibera assembleare -- regolamento di condominio - ordine del giorno – clausola divieto attività – interpretazione - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 9402 del 4 aprile 2019 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Due società, che esercitavano attività di ristorazione in un immobile condominiale, ricorrevano alla Corte Suprema chiedendo l'annullamento della sentenza di appello con la quale, in riforma della decisione di primo grado, era stata rigettata l'impugnativa di delibera assembleare proposta per due motivi: irregolarità della formulazione del punto all'ordine del giorno, generico rispetto alla fattispecie trattata (valutazioni da assumere in ordine alla canna fumaria), ed errata interpretazione del divieto contenuto nel regolamento condominiale circa la nozione di attività commerciale ed industriale in riferimento all'attività di ristorazione. Il ricorso veniva rigettato dalla Corte con condanna alle spese in solido.

DECISIONE. Quanto al primo motivo (con il quale le ricorrenti lamentavano che nell'ordine del giorno mancava la specifica previsione concernente la rimozione delle canne fumarie), i giudici di legittimità convalidavano le argomentazioni della Corte di appello come conformi al costante orientamento della giurisprudenza. Infatti è pacifico che, nel vigore del precedente regime legislativo (applicabile al caso di specie), per la validità dell'avviso di convocazione era sufficiente una elencazione degli argomenti da trattare in modo da fare comprendere i termini essenziali degli stessi. Tanto è vero che anche con riferimento all'art. 1105, comma 3, c.c., analogicamente applicabile al condominio, la semplice disposizione che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni sulle quali sono chiamati a deliberare, non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato lo sviluppo della discussione (Cass. 25 ottobre 2018, n. 27159; Cass. 10 giugno 2014, n. 13047). Il fatto, quindi, che nell'assemblea impugnata si dovessero adottare decisioni in ordine alla "nuova attività esercitata" dalle ricorrenti faceva presumere, con un largo margine di certezza, che il punto interessasse anche le canne fumarie.

Anche il secondo motivo (interpretazione del regolamento di condominio) non rivelava, violazioni in ordine ai canoni di ermeneutica perpetrati dalla Corte di merito. Osservavano i giudici di legittimità, infatti, che la specifica clausola, contenente il divieto di destinare i negozi ad uso diverso da attività commerciale regolarmente assentita dalle autorità competenti, doveva essere interpretata nel senso operato dalla Corte di appello: ovvero che l'attività di ristorazione, connotata dalla trasformazione delle materie prime alimentari in un quid di diverso ai fini dello scopo finale della commercializzazione del prodotto, non poteva essere considerata come mera attività di commercio. Questa, infatti, è connotata dalla semplice intermediazione e distribuzione dei prodotti.

CONDOMINIO

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO