

Azioni giudiziarie - Rappresentanza giudiziale del condominio

Condomino negli edifici - Azioni giudiziarie - Rappresentanza giudiziale del condominio - L'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, primo comma, n. 1, cod. civ.), è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale (nella specie, bar ristorante), senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, cod. civ., la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso. Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 21841 del 25/10/2010

CONDOMINIO

AZIONI GIUDIZIARIE

Condomino negli edifici - Azioni giudiziarie - Rappresentanza giudiziale del condominio - L'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, primo comma, n. 1, cod. civ.), è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale (nella specie, bar ristorante), senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, cod. civ., la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso. Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 21841 del 25/10/2010

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 21841 del 25/10/2010

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 25 gennaio 2003 il Tribunale di Milano accolse parzialmente le domanda proposte dal condominio dell'edificio sito in via ** in quella città nei confronti della s.a.s. Edilcimo Immobiliare di Franco M. & C. e della s.r.l. ERTAS, rispettivamente proprietaria e conduttrice di locali al piano terreno del fabbricato con relative pertinenze al piano seminterrato: dichiarò che la destinazione di tali porzioni immobiliari alla gestione di un bar-ristorante, come in concreto svolta, contrastava con il regolamento condominiale avente natura contrattuale, sicché condannò le predette società a non proseguire tale attività e a ripristinare lo stato preesistente di tranquillità della compagine condominiale, nonché a rimuovere una presa d'aria e un tendone parasole installati all'esterno dello stabile.

Adita in via principale dalle società Edilcimo e ERTAS, in via incidentale dal condominio, la Corte d'appello di Milano, con sentenza del 3 dicembre 2004, ha confermato la decisione del Tribunale e ha inoltre condannato le appellanti principali a porre termine all'occupazione, con

Azioni giudiziarie - Rappresentanza giudiziale del condominio

rifiuti del ristorante e bottiglie vuote, di uno spazio comune nel seminterrato del palazzo. Contro tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione, in base a tre motivi poi illustrati anche con memoria, la s.a.s. Edilcimo Immobiliare di Matteo Angelo B. & C. (già s.a.s. Edilcimo Immobiliare di Franco M. & C). Il condominio dell'edificio sito in via ** si è costituito con controricorso. La s.r.l. ERTAS non ha svolto attività difensive nel giudizio di legittimità.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Tra le censure rivolte dalla ricorrente alla sentenza impugnata, deve essere presa in esame prioritariamente, stante il suo carattere pregiudiziale ed assorbente, quella formulata con il secondo motivo di ricorso, con cui la s.a.s. Edilcimo Immobiliare di Matteo Angelo B. & C. lamenta che la Corte d'appello ha ritenuto l'amministratore del condominio legittimato a promuovere questa causa, pur se la relativa deliberazione assembleare era stata approvata senza la maggioranza qualificata stabilita dall'art. 1136 c.c., comma 2: maggioranza necessaria nella specie, poiché la lite concerne materia estranea alle attribuzioni dell'amministratore medesimo, data la mancanza nel regolamento condominiale di un esplicito e chiaro divieto di adibire i locali al piano terreno dell'edificio alla gestione di un bar-ristorante, che peraltro all'epoca non era operante, essendo in corso lavori di ristrutturazione.

La doglianza va disattesa.

Curare l'osservanza del regolamento di condominio è compito precipuo affidato dall'art. 1130 c.c. all'amministratore, il quale pertanto è senz'altro abilitato ad agire e a resistere nei pertinenti giudizi, senza che occorra quell'apposita autorizzazione, che è richiesta dalla disposizione richiamata dalla ricorrente soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso. Superflua, quindi, era stata la deliberazione dell'assemblea di dare corso al giudizio e conseguentemente influente è la maggioranza con cui essa è stata adottata. Nè rileva che l'attività in questione fosse stata momentaneamente sospesa, poiché la stessa ricorrente riconosce che sarebbe ripresa, dopo il ripristino dei locali in cui veniva esercitata. Quanto poi alla dedotta insussistenza della violazione del regolamento oggetto della causa, è sufficiente rilevare che la questione concerne il merito, sicché la sua eventuale soluzione nel senso propugnato dalla ricorrente avrebbe comportato semmai il rigetto della domanda, non la sua dichiarazione di inammissibilità per difetto di legittimazione di chi l'aveva proposta. Appunto al merito della controversia attiene il primo motivo di ricorso, con il quale la società Edilcimo lamenta che erroneamente e ingiustificatamente la Corte d'appello è pervenuta alla conclusione che il regolamento condominiale vieta in maniera assoluta di adibire a bar-ristorante le porzioni immobiliari di cui si tratta, indipendentemente dalle modalità di svolgimento dell'attività. Di questo motivo di ricorso il resistente ha contestato l'ammissibilità, osservando che investe esclusivamente una delle due autonome rationes decidendi sulle quali si basa la sentenza impugnata.

L'eccezione non può essere accolta. In effetti la Corte d'appello, oltre a dichiarare che l'utilizzazione come bar-ristorante dei locali al piano terreno dell'edificio contrasta comunque con il regolamento del condominio, ha anche ribadito l'argomento che unicamente era stato

Azioni giudiziarie - Rappresentanza giudiziale del condominio

addotto dal Tribunale a fondamento della sentenza di primo grado: la maniera in cui aveva operato in concreto la società ERTAS, conduttrice dei locali al piano terreno, era tale da compromettere gravemente la quiete e la tranquillità dello stabile. Tuttavia, contrariamente a quanto sostiene il controricorrente, la società Edilcimo, quale proprietaria dei locali stessi, non difetta dell'interesse a ottenere la cassazione della sentenza di appello, anche soltanto nella parte in cui ha affermato il carattere assoluto del divieto di adibire quella porzione immobiliare a bar-ristorante, con l'effetto di impedire la sua locazione anche in futuro con tale destinazione, pur se lo svolgimento dell'attività avvenga con modalità diverse e meno "invasive" di quelle praticate nella ormai cessata gestione della società ERTAS.

Sebbene quindi ammissibile, il motivo di ricorso in esame è però infondato.

Si verte nel campo dell'interpretazione di un atto negoziale, che non può formare oggetto di censura in questa sede se non sotto i profili della violazione o falsa applicazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale e dell'omissione, insufficienza o contraddittorietà della motivazione.

Ma da tali vizi la sentenza impugnata è del tutto immune. La Corte d'appello, alla stregua proprio dei criteri normativi che la ricorrente le addebita di aver trascurato o travisato, ha individuato la portata dell'art. 2, comma 4 del regolamento condominiale (il quale prevede: "Le unità immobiliari al piano terreno potranno essere destinate, oltre che a negozi, a uffici in genere, depositi e magazzini anche di vendita") indagando quale sia stata la comune intenzione delle parti, senza limitarsi al senso letterale delle parole e attribuendo alla clausola in questione il senso risultante dal complesso dell'atto e in particolare dagli altri commi dello stesso articolo (i quali stabiliscono: "Gli appartamenti non potranno essere adibiti ad uso diverso da quello di abitazione civile e di studi e le cantine per i locali destinati allo scopo, sempre che da questo non derivi alcuna molestia al vicinato e siano conformi alle disposizioni dei Regolamenti del Comune di Milano. - È quindi vietato ai singoli condomini ogni godimento che possa arrecare pericolo di danno allo stabile e agli abitanti di esso, o che per effetto di rumori, esalazioni e simili eventi e per ragioni di indole morale contrasti con il decoro e con il carattere che si vuoi mantenere allo stabile ad uso di abitazione civile. - La destinazione eventuale degli appartamenti ad uso diverso da quello di abitazione civile e di studio professionale dovrà essere acconsentita dall'assemblea con la maggioranza richiesta dall'art. 1136 c.c."). Se ne è desunto, con la sentenza impugnata, che i locali al piano terreno possono essere adibiti soltanto agli usi commerciali espressamente consentiti, tra i quali non è compreso quello di bar- ristorante. Delle ragioni per le quali è pervenuto a questa conclusione, d'altra parte, il giudice a quo ha dato argomentatamente conto, in maniera esauriente e logicamente coerente, spiegando che un'impresa di ristorazione è del tutto differente, per gli aspetti rilevanti nella specie, da quelle di conduzione di negozi di vendita, poiché è idonea - e ne basta la semplice potenzialità, indipendentemente dalla concreta sua verifica - a snaturare il carattere proprio dell'edificio, compromettendone la quiete e la tranquillità mediante "rumori, esalazioni e altri simili eventi", a causa in particolare delle immissioni rumorose e dalle esalazioni di odori sgradevoli, che normalmente derivano dalle attività di tal genere, a causa della stessa loro natura, nonché dell'intensità, della durata e degli orari della frequentazione della clientela, ben diversi da quelli

Azioni giudiziarie - Rappresentanza giudiziale del condominio

dei "negozi, uffici in genere, depositi e magazzini anche di vendita". L'asserita maggiore plausibilità dell'interpretazione estensiva della disposizione regolamentare di cui si tratta, propugnata dalla ricorrente, non può costituire valida ragione di cassazione della sentenza impugnata, stanti i limiti propri del giudizio di legittimità, che non consentono a questa Corte alcun sindacato su valutazioni e apprezzamenti eminentemente di merito che siano stati, come nel caso, adeguatamente motivati.

Nè è ravvisabile la violazione - pure denunciata dalla s.a.s. Edilcimo Immobiliare di Matteo Angelo B. & C. - del principio secondo cui i limiti di utilizzazione delle singole unità immobiliari di un condominio, imposti ai loro proprietari individuali con un regolamento di natura contrattuale, debbono essere stabiliti in maniera espressa, chiara e inequivoca: principio che la Corte d'appello non ha contraddetto in diritto, avendo invece ritenuto in fatto che dei suddetti caratteri l'art. 2, comma 4 del regolamento del condominio sia dotato, poiché indica in modo puntuale e specifico le destinazioni dei locali al piano terreno unicamente consentite, vietando quindi al contempo tutte quelle che se ne differenziano.

Con il terzo motivo di ricorso la s.a.s. Edilcimo Immobiliare di Matteo Angelo B. & C. lamenta che la Corte d'appello è incorsa in contraddizione, affermando che l'adibizione a bar-ristorante dei locali in questione di per sé contrasta con il regolamento condominiale, ma altresì confermando la sentenza di primo grado, che aveva condannato le convenute a "cessare immediatamente la destinazione di bar-ristorante come in concreto svolta". Neppure questa censura può essere accolta. La questione del carattere assoluto e astratto del divieto di utilizzare i locali del piano terreno dello stabile come bar-ristorante, indipendentemente dalle modalità in cui l'azienda veniva gestita, era inclusa nella materia del contendere devoluta al giudice di secondo grado, al quale pertanto non era precluso affrontarla. Avendola risolta in senso positivo, la Corte d'appello ha dichiarato nel dispositivo "la contrarietà al regolamento condominiale di natura contrattuale della destinazione a bar ristorante delle unità immobiliari al piano terreno dell'edificio di **", confermando "nel resto" la sentenza del Tribunale e dando così un diverso fondamento alla pronuncia di condanna che vi era contenuta, anche se - ma dichiaratamente solo "per ragioni di completezza, essendo assorbente la ragione della contrarietà della destinazione a bar ristorante rispetto alle prescrizioni del regolamento" - ha altresì ritenuto esatto ciò che il primo giudice aveva affermato circa il "livello significativo e rilevante" dei "fastidi di immissioni ed esalazioni" derivanti dall'attività della s.r.l. ERSTA, per come effettivamente era stata esercitata. Il ricorso viene pertanto rigettato, con conseguente condanna della ricorrente a rimborsare al resistente le spese del giudizio di cassazione, che si liquidano in 200,00 Euro, oltre a 5.000,00 Euro per onorari, con gli accessori di legge.

La domanda del condominio, intesa ad ottenere la condanna della società Edilcimo al risarcimento di danni per lite temeraria, deve essere disattesa, non avendo l'istante fornito specifici elementi atti a dimostrare ne' che il ricorso per cassazione sia stato proposto con dolo o in mala fede, ne' che abbia dato luogo a pregiudizi particolari, oltre le spese di giudizio che l'altra parte dovrà rimborsare.

Azioni giudiziarie - Rappresentanza giudiziale del condominio

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente a rimborsare al resistente le spese del giudizio di cassazione, liquidate in 200,00 Euro, oltre a 5.000,00 Euro per onorari, con gli accessori di legge. Così deciso in Roma, il 22 giugno 2010.

Depositato in Cancelleria il 25 ottobre 2010

Documento pubblicato su ForoEuropeo - il portale del giurista - www.foroeuropeo.it
--