

CONDOMINIO: Regolamento condominiale contrattuale - Unità immobiliari in proprietà esclusiva - Disposizioni limitative della destinazione a “industrie, professioni, laboratori, commerci, arti e mestieri” - Validità - Destinazione a “casa di riposo per anziani” - Esclusione - Fondamento.

Cass. civ., Sez. II, 6 dicembre 2021, n. 38639

- in *La nuova giurisprudenza civile commentata*, 3, 2022, pag. 549 e ss., con commento di Carolina Rendina, *Regolamento condominiale c.d. contrattuale: questioni ermeneutiche*.

“[...] le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio, volte (come nella specie, in forza del dedotto art. 11, lett. b, del regolamento del Condominio (OMISSIS)) a vietare lo svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusive (nella specie, di esercitare, senza apposita autorizzazione assembleare, "industrie, professioni, laboratori, commerci, arti e mestieri"), costituiscono servitù reciproche e devono perciò essere approvate mediante espressione di una volontà contrattuale, e quindi con il consenso di tutti i condomini, mentre la loro opponibilità ai terzi, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione [...]. I divieti alle facoltà inerenti al godimento delle proprietà esclusive impongono, dunque, il consenso negoziale del proprietario della unità immobiliare che si vuole gravata dalla dedotta servitù, giacchè essi limitano i diritti reali attribuiti dai titoli di acquisto.

Configurandosi tali restrizioni di godimento delle proprietà esclusive come servitù reciproche, intanto può allora ritenersi che un regolamento condominiale ponga limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle unità immobiliari di loro esclusiva proprietà, in quanto le medesime limitazioni siano enunciate nel regolamento in modo chiaro ed esplicito, dovendosi desumere inequivocamente dall'atto scritto, ai fini della costituzione convenzionale delle reciproche servitù, la volontà delle parti di costituire un vantaggio a favore di un fondo mediante l'imposizione di un peso o di una limitazione su un altro fondo appartenente a diverso proprietario [...].”

Svolgimento del processo

P.V. ha proposto ricorso in un unico motivo avverso la sentenza n. 1137/2016 della Corte d'Appello di Catania, pubblicata il 12 luglio 2016.

Resistono con controricorso il Condominio (OMISSIS), A.S., + ALTRI OMESSI. P.G. ha notificato distinto controricorso, proponendo altresì ricorso incidentale articolato in un unico motivo.

Sono rimasti intimati senza svolgere attività difensive P.M., P.E., B.S. e B.S..

Con atto di citazione del 17 aprile 1998 P.V. e G. impugnarono innanzi al Tribunale di Siracusa la delibera approvata il 22 marzo 1998 dall'assemblea del Condominio (OMISSIS), con la quale era stato vietato agli attori di adibire gli appartamenti di loro proprietà a casa di riposo per anziani. Il Condominio (OMISSIS) avviò contestualmente un distinto giudizio innanzi al medesimo Tribunale di Siracusa volto ad accertare la non conformità al regolamento condominiale della destinazione a casa di riposo per anziani degli appartamenti di proprietà dei condomini P.. Riuniti i due procedimenti, il Tribunale, con sentenza del 17 settembre 2009, annullò la delibera impugnata per mancanza di specificità dell'ordine del giorno contenuto nell'avviso di convocazione dell'assemblea, che faceva generico riferimento all'art. 11 del regolamento di condominio, e respinse la domanda avanzata dal Condominio, ritenendo che l'attività di casa di riposo per anziani non fosse preclusa dall'art. 11 lett. b) del regolamento, recante divieto per i condòmini di esercitare all'interno delle proprie unità abitative, senza apposita autorizzazione assembleare, "industrie, professioni, laboratori, commerci, arti e mestieri".

La Corte d'appello di Catania ha poi parzialmente accolto il gravame principale svolto dal Condominio e dai condomini costituiti in proprio, dichiarando che l'attività di casa di riposo per anziani svolta dai condomini P.V. e G. negli appartamenti di loro proprietà fosse vietata dal regolamento condominiale. I giudici di appello hanno affermato che fosse irrilevante la destinazione a civile abitazione mantenuta dalle unità immobiliari adibite a casa di riposo, e che il Tribunale avesse errato nell'interpretare il termine "commerci" adoperato nel divieto di cui all'art. 11 lett. b) del regolamento contrattuale, da intendersi comprensivo di ogni utilizzazione delle proprietà esclusive come negozi o come luogo di svolgimento di un servizio da scambiare con un prezzo. La Corte di Catania ha affermato altresì che la gestione di una casa di riposo per anziani costituisce una attività imprenditoriale e ciò avrebbe imposto, nella specie, l'autorizzazione assembleare.

Il Sostituto Procuratore Generale CORRADO MISTRI ha depositato memoria contenente conclusioni motivate, chiedendo il rigetto dei ricorsi.

I ricorrenti principale ed incidentale hanno presentato memoria congiunta; anche i controricorrenti hanno presentato memoria.

Motivi della decisione

1. L'unico motivo del ricorso di P.V., suddiviso nelle sezioni 1-bis, 1-ter e 1-quater, denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363, 1366, 1397, 1369 e 1370 c.c., nonché dell'art. 832 c.c. Si censura l'erronea applicazione dei canoni ermeneutici ad opera della Corte d'appello di Catania, poichè l'attività di casa di riposo per anziani - attività socio-assistenziale, ai sensi dell'art. 27 della L. reg. Sicilia n. 22 del 1986 - non deve ritenersi rientrante tra i "commerci", il cui

esercizio è inibito dal regolamento di condominio. Si richiamano a supporto della censura un attestato della Camera di Commercio ed un parere reso dall'Avvocatura dello Stato, secondo cui l'attività di casa di riposo per anziani non rientra tra quelle disciplinate dalla normativa sul commercio. La Corte d'Appello di Catania avrebbe pertanto operato un'inammissibile interpretazione estensiva della prescrizione regolamentare, violando così i canoni ermeneutici di cui all'[art. 1362](#) c.c. e ss., nonché i criteri che presiedono alle limitazioni convenzionali del diritto di proprietà. Il motivo di ricorso evidenzia, inoltre, come non sia stata data prova del fatto che l'attività di casa di riposo determinasse disservizi, pregiudizi, oneri o molestie agli altri condòmini. L'utilizzo degli immobili conseguente alla destinazione a casa di riposo risulta nei fatti, piuttosto, sostanzialmente analogo all'utilizzo che conseguirebbe ad una destinazione a civile abitazione dei medesimi.

2. Il ricorso incidentale di P.G. premette di manifestare adesione al ricorso di P.V. e denuncia a sua volta la violazione e falsa applicazione degli [artt. 1362, 1363, 1366, 1367, 1369](#) e [1370](#) c.c., la "violazione del principio in claris non fit interpretatio" e l'insufficiente motivazione della sentenza. Viene sostenuta l'impossibilità di qualificare un'attività a carattere socio-assistenziale come attività commerciale, in quanto tale preclusa dal regolamento condominiale, nonché la mancanza di prova di un pregiudizio concreto recato al Condominio dall'attività di casa di riposo per anziani. Il ricorrente incidentale ricorda l'orientamento giurisprudenziale secondo cui è possibile limitare convenzionalmente il diritto di proprietà vantato dai singoli condòmini sulle unità abitative di loro proprietà solo se ciò risulti da espressioni chiare ed inequivoche, dovendosi aver riguardo poi nell'interpretazione di simili clausole primariamente alla comune intenzione dei contraenti.

3. Disattendendo l'eccezione svolta sul punto dai controricorrenti, va in via pregiudiziale ritenuto ammissibile, agli effetti dell'[art. 334](#) c.p.c., comma 1, il ricorso incidentale proposto da P.G. con atto notificato il 9 gennaio 2017 avverso la sentenza n. 1137/2016 della Corte d'appello di Catania, pubblicata il 12 luglio 2016 e notificata il 28 settembre 2016, a fronte del ricorso principale notificato il 28 novembre 2016, trattandosi di ricorso di tipo adesivo proposto dal litisconsorte del ricorrente principale, atteso che l'impugnazione di una delibera assembleare ad opera di una pluralità di condomini determina, tra gli stessi, una situazione di litisconsorzio processuale (ex multis, [Cass. Sez. 2, 26/09/2017, n. 22370](#)).

3.1 Deve altresì respingersi l'ulteriore eccezione di inammissibilità del ricorso di P.V. formulata dai controricorrenti, giacché la verifica dell'osservanza di quanto prescritto dall'[art. 366](#) c.p.c., comma 1, n. 6, da compiersi con riguardo ad ogni singolo motivo di impugnazione, implica la necessaria specifica indicazione (ed allegazione) dei soli documenti che fungono da fondamento delle censure.

Nella specie, spiega tale valenza l'art. 11 del regolamento di condominio (indicato ed allegato da P.V.), il cui esame consente la comprensione del motivo di doglianza e degli indispensabili presupposti fattuali sui quali esso si basa, nonchè la valutazione della sua decisività.

3.2. E' infondata, ancora, l'eccezione di improcedibilità del ricorso incidentale, predisposto in originale cartaceo e notificato, in via telematica per mancanza della attestazione di conformità agli originali della allegata copia analogica dei messaggi di trasmissione a mezzo PEC e dei suoi allegati, nonchè delle ricevute di accettazione e di avvenuta consegna, ai sensi dell'art. 9, commi 1 bis e 1 ter, della L. n. 53 del 1994. I controricorrenti, nella memoria ex art. 378 c.p.c., si sono limitati a dedurre che il ricorso incidentale "è privo dell'attestazione di conformità su foglio separato", ma non hanno disconosciuto la conformità agli originali degli allegati al messaggio PEC (arg. da Cass. Sez. U, 24/09/2018, n. 22438). 3.3. Quanto alla inammissibilità dei documenti prodotti dai controricorrenti, genericamente eccepita in memoria dai ricorrenti (pagina 3), essa, agli effetti dell'art. 372 c.p.c., va esclusa per gli allegati numero 1 e 2 (i quali attengono all'ammissibilità del controricorso), nonchè per gli allegati numero 4 e 5 (trattandosi di documenti già prodotti nei precedenti gradi del processo), mentre va accolta per l'allegato n. 3 (certificato anagrafico della Camera di Commercio), in quanto documento volto a dimostrare l'eventuale fondatezza delle difese dei controricorrenti e che non si indica come già contenuto nel fascicolo di parte di un precedente grado del giudizio.

4. Il ricorso principale di P.V. e il ricorso incidentale di P.G. devono esaminarsi congiuntamente, per l'identità delle questioni poste, e si rivelano infondati.

4.1. E' noto che le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio, volte (come nella specie, in forza del dedotto art. 11, lett. b, del regolamento del Condominio (OMISSIS)) a vietare lo svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusive (nella specie, di esercitare, senza apposita autorizzazione assembleare, "industrie, professioni, laboratori, commerci, arti e mestieri"), costituiscono servitù reciproche e devono perciò essere approvate mediante espressione di una volontà contrattuale, e quindi con il consenso di tutti i condomini, mentre la loro opponibilità ai terzi, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione (arg. da Cass. Sez. 2, 07/01/2004, n. 23; Cass. Sez. 2, 18/04/2002, n. 5626; Cass. Sez. 2, 04/04/2001, n. 4963; Cass. Sez. 2, 07/01/1992, n. 49; Cass. Sez. 2, 15/07/1986, n. 4554; anche Cass. Sez. 2, 19/03/2018, n. 6769). I divieti alle facoltà inerenti al godimento delle proprietà esclusive impongono, dunque, il consenso negoziale del proprietario della unità immobiliare che si vuole gravata dalla dedotta servitù, giacchè essi limitano i diritti reali attribuiti dai titoli di acquisto.

4.2. Configurandosi tali restrizioni di godimento delle proprietà esclusive come servitù reciproche, intanto può allora ritenersi che un regolamento condominiale ponga limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle unità immobiliari di loro esclusiva proprietà, in quanto le medesime limitazioni siano enunciate nel regolamento in modo chiaro ed esplicito, dovendosi desumere inequivocamente dall'atto scritto, ai fini della costituzione convenzionale delle reciproche servitù, la volontà delle parti di costituire un vantaggio a favore di un fondo mediante l'imposizione di un peso o di una limitazione su un altro fondo appartenente a diverso proprietario. Non appaga, pertanto, l'esigenza di inequivoca individuazione del peso e dell'utilità costituenti il contenuto della servitù costituita per negozio la formulazione di divieti e limitazioni nel regolamento di condominio operata non mediante elencazione delle attività vietate, ma mediante generico riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare (quali, ad esempio, l'uso contrario al decoro, alla tranquillità o alla decenza del fabbricato), da verificare di volta in volta in concreto, sulla base della idoneità della destinazione, semmai altresì saltuaria o sporadica, a produrre gli inconvenienti che si vollero, appunto, scongiurare (arg. da Cass. Sez. 2, 20/10/2016, n. 21307; Cass. Sez. 2, 07/01/2004, n. 23).

4.3. Il divieto di svolgere, "senza apposita autorizzazione dell'assemblea", "industrie, professioni, laboratori, commerci, arti e mestieri" nelle unità immobiliari, recato dall'art. 11 lett. b del regolamento del Condominio (OMISSIS), costituisce, dunque, pattuizione contrattuale con cui, al fine di imprimere determinate caratteristiche all'edificio, si impongono limitazioni (il "peso" di cui all'art. 1027 c.c.) alla libertà di utilizzazione delle porzioni di proprietà esclusiva, attinenti non all'attività personale dei condomini, bensì alla proprietà del singolo immobile, incidendo oggettivamente, in modo negativo, sulla sua funzione ed arrecando vantaggio agli immobili contigui. Il contenuto di tale diritto di servitù si concreta nel corrispondente dovere di ciascun condomino di astenersi dalle attività vietate, quale che sia, in concreto, l'entità della compressione o della riduzione delle condizioni di vantaggio derivanti - come *qualitas fungis*, cioè con carattere di realtà - ai reciproci fondi dominanti, e perciò indipendentemente dalla misura dell'interesse del titolare del Condominio o degli altri condomini a far cessare impedimenti e turbative. Ne consegue che errano i ricorrenti a reputare subordinata la tutela giudiziale di una siffatta servitù (come, in genere, di ogni diritto reale) all'esistenza di un concreto pregiudizio derivante dagli atti lesivi, attesa l'assolutezza propria di tali situazioni giuridiche soggettive, tutelate da ogni forma di compressione o ingerenza da parte di terzi, col solo limite del divieto di atti emulativi e salva la rilevanza dell'entità del pregiudizio al solo fine della quantificazione dell'eventuale risarcimento (arg. da Cass. Sez. 2, 18/02/1970, n. 380).

Neppure vi è ragione di prospettare una violazione del godimento pieno ed esclusivo della cosa correlato al contenuto del diritto di proprietà, ex art. 832 c.c., ove appunto risulti provata l'esistenza di una servitù gravante sul bene che ne giustifica un godimento parziario.

4.6. E' poi da ribadire come l'interpretazione delle clausole di un regolamento condominiale contrattuale, contenenti il divieto di destinare gli immobili a determinati usi, enunciati in modo chiaro ed esplicito ("industrie, professioni, laboratori, commerci, arti e mestieri"), è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale, ovvero per l'omesso esame di fatto storico ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (Cass. Sez. 2, 30/06/2011, n. 14460; Cass. Sez. 2, 31/07/2009, n. 17893; Cass. Sez. 2, 23/01/2007, n. 1406; Cass. Sez. 2, 14/07/2000, n. 9355; Cass. Sez. 2, 02/06/1999, n. 5393; più di recente, Cass. Sez. 6-2, 14/05/2018, n. 11609; Cass. Sez. 6-2, 21/06/2018, n. 16384).

4.7. Nella specie, non rivela le denunciate violazioni dei canoni di ermeneutica l'interpretazione fatta dalla Corte d'appello di Catania della clausola regolamentare del Condominio (OMISSIS), secondo cui l'attività di casa di riposo per anziani svolta dai condomini P.V. e G. negli appartamenti di loro proprietà equivallesse all'esercizio dei "commerci" vietati senza autorizzazione assembleare. Per i giudici di secondo grado, il termine "commercio" comprende ogni utilizzazione delle proprietà esclusive come negozi o come luogo di svolgimento di un servizio da scambiare con un prezzo; la Corte di Catania ha affermato perciò che la gestione di una casa di riposo per anziani costituisce una attività imprenditoriale e ciò avrebbe imposto l'autorizzazione dell'assemblea.

4.8. La condivisa esigenza di chiarezza e di univocità che devono rivelare i divieti ed i limiti regolamentari di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva, coerente con la loro natura di servitù reciproche, comporta che il contenuto e la portata di detti divieti e limiti vengano determinati fondandosi in primo luogo sulle espressioni letterali usate. L'art. 1362 c.c., del resto, allorchè nel comma 1, prescrive all'interprete di indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, non svaluta l'elemento letterale del contratto, anzi intende ribadire che, qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, riveli con chiarezza ed univocità la volontà dei contraenti e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, una diversa interpretazione non è ammissibile (Cass. Sez. 3, 27/07/2001, n. 10290; Cass. Sez. 2, 22/08/2019, n. 21576).

4.9. In particolare, l'interpretazione di una clausola del regolamento di condominio, contenente il divieto di destinare gli appartamenti, senza autorizzazione dell'assemblea all'esercizio, tra l'altro, di "commerci", secondo cui collide con esso lo svolgimento in un'unità immobiliare dell'attività di casa di riposo per anziani (residenza assistenziale collettiva di carattere stabile), non risulta nè

contrastante con il significato lessicale delle espressioni adoperate nel testo negoziale, nè confliggente con l'intenzione comune dei condomini ricostruita dai giudici del merito, nè contraria a logica o incongrua, rimanendo comunque sottratta al sindacato di legittimità l'interpretazione degli atti di autonomia privata quando il ricorrente si limiti a criticare il risultato ermeneutico raggiunto dal giudice ed a lamentare che quella prescelta nella sentenza impugnata non sia l'unica interpretazione possibile, nè la migliore in astratto.

Il dato che le case di riposo per anziani debbano comunque possedere i requisiti edilizi previsti proprio per gli alloggi destinati a civile abitazione non contrasta con la diversa considerazione che le medesime case di riposo si connotano come strutture a ciclo residenziale, le quali prestano servizi socioassistenziali ed erogano prestazioni di carattere alberghiero (per analogo precedente, cfr. Cass. Sez. 6 2, 14/05/2018, n. 11609).

4.10. Neppure rilevano decisamente le classificazioni della Camera di commercio, come i pareri resi al riguardo dall'Avvocatura dello Stato, o le evoluzioni della legislazione in tema di servizi socio-assistenziali, o, infine, il regime fiscale di esenzione stabilito per le prestazioni socio assistenziali (circostanza, quest'ultima, di cui i ricorrenti discutono in memoria richiamando un chiarimento fornito dall'Agenzia delle entrate in risposta ad interpello).

I ricorsi in esame non pongono, invero, questione di interpretazione delle disposizioni di legge, la quale è regolata dall'art. 12 preleggi assegnando un valore prioritario al dato letterale ed individuando, quale ulteriore elemento, l'intenzione del legislatore, quanto questione di interpretazione contrattuale in senso stretto, la quale, come già considerato, ha ad oggetto la determinazione della volontà dei contraenti.

Viste le considerazioni svolte dai ricorrenti ancora nella memoria ex art. 378 c.p.c., (quanto, in particolare, al rilievo della onerosità o della gratuità dell'attività), è in tal senso plausibile concludere, come inteso dalla Corte di Catania, che l'attività delle case di cura e di riposo per anziani, pur rivelando una funzione socio-assistenziale, può essere svolta in forma di impresa commerciale, sussistendo la stessa ogniqualvolta l'attività economica organizzata sia ricollegabile ad un dato obiettivo inerente alla attitudine a conseguire la remunerazione dei fattori produttivi (arg. da Cass. Sez. L, 03/11/2003, n. 16435).

5. Il ricorso principale di P.V. e il ricorso incidentale di P.G. vanno perciò rigettati.

Le spese del giudizio di cassazione si regolano secondo soccombenza con condanna in solido dei ricorrenti, stante il comune interesse ex art. 97 c.p.c., in favore dei controricorrenti nell'importo liquidato in dispositivo.

Non occorre provvedere al riguardo per gli intimati che non hanno svolto attività difensive.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, - da parte del ricorrente principale e del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per le rispettive impugnazioni, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale e condanna in solido i ricorrenti a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 5.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte da parte del ricorrente principale e del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per i rispettivi ricorsi, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis, se dovuto.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 9 settembre 2021.

Depositato in Cancelleria il 6 dicembre 2021