

è rappresentato e difeso dall'Avvocato PROSPERO
A per procura speciale a margine del controricorso;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 4229/2013 della CORTE D'APPELLO DI
NAPOLI, depositata il 2/12/2013;
udita la relazione della causa svolta dal Consigliere Dott.
GIUSEPPE DONGIACOMO nell'adunanza camerale non
partecipata dell'11/10/2018;
lette le conclusioni depositate dal Pubblico Ministero, in
persona del Sostituto Procuratore Generale della Repubblica,
Dott. FULVIO TRONCONE, il quale ha chiesto il rigetto del
ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Daniela I con ricorso depositato in data
13/3/2006, dopo aver premesso di essere una delle due
condomine del condominio di Napoli, ha
impugnato la delibera con la quale, in data 23/2/2006,
l'assemblea del predetto condominio ha approvato, a
maggioranza semplice, il progetto di realizzazione dell'impianto
di ascensore, chiedendone l'annullamento sul rilievo che, al
contrario, la delibera doveva essere adottata con la
maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c. ed all'art. 3 del
regolamento condominiale e che il progetto approvato dalla
delibera aveva previsto la riduzione della larghezza delle scale
sotto il limite di legge di 120 cm.

Nella iniziale contumacia del condominio, Gloria ,
l'altra condomina, ha spiegato intervento volontario in giudizio,
chiedendo il rigetto dell'impugnativa e formulando autonoma
domanda nei confronti dell'attrice con la richiesta che la stessa
fosse dichiarata obbligata all'installazione dell'ascensore ai
sensi dell'accordo di cui all'allegato B dell'atto di divisione per

notaio Gisolfi del 23/12/1988. Si è, quindi, costituito il condominio, il quale si è riportato alle difese dell'intervenitrice. L'intervenitrice ed il condominio hanno sostenuto che non era necessario il rispetto della maggioranza invocata dalla ricorrente in quanto l'installazione dell'ascensore costituiva l'esecuzione di un impegno negoziale già assunto dalle originarie ed uniche proprietarie del fabbricato in data 23/12/1988, contestualmente all'atto con il quale le stesse avevano sciolto la comunione tra loro sulle varie unità immobiliari costituenti il condominio. Inoltre, trattandosi di un'opera volta al superamento delle barriere architettoniche, poteva essere approvata con la maggioranza semplice di cui all'art. 2 della l. n. 13 del 1989.

La ricorrente, dal suo canto, ha eccepito, relativamente alla domanda della l'esistenza nella scrittura privata invocata dalla controparte di una clausola compromissoria.

Il tribunale di Napoli, con sentenza dell'8/9/2008, ha accolto l'impugnativa ed ha, per l'effetto, annullato la delibera assembleare del 23/2/2006, dichiarando, per contro, improponibile la domanda proposta dall'intervenitrice .

Il tribunale, in particolare, dopo aver dato atto che Giuseppina , e Gloria , con l'allegato B dell'atto di divisione del 23/12/1988 si erano accordate per l'installazione della ascensore, cedendo o destinando in proprietà comune parti di proprietà esclusiva e creando servitù sulle rispettive proprietà individuali proprio al fine di garantire la realizzazione dell'impianto, ha ritenuto che tale accordo fosse vincolante anche nei confronti della ricorrente quale avente causa dalla prima dividente: solo che, per effetto del rinvio contenuto nell'accordo in questione all'art. 3 del regolamento condominiale, parimenti allegato all'atto di citazione, il quale



prevedeva il *quorum* per le innovazioni ai sensi dell'art. 6, lett. B del medesimo regolamento, ha ritenuto che fosse necessaria la maggioranza dei due terzi dei millesimi richiesta, anche in caso di condominio minimo, dall'art. 1136, comma 5°, c.c.. La delibera impugnata, in quanto adottata con una maggioranza inferiore rispetto a quella richiesta in base alla volontà contrattuale delle parti e dalla stessa legge, doveva essere, quindi, annullata.

Il tribunale, inoltre, ha ritenuto che il progetto approvato dall'assemblea veniva a determinare la riduzione della larghezza della cassa scale, in violazione dei limiti fissati dal d.P.R. n. 236 del 1989, attuativo della l. n. 13 del 1989, per cui non era possibile beneficiare della maggioranza semplice prevista dalla predetta legge quando l'installazione dell'ascensore veniva a determinare la difformità della struttura ad altri importanti *standard* normativamente previsti a tutela dei soggetti portatori di *handicap*.

Quanto, infine, alla domanda proposta dall'intervenitrice, volta ad ottenere l'accertamento degli obblighi scaturenti dalla scrittura privata del 23/12/1988, il tribunale ha ritenuto che l'esame della medesima fosse impedito dalla presenza nella medesima scrittura di una clausola compromissoria ed ha, quindi, deciso per la sua improponibilità.

Gloria con citazione notificata il 13.16/3/2009, ha proposto appello avverso tale sentenza chiedendo, in riforma della stessa, il rigetto dell'opposizione proposta nonché l'accoglimento delle domande riconvenzionali avanzate nel corso del giudizio di primo grado.

Il condominio, dal suo canto, ha proposto appello incidentale, aderendo all'appello proposto e



concludendo, quindi, per la riforma della sentenza appellata ed il conseguente rigetto dell'impugnativa proposta.

Daniela invece, ha eccepito l'inammissibilità ovvero l'improponibilità dell'appello principale e dell'appello incidentale, concludendo, in ogni caso, per il rigetto nel merito delle impugnazioni proposte.

La corte d'appello di Napoli, con sentenza del 2/12/2013, in parziale accoglimento dell'appello principale e dell'appello incidentale, ha rigettato la domanda proposta dall'attrice al fine di ottenere la nullità o l'annullamento della delibera condominiale del 23/2/2006 ed ha confermato la declaratoria di improponibilità delle domande proposte dall'intervenitrice Gloria volte ad ottenere l'adempimento da parte dell'attrice degli obblighi derivanti dall'allegato B dell'atto di divisione per notaio Gisolfi del 23/12/1988.

La corte, in particolare, per quanto ancora rileva, dopo aver evidenziato che la era intervenuta nel giudizio di primo grado sia in qualità di condomina, al fine di sorreggere la posizione del condominio in contrasto con la domanda di annullamento proposta dall'altra condomina, sia per far valere l'adempimento di alcuni obblighi assunti dalla dante causa dell'appellata direttamente nei suoi confronti per effetto dell'allegato B dell'atto di divisione del 23/12/1988, ha ritenuto che la vantando una pretesa - oltre che per effetto della convenzione citata, anche quale condomina - ad ottenere l'installazione dell'impianto, fosse legittimata a proporre appello avverso la sentenza indipendentemente dalla coeva impugnazione da parte del condominio, specie se si considera che la delibera impugnata non era semplicemente strumentale alla gestione di un servizio comune ma investiva un interesse esclusivo della , è, più in generale, che la questione



relativa alla legittimità dell'installazione di un impianto di ascensore incide sui diritti esclusivi dei singoli condomini. In ogni caso, ha aggiunto la corte, quand'anche volesse opinarsi nel senso dell'inammissibilità dell'appello principale, tale conseguenza non determinerebbe alcun effetto sull'appello incidentale proposto dal condominio, trattandosi di appello incidentale tempestivo, in quanto proposto nel rispetto del termine di costituzione di cui all'art. 166 c.p.c. e, comunque, nel rispetto del termine di impugnazione di cui all'art. 327 c.p.c., non essendo stata la sentenza appellata notificata ai fini della decorrenza del termine breve, con la conseguenza che l'eventuale inammissibilità dell'appello principale della ii non produrrebbe l'effetto di cui al secondo comma dell'art. 334 c.p.c..

La corte d'appello, quindi, stabilita l'ammissibilità dell'appello principale della (e dichiarata l'infondatezza del primo motivo d'appello principale, con il quale l'intervenitrice aveva lamentato l'erronea declaratoria di improcedibilità delle domande dalla stessa proposte sul fondamento della scrittura privata integrativa dell'atto di divisione, in ragione della nullità della clausola compromissoria ivi contenuta che, configurando un arbitrato rituale, doveva essere approvata per iscritto ai sensi dell'art. 1341, comma 2°, c.c.), ha ritenuto la fondatezza del secondo motivo ivi articolato (alle cui argomentazioni si è sostanzialmente uniformato l'appello incidentale del condominio), risultando evidente - alla luce di una interpretazione dichiaratamente sistematica delle previsioni contrattuali e delle differenti modalità di rinvio alle previsioni del regolamento e dello stesso allegato B - che l'art. 5 dell'allegato B all'atto di divisione - con il quale le parti (e cioè la predetta appellante e la dante causa dell'appellata) hanno



concordato di procedere all'installazione di un impianto di ascensore nel fabbricato, divenuto ormai condominiale per effetto della divisione - nella parte in cui rinvia all'art. 3 senza ulteriore specificazione, ha in realtà richiamato non già il regolamento condominiale, come erroneamente ritenuto dal tribunale, ma l'art. 3 dello stesso allegato: lì dove le parti hanno chiarito che, con l'accordo concluso, venivano rimossi tutti gli ostacoli per la realizzazione dell'impianto di ascensore. Il collegamento tra le due previsioni del medesimo documento rende, quindi, palese, ha aggiunto la corte, il senso effettivo dell'art. 5 in esame il quale, lungi dal prevedere la necessità di una ulteriore delibera di autorizzazione dell'opera da parte dell'assemblea, con le maggioranze previste per le innovazioni dal regolamento condominiale, ha inteso, piuttosto, ribadire che, in vista dell'installazione dell'ascensore, erano stati risolti tutti gli ostacoli, anche derivanti da eventuali pretese dei conduttori, posto che, in particolare, ognuna delle condividenti concedeva, ove necessario, diritto di servitù sui beni di sua proprietà esclusiva, ove necessari per permettere la messa in opera dell'impianto. Appare, per contro, del tutto irrazionale, ha osservato ancora la corte, che le parti, nel momento in cui hanno inteso costituire il condominio e risolvere in via prioritaria, anche con il sacrificio dei diritti di proprietà individuale, il problema dell'installazione dell'ascensore, abbiano, poi, pur a fronte di un impegno di tale portata, idoneo ad incidere sulla pienezza del diritto di proprietà, subordinare la realizzazione dell'impianto ad una successiva delibera da prendere a maggioranza: delibera potenzialmente idonea, ove non fossero state rispettate le maggioranze regolamentari, a porre nel nulla la manifestazione di volontà precedentemente formatasi. L'installazione dell'ascensore, quindi, ha concluso la



corte, non richiedeva un'ulteriore delibera da parte del condominio, il quale, piuttosto, era chiamato ad esprimersi non già sull'an dell'opera ma al più su questioni di carattere secondario, quali ad esempio l'individuazione del progetto più conveniente o dell'impresa chiamata ad eseguire i lavori.

Infine, ha osservato la corte, il tenore degli impegni assunti con l'allegato B appare tale da escludere anche che nella realizzazione dell'impianto fosse necessario assecondare le disposizioni in tema di sicurezza ovvero di normativa antinfortunistica, avendo le parti con la costituzione della servitù e con l'irrevocabilità dell'impegno contrattualmente assunto, inteso implicitamente derogare anche a tale disciplina.

La corte, quindi, ha ritenuto che l'opposizione della [redacted] in quanto tesa a contestare la legittimità della delibera impugnata essenzialmente per il profilo che attiene al rispetto dei *quorum* deliberativi in ordine alla decisione stessa di realizzare l'ascensore, senza quindi muovere alcuna critica in ordine alla progetto in concreto approvato, fosse destituita di fondamento: *"ogni questione relativa al se della realizzazione dell'impianto era ormai definitivamente preclusa per effetto degli impegni assunti con l'allegato B, laddove all'assemblea era semplicemente devoluta la scelta delle modalità in concreto più convenienti per la realizzazione dell'opera concordata"*.

Daniela [redacted] con ricorso notificato su richiesta dell'8/4/2014, ha chiesto, per quattro motivi, la cassazione della sentenza, dichiaratamente notificata il 19/2/2014.

Con controricorso notificato il 29/5/2014 ha resistito il condominio.

Con controricorso notificato il 19 ed il 20/5/2014 ha resistito Gloria [redacted]

Le parti hanno depositato memorie. La ricorrente ha depositato una memoria di replica al parere del pubblico ministero.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, la ricorrente, lamentando la violazione e la falsa applicazione degli artt. 105 ss c.p.c. in tema di intervento, ha censurato la sentenza gravata nella parte in cui la corte d'appello, dopo aver qualificato come autonomo e non dipendente l'intervento spiegato in giudizio da Gloria, ha ritenuto che la stessa fosse legittimata a proporre appello avverso la sentenza con la quale il tribunale aveva annullato la delibera del condominio, laddove, in realtà, nel caso in cui si tratta di delibere relative alla gestione di un servizio comune, tese a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, la legittimazione all'impugnazione spetta esclusivamente all'amministratore del condominio, la cui acquiescenza esclude la possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino. L'improponibilità dell'appello proposto dalla comporta, ha aggiunto la ricorrente, l'inefficacia, a norma dell'art. 334, comma 2°, c.p.c., dell'appello incidentale proposto dal condominio, a nulla rilevando il mancato decorso del termine per impugnare la sentenza di primo grado. E neppure, infine, ha concluso la ricorrente, rileva l'interesse della a tutelare il diritto nascente dalla scrittura contenuta nell'allegato B dell'atto di divisione, posto che tale diritto non viene esercitato in via autonoma ed individuale bensì all'interno di un'assemblea condominiale, la cui deliberazione è subordinata alle normative in tema di impugnazione e di eventuale appello.

2. Il motivo è infondato. Questa Corte, infatti, ha già avuto modo di evidenziare che, essendo il condominio un ente di



gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione e, quindi, del potere di intervenire nel giudizio per il quale tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che non l'abbia impugnata (Cass. n. 10717 del 2011; Cass. n. 16562 del 2015; Cass. n. 26557 del 2017), non potendosi dare seguito al diverso principio - affermato talvolta in alcune decisioni di legittimità (Cass. n. 19223 del 2011 e Cass. n. 21444 del 2010; nonché, con maggior apporto argomentativo: Cass. n. 9213 del 2005) - che escluderebbe la legittimazione del singolo condomino in caso di inerzia dell'amministratore nelle ipotesi in cui si impugnino deliberazioni dell'assemblea che perseguano esclusivamente finalità di gestione di un servizio comune (ammesso che tale sia stato l'oggetto della delibera impugnata) in quanto non idonee ad incidere, se non in via mediata, sull'interesse esclusivo di uno o più partecipanti. Occorre, per contro, osservare che appare privo di un appagante fondamento normativo la distinzione tra incidenza immediata oppure mediata sulla sfera patrimoniale del singolo, derivante dalla caducazione di una decisione sulla gestione della cosa comune, al fine di identificare, nell'inerzia del condominio, i soggetti legittimati alla relativa impugnativa (Cass. n. 16562 del 2015; Cass. n. 26557 del 2017). D'altra parte, se così non fosse, l'inammissibilità dell'appello principale della _____ non avrebbe comunque potuto impedire alla corte d'appello di pronunciarsi, nel merito, sull'appello incidentale proposto (per la parte accolta, e cioè relativamente al secondo



motivo, in termini dichiaratamente simili a quelli dell'appellante principale: v. la sentenza impugnata, p. 14) dal condominio: la corte, infatti, con statuizioni che la ricorrente non ha in alcun modo censurato, dopo aver accertato la tempestività dell'appello incidentale del condominio, in quanto proposto nel rispetto tanto del termine di costituzione in giudizio di cui all'art. 166 c.p.c. (come stabilito dall'art. 343 c.p.c.), quanto del termine di impugnazione di cui all'art. 327 c.p.c. (non essendo stata la sentenza appellata notificata ai fini della decorrenza del termine breve), ne ha correttamente ritenuto, ai sensi dell'art. 334, comma 2°, c.p.c., l'ammissibilità. Le impugnazioni incidentali, infatti, possono essere proposte, in sede di gravame, con la comparsa di risposta tempestivamente depositata, purché risultino rispettati i termini previsti dagli artt. 325, 326 e 327 c.p.c., per cui un'impugnazione incidentale avanzata quando tali termini siano scaduti non potrebbe mai essere ritenuta "tempestiva", anche se rispettosa del termine di cui all'art. 343 c.p.c., laddove, al contrario, l'inammissibilità dell'appello principale non priva di efficacia l'appello incidentale che sia stato proposto (oltre che tempestivamente ai sensi dell'art. 343 c.p.c. anche) nei termini per impugnare previsti dagli artt. 325, 326 e 327 c.p.c. (Cass. n. 20963 del 2018).

3. Con il secondo motivo, la ricorrente, dopo aver premesso che la delibera impugnata ha approvato l'installazione dell'ascensore in ragione dell'accordo sul punto contenuto nell'allegato B dell'atto di divisione e sottoscritto tra Giuseppina dante causa della ricorrente, e Gloria , interventrice nel giudizio di opposizione alla predetta delibera, vale a dire un atto non condominiale, ma privatistico, ha lamentato la violazione e la falsa applicazione della



inscindibilità del vincolo tra l'allegato B dell'atto di divisione e la delibera assembleare, censurando la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello, pur affermando di non essere competente a decidere sull'interpretazione e/o l'applicazione dell'allegato B, per essere le relative controversie di competenza di un collegio arbitrale, e pur confermando, quindi, l'inopponibilità alla ricorrente di quanto ivi pattuito, ha nondimeno ritenuto che la delibera assunta dall'assemblea fosse valida proprio perché fondata sulla volontà espressa dalle sottoscrittrici nel predetto allegato, incorrendo nell'errore, per un verso, di ritenersi incompetente a decidere su un atto e, per altro verso, di ritenere tale atto produttivo di effetti e vincolante tra le parti, dichiarando la delibera conforme alla legge. Del resto, ha aggiunto la ricorrente, una delibera dell'assemblea condominiale non può imporre la volontà contenuta in una scrittura privata, costituendo sulla proprietà privata della una servitù, in favore del condominio, per la realizzazione dell'ascensore, in violazione delle norme in tema di delibere assembleari, che non possono disporre dei diritti di proprietà di ciascun condominio. Inoltre, ha concluso la ricorrente, l'assemblea condominiale ha deciso di installare l'ascensore a seguito di una votazione nella quale si fa espresso riferimento all'allegato B, dimostrando, in tal modo, di ritenere che tale allegato fosse una manifestazione di volontà comunque da confermare secondo le disposizioni del regolamento condominiale, di cui l'allegato stesso è parte integrante, ed è certo più appropriato sul piano logico il richiamo all'articolo del regolamento che tratta la materia delle innovazioni rispetto ad uno che, nell'allegato B, richiama la tematica degli eventuali conduttori.



4. Con il terzo motivo, la ricorrente, invocando la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1120 e 1136 c.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che l'installazione dell'ascensore era già stata decisa nella scrittura di cui allegato B e che, pertanto, la deliberazione dell'assemblea aveva ad oggetto solo la scelta dell'impianto e le modalità di realizzazione dell'opera, laddove, al contrario, una volta che l'assemblea condominiale sia stata chiamata a decidere di installare l'impianto di ascensore, deve necessariamente assumere le relative decisioni nel rispetto dell'art. 1136, comma 5°, c.c., ossia con le maggioranze dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

5. Il secondo ed il terzo motivo, da trattare congiuntamente in ragione della loro intrinseca connessione, sono infondati. Il tribunale, infatti, dopo aver dato atto che, a mezzo dell'allegato B dell'atto di divisione del 23/12/1988, Giuseppina e Gloria si erano accordate per l'installazione della ascensore, cedendo in proprietà comune parti di proprietà esclusiva e creando servitù sulle rispettive proprietà individuali proprio al fine di garantire la realizzazione dell'impianto, ha ritenuto, con statuizione rimasta inoppugnata, che tale accordo fosse vincolante anche nei confronti della ricorrente quale avente causa dalla prima condividente (v. la sentenza impugnata, p. 5). La corte d'appello, a sua volta, non ha smentito - ad onta di quanto ha ripetutamente affermato la ricorrente - tale conclusione, limitandosi, in realtà, ad affermare l'improponibilità della domanda di adempimento personalmente proposta dalla sul fondamento della predetta scrittura, in ragione della competenza arbitrale sul punto (e senza alcun effetto sulla sua competenza a decidere, invece, della validità della delibera assembleare impugnata):



non anche che tale accordo è inopponibile all'appellata. La scrittura in esame, del resto, in ragione del momento della sua stipulazione (e cioè la divisione, che ha dato luogo al condominio), delle parti che vi hanno partecipato (e cioè le uniche proprietarie degli immobili appartenenti al condominio) e del suo contenuto, come sopra descritto, assume senz'altro, come la stessa ricorrente ha ammesso (v. il ricorso, p. 12 e 13), la natura di parte integrante del regolamento condominiale, ad essa (o alla divisione) del resto allegato (v. il ricorso, p. 12 e il controricorso, p. 2), sia pure, tenuto conto dei limiti che impone ai diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni, a carattere contrattuale (Cass. SU n. 943 del 1999). Ciò comporta, innanzitutto, che la decisione di installare l'impianto di ascensore, in quanto contenuta nel regolamento condominiale (convenzionalmente stipulato da tutti i condomini allora esistenti), non costituisce, come pretende la ricorrente, un mero accordo tra privati che non ha effetti nei confronti del condominio se non alla condizione e nella misura in cui sia tradotto in corrispondenti delibere assembleari da adottare secondo le regole generali: si tratta, piuttosto, di un atto direttamente imputabile sul piano giuridico al condominio come tale. I vincoli ivi imposti alla destinazione delle proprietà esclusive, inoltre, in quanto parimenti contenuti nel predetto regolamento di condominio convenzionale, sono giuridicamente opponibili, oltre che all'intervenitrice, anche alla ricorrente: e non solo *uti singuli*, e cioè quali contraenti o loro aventi causa (con l'obbligo, in ipotesi, di dare esecuzione agli impegni conseguentemente assunti nei confronti della controparte e di rispondere del relativo inadempimento a seguito di azioni riservate, appunto, alla competenza arbitrale: devoluta, appunto, come ricorda la sentenza impugnata, a p.



11, 13 e 14, ad ogni controversia attinente alla interpretazione o all'esecuzione della scrittura, comprese le pretese risarcitorie conseguenti all'inadempimento degli obblighi contrattualmente assunti con la predetta scrittura), ma anche e, per quanto rileva in questa sede, soprattutto in quanto condomini. L'assemblea condominiale, pertanto, a fronte della decisione già assunta dal condominio di installare l'ascensore e dei conseguenti vincoli, già efficaci nei confronti di tutti i singoli condomini coinvolti, era chiamata a decidere, come correttamente affermato dalla corte d'appello, non già dell'*an* dell'impianto, ma solo delle relative modalità esecutive: e poteva, per l'effetto, legittimamente farlo con una delibera che, in quanto volta a pronunciarsi non sull'installazione o meno dell'impianto ma solo sul progetto tecnico e la relativa realizzazione, non richiedeva certo la maggioranza qualificata imposta per le innovazioni dall'art. 1136, comma 5°, c.c.. Né, del resto, può in senso contrario valere, come invece pretende la ricorrente (v. la memoria, p. 4), il rilievo per cui l'assemblea condominiale non poteva deliberare sul punto in ragione della competenza del collegio arbitrale a decidere, in caso di disaccordo tra le contraenti dell'allegato B, in merito al progetto da seguire per la realizzazione dell'opera. Il giudizio di merito, per come (incontestatamente) ricostruito nella sentenza della corte territoriale, non risulta aver investito tale questione: ed è noto che i motivi del ricorso per cassazione (tanto più se articolati solo in memoria e senza che sia neppure riprodotta, almeno nei suoi passi essenziali, la relativa clausola contrattuale) non possono riguardare nuove questioni di diritto se esse postulano indagini ed accertamenti in fatto non compiuti dal giudice del merito ed esorbitanti dai limiti funzionali del giudizio di legittimità (Cass. n. 16742 del 2005).



Pertanto, secondo il costante insegnamento di questa Corte (cfr. Cass. n. 20518 del 2008; Cass. n. 6542 del 2004), qualora una determinata questione giuridica - che implichi un accertamento di fatto - non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che proponga la suddetta questione in sede di legittimità, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche, per il principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa: ciò che, nella specie, non risulta essere accaduto. Quanto, infine, alla censurata interpretazione del rinvio all'art. 3 operato dall'allegato B, la Corte si limita ad osservare che, in tema di ermeneutica contrattuale, l'accertamento della volontà delle parti in relazione al contenuto del negozio (pur quando si tratti di regolamento di condominio) si traduce in una indagine di fatto, affidata al giudice di merito e censurabile in sede di legittimità nella sola ipotesi di vizio di motivazione ovvero di violazione di canoni legali di interpretazione contrattuale di cui agli artt. 1362 ss c.c. (Cass. n. 17893 del 2009; Cass. n. 1406 del 2007), con la conseguenza che, al fine di far valere una violazione sotto i due richiamati profili, il ricorrente per cassazione deve non solo fare esplicito riferimento alle regole legali di interpretazione mediante specifica indicazione delle norme asseritamente violate ed ai principi in esse contenuti, ma è tenuto, altresì, a precisare in quale modo e con quali considerazioni il giudice del merito si sia discostato dai canoni legali assunti come violati o se lo stesso li abbia applicati sulla

base di argomentazioni illogiche od insufficienti, non essendo consentito il riesame del merito in sede di legittimità (Cass. 27136 del 2017): ciò che, nel caso in esame, non è accaduto. Del resto, per sottrarsi al sindacato di legittimità, l'interpretazione data dal giudice di merito ad un contratto non deve essere l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto, ma una delle possibili, e plausibili, interpretazioni, sicché, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni, non è consentito, alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito, dolersi in sede di legittimità del fatto che fosse stata privilegiata l'altra (Cass. 27136 del 2017).

6. Con il quarto motivo, la ricorrente, lamentando la violazione e la falsa applicazione del DPR (*rectius*: d.m.) n. 286 (*rectius*: 236) del 1989, in tema di sicurezza, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che le parti, con la costituzione delle servitù, avrebbero derogato alle disposizioni in tema di sicurezza, come quelle relative alla misura delle scale, laddove, al contrario, tali norme sono imperative e non possono, quindi, essere violate da una scrittura privata.

7. Il motivo è infondato. Le "specifiche" previste dall'art. 8 del d.m. n. 236 del 14/6/1989 (e, precisamente, per quel che riguarda l'ampiezza delle scale, dal punto 8.1.10, nella parte in cui è stabilito che le rampe di scale che costituiscono parte comune devono avere una larghezza minima di 1,20 m.) non sono, in realtà, inderogabili: se non altro perché, come stabilito dall'art. 7 dello stesso d.m. (e con salvezza degli adempimenti amministrativi ivi prescritti e delle relative eccezioni), il progetto può prevedere "soluzioni alternative alle specificazioni e alle soluzioni tecniche, purché rispondano alle esigenze



sottintese dai criteri di progettazione". La corte d'appello, quindi, nella parte in cui ha ritenuto che, in ragione degli impegni assunti con l'allegato B, le parti avevano inteso implicitamente derogare a tale disciplina, ha fatto corretta applicazione delle relative norme e non merita, quindi, le censure svolte dalla ricorrente.

8. Il ricorso deve'essere, quindi, rigettato.

9. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

10. La Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per l'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228/2012.

P.Q.M.

La Corte così provvede: rigetta il ricorso; condanna la ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese di lite, che liquida, per ciascuno di essi, in €. 3.700,00, di cui €. 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali nella misura del 15%; dà atto della sussistenza dei presupposti per l'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228/2012.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, l'11 ottobre 2018.

Il Presidente

Dott. Vincenzo Correnti



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Simona Cicardello

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 12.10.2018

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Simona Cicardello