



20567-18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SESTA SEZIONE CIVILE  
SOTTOSEZIONE SECONDA

CU

composta dagli ill.mi signori magistrati

OGGETTO:

- dott. Felice Manna - Presidente *interpretazione regolamento di condominio*
- dott. Luigi Giovanni Lombardo - Consigliere R.G.N.: 11695/2017
- dott. Antonio Oricchio - Consigliere Cron.: 20567
- dott. Luigi Abete - Consigliere rel. Ud.: 18/4/2018
- dott. Antonino Scalisi - Consigliere C.C.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 11695 – 2017 R.G. proposto da:

CONDOMINIO L di \

RICORRENTI

contro

COMUNE di VENTIMIGLIA – p.i.v.a. 00247210081 – in persona del sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso in virtù di procura speciale in calce al controricorso dall'avvocato

CONTRORICORRENTE

avverso la sentenza n. 1154 dei 18.10/11.11.2016 della corte d'appello di Genova,

4265  
18

1



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 18 aprile 2018 dal consigliere dott. Luigi Abete,

### **MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO**

Con atto notificato in data 17.6.2009 il condominio " " 74" di Ventimiglia, via Nervia, nonché i condomini Roberto Scocozza e Tranquillo Massi citavano a comparire dinanzi al tribunale di Sanremo, sezione distaccata di Ventimiglia, il Comune di Ventimiglia.

Esponavano che con scrittura autenticata il 20.12.2001 il Comune di Ventimiglia aveva acquistato *a non domino* dalla cooperativa edilizia " " 74" le aree poste al piano pilotis degli edifici costituenti il complesso condominiale " " 74".

Chiedevano accertarsi e dichiararsi che le aree poste al piano pilotis degli edifici integranti il complesso condominiale " " 74" erano di proprietà del condominio "L " 4" e dei singoli condomini, pur per acquisto a titolo originario ai sensi dell'art. 1159 cod. civ., e che il Comune di Ventimiglia non vantava alcun diritto sulle medesime superfici.

Si costituiva il Comune di Ventimiglia.

Instava per il rigetto dell'avversa domanda ed in via riconvenzionale perché fosse dichiarato proprietario delle aree in contestazione.

Con sentenza n. 210/2011 l'adito tribunale rigettava le domande tutte degli attori, accoglieva la riconvenzionale e per l'effetto dichiarava il Comune di Ventimiglia proprietario delle aree contese.

Proponevano appello il condominio " " 74", Roberto Scocozza e Tranquillo Massi.

Resisteva il Comune di Ventimiglia.

CA<sup>2</sup>



Con sentenza n. 1154 dei 18.10/11.11.2016 la corte d'appello di Genova rigettava il gravame e condannava gli appellanti alle spese del grado.

Evidenziava, tra l'altro, la corte che era da condividere l'interpretazione letterale e logica dell'art. 14 del regolamento condominiale, alla cui stregua il primo giudice aveva opinato per la validità della scrittura in data 20.12.2001, con cui la cooperativa edilizia " 74" aveva ceduto al Comune di Ventimiglia le aree controverse.

Avverso tale sentenza hanno proposto ricorso il condominio " 74" e Roberto Scocozza; ne hanno chiesto sulla scorta di un unico motivo la cassazione con ogni conseguente statuizione anche in ordine alle spese.

Il Comune di Ventimiglia ha depositato controricorso; ha chiesto dichiararsi inammissibile o rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese del giudizio di legittimità.

I ricorrenti hanno depositato memoria.

Con l'**unico motivo** i ricorrenti denunciano la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1388 cod. civ. e dell'art. 14 del regolamento condominiale.

Premettono che il primo giudice ha affermato che le aree contese in origine erano di proprietà del condominio " 74" e che tale capo della prima decisione non è stato impugnato dal Comune di Ventimiglia con appello incidentale.

Indi deducono che la cooperativa edilizia " 74", allorché ha ceduto al Comune di Ventimiglia con la scrittura in data 20.12.2001 le aree poste al piano pilotis degli edifici condominiali, ha ecceduto i limiti delle prerogative che l'art. 14 del regolamento condominiale le attribuiva.

**Il ricorso è privo di fondamento.**

 3



Si evidenzia che il regolamento di condominio di natura contrattuale è, in ogni caso, un atto di produzione privata, anche nei suoi effetti tipicamente regolamentari, cioè incidenti sulle modalità di godimento delle parti comuni dell'edificio; ne consegue che, non avendo il medesimo natura di atto normativo generale e astratto, il ricorso per cassazione col quale si lamenti la violazione o falsa applicazione delle norme di tale regolamento non è proponibile ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ., ma solo come vizio di motivazione ai sensi del n. 5 del medesimo art. 360 (*cf. Cass. 7.6.2011, n. 12291*).

A rigore pertanto non si giustificano le denunciate – in rubrica – violazione e/o falsa applicazione dell'art. 14 del regolamento condominiale.

Si ribadisce che in prime cure le domande tutte degli attori sono state respinte ed è stata accolta la riconvenzionale proposta dal Comune di Ventimiglia (*cf. sentenza d'appello, pag. 2*).

Non si giustifica perciò il rilievo dei ricorrenti, secondo cui la "decisione del Tribunale non è stata impugnata dal Comune, che si è semplicemente costituito nel giudizio di appello senza interporre appello incidentale" (*così ricorso, pag. 5*).

Invero l'interesse a proporre impugnazione ha origine e natura processuali e sorge dalla soccombenza, connessa ad una statuizione del giudice *a quo* capace di arrecare pregiudizio alla parte, la quale, proprio col mezzo dell'impugnazione, tende a rimuovere il pregiudizio stesso (*cf. Cass. sez. un. 3.11.2005, n. 21289*).

Si rappresenta, per un verso, che l'interpretazione del contratto e degli atti di autonomia privata costituisce attività riservata al giudice di merito ed è censurabile in sede di legittimità soltanto per violazione dei criteri legali di ermeneutica contrattuale ovvero per vizi di motivazione (*cf. Cass. 22.2.2007, n. 4178, e Cass. 2.5.2006, n. 10131*).



Si rappresenta, per altro verso, che né la censura ex n. 3 né la censura ex n. 5 del 1° co. dell'art. 360 cod. proc. civ. possono risolversi in una critica del risultato interpretativo raggiunto dal giudice, che si traduca nella mera contrapposizione di una differente interpretazione; sicché, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni (*plausibili*), non è consentito - alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito - dolersi in sede di legittimità del fatto che sia stata privilegiata l'altra (*cfr. Cass. 22.2.2007, n. 4178, e Cass. 2.5.2006, n. 10131*).

Su tale scorta si rimarca che l'*iter* motivazionale che sorregge il *dictum* della corte di merito risulta *in toto* ineccepibile sul piano della correttezza giuridica ed assolutamente congruo ed esaustivo.

Specificamente, nel solco dell'insegnamento delle sezioni unite di questa Corte n. 8053 del 7.4.2014, si rimarca quanto segue.

Da un canto, è da escludere recisamente che taluna delle figure di "anomalia motivazionale" destinate (*giusta, appunto, la testé menzionata statuizione delle sezioni unite*) ad acquisire significato in rapporto al novello dettato - rilevante *ratione temporis* nel caso di specie - del n. 5 del 1° co. dell'art. 360 cod. proc. civ. possa scorgersi in relazione alle motivazioni cui la corte distrettuale ha ancorato il suo *dictum*. Con precipuo riferimento al paradigma della motivazione "apparente" - che ricorre allorquando il giudice di merito non procede ad una approfondita disamina logico - giuridica, tale da lasciar trasparire il percorso argomentativo seguito (*cfr. Cass. 21.7.2006, n. 16672*) - la corte territoriale ha compiutamente ed intellegibilmente esplicitato il proprio *iter* argomentativo.

Dall'altro, la corte di Genova ha sicuramente disaminato il fatto storico dalle parti discusso, a carattere decisivo, connotante la *res litigiosa*.



In pari tempo è innegabile che le censure dai ricorrenti addotte si risolvono nella mera prefigurazione dell'antitetica interpretazione (*"la Corte di Appello ha arbitrariamente attribuito al sostantivo plurale dismissioni un <significato letterale e logico> che non gli appartiene (...). E nel caso che ci occupa tale termine è riferito a ben individuati e specificati beni (aree a sedime stradale o aree di giardini interni ed esterni) e non può comprendere in sé ciò che non è indicato"*: così memoria, pagg. 4 - 5).

Da ultimo va posto in risalto che il ricorso a questa Corte di legittimità non risulta notificato a Tranquillo Massi, del pari appellante innanzi alla corte genovese.

E tuttavia in dipendenza del rigetto del ricorso a questo Giudice del diritto ben può prescindersi dalla necessità dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 331 cod. proc. civ. ai fini dell'integrazione del contraddittorio (*cfr. Cass. sez. un. 23.9.2013, n. 21670, secondo cui la fissazione del termine ex art. 331 cod. proc. civ., in forza del principio della ragionevole durata del processo, può ritenersi anche superflua ove il gravame appaia "prima facie" infondato, e l'integrazione del contraddittorio si riveli, perciò, attività del tutto ininfluyente sull'esito del procedimento*).

In dipendenza del rigetto del ricorso i ricorrenti vanno in solido condannati a rimborsare al controricorrente, Comune di Ventimiglia, le spese del presente giudizio di legittimità.

La liquidazione segue come da dispositivo.

Si dà atto che il ricorso è datato 8.5.2017.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, d.p.r. 30.5.2002, n. 115, si dà atto altresì della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti

 6



dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 *bis*, d.p.r. cit..

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso; condanna in solido i ricorrenti, condominio " 74" di Ventimiglia, via Nervia, e Roberto Scocozza, a rimborsare al controricorrente, Comune di Ventimiglia, le spese del presente giudizio di legittimità, che si liquidano in complessivi euro 4.300,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15%, i.v.a. e cassa come per legge; ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, d.p.r. n. 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 *bis*, cit..

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della VI sez. civ. – Sottosezione II della Corte Suprema di Cassazione, il 18 aprile 2018.

Il presidente  
dott. Felice Manna

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, **07 AGO. 2018**

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Isabella Panocchia