

Cassazione civile sez. un. Data: 30/12/1999 Numero: 943

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE UNITE CIVILI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Antonio IANNOTTA - Primo Presidente F.F. -

Dott. Rafeale CORONA - Consigliere -

Dott. Alfio FINOCCHIARO - Consigliere -

Dott. Antonio VELLA - Rel. Consigliere -

Dott. Erminio RAVAGNANI - Consigliere -

Dott. Giovanni PAOLINI - Consigliere -

Dott. Michele VARRONE - Consigliere -

Dott. Roberto Michele TRIOLA - Consigliere -

Dott. Stefanomaria EVANGELISTA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Sul ricorso proposto da:

MORVILLO SALVATORE, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DI PORTA
PINCIANA 6, presso lo studio dell'avvocato MICHELE GIORGIANNI, che lo
rappresenta e difende, giusta delega a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

LOIACONO FRANCO, ALLOCCA ANTONIO, PINA S.A.S. DI ANTONELLA E FIORELLA
ALVINO, SOLLINI SUSANNA, CONDELLO RACO LINA, RAMAIOLI SERGIO,
MANSUINO FLAVIO EDMONDO, elettivamente domiciliati in ROMA, L. TEVERE
MICHELANGELO 9, presso lo studio degli Avvocati LUIGI BIAMONTI,
FILIPPO BIAMONTI, che li rappresentano e difendono giusta delega a
margine del controricorso;

- controricorrenti -

nonché contro

PUJA MASSIMO, MINETTI ROBERTO, BELLOSIO CARLO, SELMABIPIEMME LEASING

S.P.A., GELLERA ENRICA, SAVARÈ MARIA TERESA, SAVARÈ GIOVANNA, GERPA
DI PAOLO GERINI E C.;

- intimati -

avverso la sentenza n. 1635-96 della Corte d'Appello di MILANO,
depositata il 07-06-96;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
18-06-99 dal Consigliere Dott. Antonio VELLA;

uditi gli Avvocati Michele GIORGIANNI, per il ricorrente, Enrico
BIAMONTI, per delega dell'Avvocato Filippo BIAMONTI, per i
controricorrenti;

udito il P.M. in persona dell'Avvocato Generale Dott. Paolo DETTORI
che ha concluso per l'accoglimento del primo motivo, assorbimento del
secondo e del terzo motivo; rigetto del quarto motivo.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 20 marzo 1991 l'avvocato Salvatore Morvillo convenne, davanti al Tribunale di Milano, i condomini dello edificio di via Besana n. 32, l'amministratore del condominio (Roberto Minetti) e il suo predecessore (Carlo Bellosio) per l'accertamento: a) - del divieto, stabilito da una clausola del regolamento contrattuale (art. 3), di sosta dei veicoli nel cortile comune con la sola eccezione di quella necessaria per lo scarico delle merci, e, limitatamente ai proprietari delle autorimesse, anche per il lavaggio e la manutenzione dei mezzi di trasporto; b) - della nullità delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini contrastanti con il divieto imposto dal regolamento; c) - dello obbligo dell'amministratore di fare rispettare il divieto, di eliminare le aree destinate al parcheggio nel cortile, di chiudere il cancello, posto a livello del passo carrabile, e di consegnare la sua chiave al custode e ai soli proprietari delle autorimesse; e per la condanna dei condomini al rilascio degli spazi loro assegnati per il parcheggio e al risarcimento del danno preteso anche nei confronti dei due amministratori per il pregiudizio causato dalla esecuzione delle deliberazioni illegittime.

Questi ultimi due, costituitisi in giudizio, contestarono il fondamento delle istanze proposte nei loro confronti e ne chiesero il rigetto. Dei condomini convenuti alcuni aderirono alle domande ed altri ad esse si opposero.

Con la sentenza del 7 dicembre 1992 il Tribunale rigettò le domande avendo ritenuto che la clausola del regolamento di divieto della sosta dei veicoli nel cortile comune, era stata modificata col consenso di tutti i condomini, manifestato con comportamento concludente. Costoro, infatti, non avevano concesso ad alcuni di loro l'uso precario del cortile per il parcheggio verso il pagamento di un corrispettivo aumentato di anno in anno.

Il soccombente propose appello insistendo per l'accoglimento delle sue pretese e a tale richiesta aderirono parecchi condomini con impugnazione incidentale.

Resistettero, invece, ai gravami e ne domandarono il rigetto altri condomini, il Bellosio e il Minetti.

Con sentenza del 7 giugno 1996 la Corte d'appello di Milano ha confermato la decisione di primo grado avendo ritenuto che: 1.- per la modifica del regolamento condominiale di natura contrattuale è necessario il consenso di tutti i condomini, il quale non deve, però, manifestarsi necessariamente in forma scritta, potendo risultare da *facta concludentia*, il che si verifica anche nel caso in cui la deliberazione dell'assemblea, che lo abbia modificato invalidamente perché adottata a maggioranza, non sia stata impugnata dai condomini assenti e dissenzienti e da tutti sia stata poi rispettata; 2.- nella specie con la clausola del regolamento contrattuale si era vietato il parcheggio dei veicoli nel cortile comune e, pertanto, la deliberazione assembleare del 23 gennaio 1974, con la quale si era stabilito che "Per il posteggio nel cortile le auto dovranno essere parcheggiate a spina di pesce", contrastava con detta clausola, ed essendo lesiva dei diritti dei singoli condomini, si sarebbe potuta certamente impugnare; sennonché, poiché ad essa si era data esecuzione e con le deliberazioni successive si erano soltanto precisate le modalità di parcheggio, il regolamento contrattuale era stato modificato con il consenso di tutti i partecipanti alla comunione, manifestato con un comportamento concludente; 3.- doveva escludersi la necessità della forma scritta anche perché con la clausola del regolamento contrattuale si erano previste delle semplici obbligazioni e non si erano costituiti degli oneri reali o dei diritti di servitù sul cortile comune, non risolvendosi il divieto di parcheggio in un'obbiettiva utilità per le autorimesse; 4.- la pretesa risarcitoria nei confronti dell'amministratore cessato dalla carica perché avrebbe dato esecuzione alle delibere non rispettose del divieto imposto dalla clausola regolamentare era infondata, essendo imputabile allo stesso comportamento acquiescente dello appellante la perdita del diritto di escludere i condomini dall'uso del cortile come parcheggio; l'altra accusa, secondo cui lo stesso ex amministratore non aveva fatto osservare le deliberazioni riguardanti le modalità del parcheggio, si sarebbe dovuta fare valere, ai sensi dell'art. 1133 del codice civile, con ricorso all'assemblea, la cui deliberazione poteva poi essere impugnata eventualmente all'Autorità giudiziaria.

Il Morvillo ha proposto ricorso per cassazione sul quale il Primo Presidente ha disposto, ai sensi dell'art. 374 cod. proc. civ., che si pronuncino le Sezioni Unite presentando una questione di diritto (quella relativa alla forma che deve rivestire l'atto di modifica di clausole dei regolamenti condominiali contrattuali) già decisa in senso difforme dalle sezioni semplici (per la forma scritta v. sent. nn. 208 del 1985, 12173 del 1991, 8 del 1997; per il comportamento concludente: v. sent. nn. 7884 del 1991, 4814 del 1994, 602 del 1995).

I condomini Lojacono, Allocca, Mansuino, Ramaioli, Sollini, Condello Raco e società Pina di Antonella e Fiorella Alvino resistono con controricorso.

Le parti hanno depositato memorie.

Diritto

Motivi della decisione

1.- Con i primi tre connessi motivi, denunziandosi la violazione degli art. 1050, 1058, 1067, 1073, 1138, 1336, 1337, 1350 e 1362 del codice civile e il vizio di omessa e insufficiente motivazione in relazione all'art. 360 nn. 3 e 5 del codice di procedura civile, si censura la sentenza impugnata per avere la Corte d'appello ritenuto erroneamente modificabile per fatti concludenti la clausola del regolamento contrattuale dell'edificio condominiale la quale vietava la sosta dei veicoli nel cortile comune con la sola eccezione di quella necessaria per lo scarico delle merci e per il lavaggio e la manutenzione dei mezzi di trasporto appartenenti ai proprietari delle autorimesse. In contrario si sostiene che la clausola del regolamento essendo di natura contrattuale, si sarebbe potuta modificare solo con il consenso unanime dei condomini manifestato in forma scritta, e che, comunque, non si erano verificati dei fatti concludenti rivelatori della volontà di tutti i partecipanti alla comunione di modificare detta clausola, perché la invalida deliberazione assembleare maggioritaria del 23 gennaio 1974, abolitrice del divieto di sosta, era stata abrogata dalle successive deliberazioni. Si soggiunge che: a) - con la clausola regolamentare si erano costituiti degli oneri reali o delle servitù prediali a carico del cortile comune e che per la sua modifica si

richiedeva, perciò, una convenzione scritta, firmata da tutti i condomini; b) - la deliberazione autorizzativa della sosta era illegittima anche perché questa costituiva un vero e proprio impedimento e non un semplice ostacolo al godimento del diritto d'accesso alle autorimesse. 2.- Ad avviso delle Sezioni Unite è opportuno, innanzi tutto, precisare che è stata da tempo abbandonata l'opinione secondo cui sarebbero di natura contrattuale, quale che sia il contenuto delle loro clausole, i regolamenti di condominio predisposti dall'originario proprietario dell'edificio e allegati ai contratti d'acquisto delle singole unità immobiliari, nonché i regolamenti formati con il consenso unanime di tutti i partecipanti alla comunione edilizia (v. sent. nn. 2275 del 1968, 882 del 1970). La giurisprudenza più recente e la dottrina ritengono, invece, che, a determinare la contrattualità dei regolamenti, siano esclusivamente le clausole di essi limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive (divieto di destinare l'immobile a studio radiologico, a circolo ecc...) o comuni (limitazioni all'uso delle scale, dei cortili ecc.), ovvero quelle clausole che attribuiscono ad alcuni condomini dei maggiori diritti rispetto agli altri (sent. nn. 208 del 1985, 3733 del 1987, 854 del 1997). Quindi il regolamento predisposto dall'originario, unico proprietario o dai condomini con consenso totalitario può non avere natura contrattuale se le sue clausole si limitano a disciplinare l'uso dei beni comuni pure se immobili. Conseguentemente, mentre è necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini per modificare il regolamento convenzionale, come sopra inteso, avendo questo la medesima efficacia vincolante del contratto, è, invece, una deliberazione maggioritaria dell'assemblea dei partecipanti alla comunione per apportare variazioni al regolamento che non abbia tale natura. E poiché solo alcune clausole di un regolamento possono essere di carattere contrattuale, la unanimità dei consensi è richiesta per la modifica di esse e non delle altre clausole per la cui variazione è sufficiente la delibera assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 2 comma del codice civile.

Ciò premesso, per risolvere la questione sulla quale vi è contrasto tra le pronunce di questa Corte, è necessario accertare se per la formazione del regolamento di condominio (contrattuale e non contrattuale) sia o non richiesta una forma determinata. Le Sezioni Unite ritengono che la forma sia quella scritta "ad substantiam" e che, perciò, non possa condividersi il contrario orientamento per il quale il requisito formale non è preteso non essendo imposto da alcuna norma e, in ogni caso, sarebbe prescritto "ad probationem" e non per la validità del regolamento.

Un regolamento di condominio non contenuto nello scritto è inconcepibile perché l'applicazione delle sue disposizioni, a volte di incerta interpretazione, e la sua impugnazione sarebbero difficili se non impossibili in assenza di un riferimento documentale. Inoltre per la necessità della forma scritta militano le seguenti decisive osservazioni: a)-l'art. 1138 del codice civile prevede la trascrizione del regolamento nel registro di cui all'art. 71 disp. att. cod. civ., in deposito presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati, e questa previsione rivela la volontà del legislatore di richiedere il requisito formale anche se la norma è divenuta inapplicabile presupponendo la sua operatività l'esistenza dello ordinamento corporativo non più in vigore; b)- per l'art. 1136 7 comma del codice civile deve redigersi processo verbale, da trascrivere in un registro conservato dall'amministratore del Condominio, di tutte le deliberazioni dell'assemblea dei partecipanti alla comunione e, quindi, anche della delibera di approvazione del regolamento a maggioranza; e, per la identità di ratio deve essere, altresì, depositato presso l'amministratore il documento contenente il regolamento; c) - la tesi secondo cui la forma scritta sarebbe richiesta solo "ad probationem" non merita adesione. Infatti, accertato che il regolamento deve essere racchiuso in un documento, la scrittura costituisce un elemento essenziale per la sua validità in difetto di una disposizione che ne preveda la rilevanza solo probatoria, presupponendo questa, per la sua eccezionalità, un'espressa previsione normativa nella specie mancante; d) - la forma scritta per la validità del regolamento contrattuale è poi fuori discussione, incidendo le sue clausole sui diritti che i condomini hanno sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva o comune.

Ritenuto che il regolamento di condominio per essere valido debba risultare da un atto scritto, è indubbio che la stessa forma sia richiesta per le sue modificazioni perché queste, risolvendosi nell'inserimento nel documento di nuove clausole in sostituzione delle originarie, non possono non avere i medesimi requisiti di esse.

E tanto più la forma scritta è indispensabile se le variazioni riguardino le clausole di un regolamento contrattuale che impongano limitazioni ai diritti immobiliari dei condomini, in quanto queste integrano per la giurisprudenza oneri reali o servitù prediali da trascrivere nei registri della Conservatoria per l'opponibilità ai terzi acquirenti di appartamenti dello stabile condominiale (sent. nn. 1091 e 2408 del 1968, 882 del 1970).

Gli argomenti addotti per dimostrare la necessità della forma scritta per la validità del regolamento di condominio (contrattuale o non convenzionale) sono, perciò, idonei a risolvere, nello stesso senso, anche il contratto insorto in ordine alla forma richiesta per le modifiche da apportare ad esso. Le sentenze di questa Corte, con le quali si è deciso che il consenso di tutti i condomini per la validità ed efficacia delle modifiche di clausole dei regolamenti contrattuali può essere manifestato anche con comportamenti concludenti, si fondano sulla regola generale della libertà delle forme operante in tema di atti e negozi giuridici (art. 1322 cod. civ.), e, nel caso di modifiche dei criteri di ripartizione delle spese condominiali, anche sulla non incidenza della clausola regolamentare su situazioni di diritto reali (sent. nn. 4774 del 1977 7884 del 1991); ma si tratta di argomenti superati da quelli posti a base della conclusione per la quale le variazioni del regolamento di condominio richiedono che il consenso (unanime o maggioritario se il regolamento non è contrattuale) dei partecipanti alla comunione sia espresso nella forma scritta a pena di nullità.

Nella specie la Corte d'appello non si è adeguata a questo principio perché ha ritenuto che la clausola (n. 3) contrattuale del regolamento di condominio dell'edificio di via Besana n. 12 (Milano), con la quale si era vietata la sosta dei veicoli nel cortile comune, era stata modificata dal comportamento concludente di tutti i condomini i quali avevano dato costante esecuzione all'invalida deliberazione maggioritaria della loro assemblea (del. 23.1.1974) che aveva autorizzato la sosta, essendosi con essa stabilito che: "Per il posteggio nel cortile le auto dovranno essere parcheggiate a spina di pesce".

Pertanto i primi tre motivi, essendo fondati, devono essere accolti e, in relazione ad essi, si deve cassare la sentenza impugnata e rinviare la causa per un nuovo esame ad altra sezione della stessa Corte d'appello la quale, oltre a provvedere sulle spese di questo giudizio nei rapporti tra il ricorrente e i condomini controricorrenti, si uniformerà, nel decidere, al seguente principio di diritto:

"Per la modifica di clausole del regolamento di condominio contrattuale è richiesto il consenso, manifestato in forma scritta "ad substantiam" di tutti i partecipanti alla comunione".

Poiché il ricorso è stato assegnato dal Primo Presidente alle Sezioni Unite per la sola decisione della questione risolta in modo divergente dalle sezioni di questa Corte, si dispone la trasmissione degli atti alla seconda sezione civile (alla quale il ricorso era stato inizialmente attribuito) per l'esame e decisione del quarto e ultimo motivo che risulta essere estraneo alla materia oggetto del contrasto. Con esso, infatti, si critica la conclusione della Corte d'appello secondo cui la responsabilità degli amministratori di condominio per il loro operato dovrebbe essere fatta valere necessariamente col ricorso previsto dall'art. 1133 del codice civile.

p.q.m.

La Corte, a Sezioni Unite, accoglie i primi tre motivi del ricorso, cassa in relazione ad essi la sentenza impugnata, e rinvia la causa per le spese, anche del giudizio di legittimità, nei rapporti tra il ricorrente e i controricorrenti condomini (Franco Loiacono, Antonio Allocca, Sergio Ramaioli, Flavio Edmondo Mansuino, Lina Condello Raco, Susanna Sollini, s.a.s. Pina di Antonella e Fiorella Alvino) ad altra sezione della Corte d'appello di Milano.

Rimette gli atti alla seconda sezione civile per la decisione del quarto motivo del ricorso.

Roma 18 giugno 1999.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA Roberto Michele - rel. Presidente -

Dott. BUCCIANTE Ettore - Consigliere -

Dott. NUZZO Laurenza - Consigliere -

Dott. PARZIALE Ippolito - Consigliere -

Dott. GIUSTI Alberto - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 6897/2008 proposto da:

QUATTROENNE DI NICOLINI FRANCO & C SAS (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA CONCA D'ORO 184/190, presso lo studio dell'avvocato DISCEPOLO MAURIZIO, che lo rappresenta e difende;

- ricorrenti -

contro

"COND (OMISSIS)" (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA MAGLIANO SABINA 24, presso lo studio dell'avvocato PETTINARI LUIGI, rappresentato e difeso dall'avvocato LUCCHETTI ALBERTO;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 406/2007 della CORTE D'APPELLO di ANCONA, depositata il 13/10/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 20/06/2014 dal Presidente Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA;

udito l'Avvocato Diego PERUCCA, con delega depositata in udienza dell'Avvocato DISCEPOLO Maurizio, difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento delle difese e delle richieste esposte, anche per quanto riguarda la costituzione di controparte;

udito l'Avvocato LUCCHETTI Alberto, difensore del resistente che si riporta agli atti ed ha insistito sulla validità della procura rilasciata dall'Amministratore del condominio;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. DEL CORE Sergio, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

N.H.W., nella qualità di amministratore del Condominio (OMISSIS), conveniva davanti al Tribunale di Ancona la Quattroenne s.a.s. di Nicolin Franco & C, chiedendo che venisse dichiarata l'illegittimità dell'opera eseguita dalla convenuta di trasformazione del portico di sua proprietà esclusiva in unità abitativa, con condanna alla demolizione di quanto eseguito, deducendo, a sostegno della domanda, che tale opera era vietata dal regolamento condominiale.

La società convenuta si costituiva ed eccepiva che l'azione non rientrava tra quelle che l'amministratore era legittimato ad esperire senza autorizzazione dell'assemblea; nel merito contestava il fondamento della domanda, che veniva accolta con sentenza in data 25 maggio 2001 dal Tribunale di Ancona.

La Quattroenne s.a.s. di Nicolin Franco & C. proponeva appello, che veniva rigettato dalla Corte di appello di Ancona con sentenza del 13 ottobre 2007, in base alla seguente motivazione:

La doglianza relativa alla carenza del potere di N.H.W. di rappresentare il Condominio in quanto la procura ad litem apposta a margine dell'atto di citazione non reca l'indicazione della veste di amministratore condominiale è infondata.

Infatti la qualità di amministratore condominiale è chiaramente indicata nell'epigrafe dell'atto di citazione e la carenza di detta indicazione nella procura non determina alcuna invalidità del mandato defensionale nè comporta la riferibilità alla persona fisica che l'ha sottoscritto dell'attività processuale (cfr., per il principio Cassazione 5 agosto 2002 n. 11710, la quale ha precisato che la procura alle liti è valida anche se la persona fisica che la conferisce non indichi espressamente la qualità di rappresentante della persona giuridica per la quale agisce, purchè tale qualità risulti dall'instestazione o anche dal contesto dell'atto cui inerisce, in considerazione del collegamento materiale dei due atti ed attesa la possibilità che nel conferimento della procura alle liti la spendita del nome assuma forme implicite).

Parimenti infondato è il motivo del gravame relativo alla carenza in capo all'amministratore del potere di esercitare l'azione in assenza di delibera dell'assemblea condominiale.

Infatti l'amministratore del Condominio è legittimato a far valere in giudizio, a norma degli artt. 1130 e 1131 c.c., le norme del regolamento condominiale, anche se si tratta di clausole che disciplinano l'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, purchè siano rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio (Cass. 29 aprile 2005 n. 8883).

Situazione quest'ultima ravvisabile nella concreta fattispecie, in cui la clausola regolamentare di cui si assume la violazione, che vieta le modifiche di destinazione delle singole unità immobiliari, è chiaramente diretta anche a perseguire gli interessi sopra evidenziati, impedendo mutamenti della situazione di fatto che potrebbero riflettersi in danno degli stessi.

Deve inoltre evidenziarsi, in punto di fatto, che parte attrice ha prodotto nel corso del giudizio di primo grado, il verbale dell'assemblea straordinaria del 25 settembre 1994, dal quale risulta che l'assemblea aveva conferito all'amministratore il mandato ad iniziare azioni giudiziarie volte a

negare il diritto di costruire qualsiasi struttura immobiliare nei portici e quello di assumere le iniziative giudiziarie urgenti per la demolizione di quanto già costruito od in corso di costruzione.

La Corte di appello in ordine alla eccezione della Quattroenne s.a.s.

di Nicolin Franco & C. relativa alla mancata trascrizione del regolamento di condominio, così motivava:

...l'attrice aveva prodotto, unitamente all'atto di citazione, il regolamento di condominio e l'atto di assegnazione da parte della Cooperativa a r.l. Habitat Seconda a vari soggetti a rogito notaio Guido Bucci del 3 marzo 1978 e poi, con le note difensive autorizzate alla prima udienza, due note di trascrizione relative al trasferimento della Cooperativa Habitat ad assegnatari.

Nell'atto di assegnazione del notaio Bucci è contenuto un espresso richiamo al regolamento di condominio, che è da ritenere trascritto in quanto allegato all'atto e che è stato anche richiamato nelle note di trascrizione prodotte, mentre è rimasta indimostrata la circostanza della trascrizione del regolamento di condominio presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Verona.

Il regolamento di condominio, predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti non solo per le clausole che disciplinano l'uso od il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive venendo a creare per queste ultime una servitù reciproca; dal che consegue ulteriormente che tale regolamento convenzionale, anche se non materialmente inserito nel testo del successivo contratto di compravendita dei singoli appartamenti dell'edificio, fa corpo con esso quando sia stato regolarmente trascritto nei registri immobiliari, rientrando le sue clausole, per relationem, nel contenuto dei singoli contratti (Cass. n. 13164/2001).

Nella specie, sebbene non risulti che il regolamento di condominio sia stato anche richiamato nell'atto di acquisto originario dei soggetti che avevano acquistato l'unità immobiliare poi pervenuta in proprietà a Quattroenne s.a.s. di Nicolin Franco & C., recando gli atti prodotti l'indicazione di unità immobiliari diverse da quella acquistata dall'appellante, va tuttavia evidenziato che quest'ultima non ha prodotto una specifica contestazione od eccezione al riguardo, essendosi limitata a negare l'avvenuta trascrizione del regolamento che, invece, deve ritenersi dimostrata sulla base della documentazione prodotta.

A ciò è da aggiungere che, trattandosi di assegnazioni di alloggi in cooperativa, è da presumere che le stesse siano avvenute sulla base di contratti aventi un contenuto standardizzato e che, dunque, anche nell'originario atto di acquisto dell'unità immobiliare poi ceduta a Quattroenne S.a.s., fosse prevista l'accettazione del regolamento condominiale e che lo stesso fosse stato trascritto unitamente all'atto di vendita.

Significativa, in tal senso, è la circostanza che l'atto di acquisto stipulato tra Quattroenne S.a.s. (acquirente) e Santa Teresa S.r.l.

(venditrice), avente ad oggetto l'unità immobiliare interessata alla variazione di destinazione, contenga un riferimento all'atto di assegnazione autenticato del notaio Guido Bucci di Ancona, cioè dello stesso professionista che ha rogato gli atti prodotti dall'attrice.

Contro tale decisione ha proposto ricorso per cassazione la Quattroenne s.a.s., con quattro motivi, illustrati da memoria.

Resiste con controricorso il condominio.

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo si deduce testualmente:

Si ribadisce che il sig. N. ha conferito al difensore mandato a difenderlo personalmente ("Delego a rappresentarmi e difendermi..."); solo nel testo della citazione viene dichiarato che Egli non agisce in proprio, ma bensì nella sua qualità di amministratore condominiale. L'azione è stata dunque proposta in carenza di mandato a rappresentare il condominio e dunque la citazione è inesorabilmente nulla, al pari di tutti gli atti della procedura.

Non è condivisibile al riguardo la difforme opinione espressa sul punto dalla Corte d'appello di Ancona, per richiamo alla inconferente sentenza di codesta ecc.ma Corte n. 11710/02, con la quale è stato affermato il principio per il quale non è necessaria nella procura la indicazione della qualità di Legale Rappresentante della persona giuridica per la quale è conferito mandato; nel caso che ci occupa, invece, il sig. N. ha espressamente ed inequivocamente dichiarato che Egli ha delegato il suo difensore a rappresentarlo e difenderlo, e non già a difendere il Condominio.

Non è successo che l'attore non ha indicato la sua qualità di amministratore condominiale ma bensì che non ha conferito alcun incarico di difendere il Condominio; Egli ha incaricato il suo difensore di rappresentare e difendere se medesimo personalmente.

Il motivo è infondato alla luce del principio affermato dalla decisione di questa S.C. invocata nella sentenza impugnata e riaffermato dalla sentenza di questa S.C. 19 dicembre 2011 n. 27340, secondo il quale la circostanza che la persona fisica titolare della rappresentanza della società che agisce in giudizio abbia, nel sottoscrivere la procura a margine della citazione, omissis di menzionare la sua qualità di rappresentante, non è causa di invalidità della procura stessa, ove del potere rappresentativo sia stata fatta menzione nelle premesse dell'atto introduttivo.

Con il secondo del ricorso si deduce testualmente:

Si ribadisce inoltre che comunque l'azione promossa esorbitava dai poteri dell'amministratore. E' inconferente al riguardo la giurisprudenza richiamata con la sentenza della Corte d'Appello, secondo la quale l'amministratore sarebbe legittimato a proporre senza bisogno di specifico mandato dell'assemblea azioni giudiziali relative "alle parti del fabbricato di proprietà individuale, purchè siano rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio".

Anche stavolta il richiamo giurisprudenziale è inconferente, poichè non è in questione che l'iniziativa assunta dalla società convenuta non lede il decoro dell'edificio, non menoma la tranquillità dei condomini, e non pregiudica in alcun modo l'utilizzabilità degli ambienti comuni nè di quelli privati.

Altrettanto inconferente è il richiamo ad una delibera assembleare generica, non riguardante espressamente la società convenuta, e con la quale si vorrebbe inibire l'adibizione dei portici ad uso abitativo, e non già ad uso diverso all'abitazione come nel caso che si occupa; oltretutto trattasi di delibera risalente a tre anni prima rispetto alla notifica della citazione.

Il motivo è infondato.

In base all'art. 1130 c.c., n. 1, tra i compiti dell'amministratore rientra quello di far rispettare il regolamento di condominio, ed in base all'art. 1131 c.c., comma 1, non ha bisogno di autorizzazione dell'assemblea per esperire le relative azioni giudiziali.

Nella specie, l'amministratore aveva agito in base ad una disposizione del regolamento condominiale e sulla sua legittimazione non incideva, evidentemente, la infondatezza dell'azione, secondo le asserzioni della attuale società ricorrente.

Con il terzo motivo la società ricorrente contesta la conclusione della sentenza impugnata in ordine alla opponibilità nei suoi confronti della clausola del regolamento di condominio posta a fondamento della domanda, in assenza di una specifica trascrizione.

La doglianza è fondata.

Va, in primo luogo, rilevato che la Corte di appello di Ancona è incorsa in confusione in ordine alla individuazione della disciplina giuridica applicabile alla fattispecie.

Inizialmente ha affermato che l'amministratore del Condominio è legittimato a far valere in giudizio, a norma degli artt. 1130 e 1131 c.c., le norme del regolamento condominiale, anche se si tratta di clausole che disciplinano l'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, purchè siano rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio e che tale situazione era ravvisabile nella concreta fattispecie, in cui la clausola regolamentare di cui si assumeva la violazione, che vietava le modifiche di destinazione delle singole unità immobiliari, era chiaramente diretta anche a perseguire gli interessi sopra evidenziati, impedendo mutamenti della situazione di fatto che avrebbero potuto riflettersi in danno degli stessi.

In tale prospettiva, se la clausola della cui applicazione si discuteva lecitamente rientrava nel contenuto tipico del regolamento di condominio, un problema di opponibilità o meno ricollegabile alla sua trascrizione non era configurabile.

Successivamente, però, ha inquadrato tale clausola come costitutiva di una servitù reciproca, conseguentemente di natura negoziale, per la cui opponibilità agli aventi causa dagli originari stipulanti sarebbe stata necessaria la trascrizione.

Sotto tale profilo va ricordato che l'art. 2659 c.c., comma 1, n. 2, secondo cui nella nota di trascrizione devono essere indicati il titolo di cui si richiede la trascrizione e la data del medesimo, va interpretato in collegamento con il successivo art. 2655 il quale stabilisce che l'omissione o l'inesattezza delle indicazioni richieste nella nota non nuoce alla validità della trascrizione eccetto che induca incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto. Ne consegue che dalla nota deve risultare non solo l'atto in forza del quale si domanda la trascrizione ma anche il mutamento giuridico, oggetto precipuo della trascrizione stessa, che quell'atto produce in relazione al bene.

Pertanto, in caso di regolamento di condominio c.d. contrattuale, non basta indicare il medesimo ma occorre indicare le clausole di esso incidenti in senso limitativo sui diritti dei condomini sui beni condominiali o sui beni di proprietà esclusiva (Cass. 15 dicembre 1986 n. 7515).

In altri termini ai fini della opponibilità delle servitù reciproche costituite con il regolamento di condominio c.d. contrattuale, è necessaria una trascrizione specifica ed autonoma del vincolo.

Nella specie la Corte di appello di Ancona non si è attenuta a tali principi, avendo affermato che negli atti originari di assegnazione della Cooperativa Habitat Seconda a vari soggetti era contenuto un espresso richiamo al regolamento di condominio il quale era da ritenere trascritto in quanto allegato all'atto e che è stato anche richiamato dalle originarie note di trascrizione prodotte.

La Corte di appello sembra, poi, avere (confusamente) invocato il principio affermato da questa S.C. secondo il quale le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, dimostrando di esserne a conoscenza e di accettarne il contenuto (Cass. 31 luglio 2009 n. 17886; Cass. 3 luglio 2003 n. 10523). Ha però dimenticato che tale opponibilità alla soc. Quattroenne presupponeva il richiamo al regolamento del condominio contenuto nell'atto di acquisto della stessa e che non era sufficiente la semplice presunzione tale richiamo fosse contenuto negli atti di acquisto dei suoi danti causa.

Il quarto motivo con il quale si censura la affermazione della sentenza impugnata, secondo la quale il divieto di modificazioni previsto nel regolamento di condominio non si estendeva agli avampori, viene ad essere assorbito.

In definitiva, vanno rigettati il primo ed il secondo motivo, mentre va accolto il terzo, con assorbimento del quarto.

In relazione al motivo accolto la sentenza impugnata va cassata, con rinvio, per un nuovo esame, alla Corte di appello di Bologna, che provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte rigetta il primo ed il secondo motivo del ricorso; accoglie il terzo; dichiara assorbito il quarto; cassa e rinvia alla Corte di appello di Bologna anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 20 giugno 2014.

Depositato in Cancelleria il 31 luglio 2014