

Niente fiori sul terrazzo se il regolamento lo vieta.

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



REGGIO CALABRIA, 28 NOVEMBRE - Il regolamento di condominio è opponibile al compratore che abbia dato incarico a terzi di predisporlo anche dopo il suo acquisto. Ciò è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 23128/2016, depositata il 14 novembre. [MORE]

Il caso. L'acquirente di un vano condominiale dava incarico al venditore-costruttore di predisporre il regolamento condominiale. Questo incarico veniva esperito dal venditore e prevedeva tra l'altro "limitazioni imposte alle destinazioni delle porzioni immobiliari di proprietà individuali". Successivamente, lo stesso acquirente del vano abitativo veniva citato in giudizio dal vicino, il quale chiedeva al Tribunale competente la rimozione di alcune fioriere poste dal convenuto sul parapetto del terrazzo in violazione dei limiti previsti, per l'appunto, dal regolamento del condominio da ritenersi contrattuale. Si costituiva in giudizio il convenuto sostenendo, tra l'altro, che il regolamento non aveva natura contrattuale in quanto predisposto, su suo incarico, in seguito all'acquisto del suo immobile. Il Giudice di primo grado lo riteneva soccombente e lo condannava alla rimozione delle fioriere.

Anche il secondo grado di giudizio si concludeva con la sua sostanziale soccombenza e con l'ordine di rimuovere le fioriere.

Avverso tale sentenza, il proprietario del vano abitativo proponeva ricorso per Cassazione.

In particolare, il ricorrente proponeva due differenti motivi; con il primo motivo sosteneva che il Tribunale (e la Corte d'appello) avrebbe errato nel preferire un'interpretazione del contratto anziché

un'altra a lui più favorevole. A tale motivo, la Cassazione rispondeva che la scelta di un'interpretazione contrattuale rispetto ad un'altra è rimessa ai Giudici di merito, e non può per sua natura essere sottoposta al successivo vaglio del Giudice di legittimità. Infatti, secondo la Suprema Corte (che già in passato si era espressa negli stessi termini), "l'interpretazione di un atto negoziale (anche di natura collettiva) è tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se non nell'ipotesi di violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, di cui all'art. 1362 c.c. o di motivazione inadeguata, ovvero sia non idonea a consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito per giungere alla decisione".

Nel caso in esame, in particolare, il ricorso sul punto era stato giudicato inammissibile perché il ricorrente si era limitato a sostenere che il Giudice di merito aveva errato nel preferire una interpretazione contrattuale anziché un'altra parimenti plausibile.

Con il secondo motivo, anch'esso respinto, il reclamante sosteneva che il regolamento condominiale (che prevedeva espressamente il divieto di tenere le fioriere sul terrazzo privato) non potesse essergli opposto. La Suprema Corte rilevava che "l'appellante ha dato specifico incarico di predisporre tale regolamento in nome e per conto proprio, previsione che consente di superare l'obiezione della mancanza di regolamento al momento dell'acquisto dell'immobile". Con la logica conseguenza che gli effetti del contratto concluso dal rappresentante, ai sensi dell'art. 1388 c.c., si perfezionavano direttamente in capo al rappresentato. Secondo gli Ermellini, era stato lo stesso ricorrente a dare incarico all'impresa di predisporre il regolamento condominiale, precisando altresì quali disposizioni dovesse contenere tale regolamento. Una volta che l'impresa aveva portato a termine il proprio mandato ed aveva predisposto il regolamento, pertanto, tale regolamento (e quindi anche il divieto di porre le fioriere su parti private) per quanto successivo all'acquisto dell'immobile era comunque validamente opponibile al ricorrente.

Per tali motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condanna il ricorrente alla rimozione delle fioriere.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express