

Cass., civ. sez. VI, del 18 novembre 2019, n. 29924

I due motivi possono essere esaminati congiuntamente per la loro connessione, e si rivelano fondati nei limiti che si specificheranno in motivazione.

Il primo motivo di ricorso prospetta un vizio di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione della sentenza, che non appare più configurabile nel nuovo testo dell'art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c., introdotto dal d.l. 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modifiche nella legge 7 agosto 2012, n. 134. Esso, peraltro, rimane privo di idoneo sostegno giuridico nella parte in cui espone che, richiedendo il regolamento di condominio una autorizzazione preventiva per le modifiche delle parti comuni, perciò solo sarebbe invalida la delibera assembleare che intervenga soltanto dopo che l'opera sia stata realizzata.

Invero, l'interpretazione consolidata di questa Corte - proprio con riguardo a disposizioni che, come l'art. 2 del regolamento del Condominio di via Villorosi 12, impongano il consenso preventivo dell'amministratore o dell'assemblea per qualsiasi opera compiuta dai singoli condomini che possa modificare le parti comuni dell'edificio - riconosce all'autonomia privata la facoltà di stipulare convenzioni che pongano limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà. Inoltre, il regolamento può validamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c. e supposta dal medesimo art. 1102 c.c., arrivando al punto di imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio; ovvero richiedere, per le modifiche incidenti sulle facciate dell'edificio, il benessere scritto del progettista del fabbricato, o di altro tecnico da nominare, mediante predisposizione di una disciplina di fonte convenzionale, che pone nell'interesse comune una peculiare modalità di definizione dell'indice del decoro architettonico. Ne consegue che i singoli condomini non possono sottrarsi all'obbligo, di carattere negoziale, derivante dalle disposizioni del regolamento che impongono di richiedere la preventiva autorizzazione degli organi amministrativi del condominio per eseguire qualsiasi lavoro sulle cose comuni o sulle parti esclusive (cfr. indicativamente Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509; Cass. Sez. 2, 02/05/1975, n. 1680; Cass. Sez. 2, 29/04/2005, n. 8883; Cass. Sez. 2, 24/01/2013, n. 1748; Cass. Sez. 2, 19/12/2017, n. 30528.). Il regolamento di condominio può, del resto, validamente derogare alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. (Cass. Sez. 2, 09/11/1998, n. 11268).

Ora, è vero che all'assemblea debba essere data facoltà, nell'esercizio dei suoi poteri di gestione, altresì di ratificare o convalidare ex post le attività che siano state compiute dall'amministratore o dai singoli condomini in difetto nella necessaria preventiva autorizzazione. Tuttavia, l'elaborazione della giurisprudenza, cui non si è uniformata la Corte d'Appello di Milano (affermando l'insindacabilità in sede giudiziaria della autorizzazione "in ratifica" concessa dall'assemblea del 25 giugno 2014, non ravvisandosi un'ipotesi di "eccesso di potere" ed esulando dai poteri del giudice un controllo "di opportunità o convenienza" sulla delibera), ha altresì spiegato come le modificazioni apportate da uno dei condomini, nella specie alle parti comuni, in assenza della preventiva autorizzazione prevista dal regolamento di condominio, connotano potenzialmente tali opere come abusive e pregiudizievoli al decoro architettonico dell'edificio e configurano l'interesse processuale del singolo condomino che agisca in giudizio a tutela della cosa comune. Né tale interesse può poi ritenersi ex se escluso dall'ammissibilità di una postuma convalida da parte dell'assemblea (così Cass. Sez. 2, 09/06/1988, n. 3927), dovendo perciò riconoscersi ai condomini assenti o dissenzienti la legittimazione ad impugnare

la delibera assembleare di "autorizzazione successiva" alla modifica ove essa risulti comunque lesiva del decoro architettonico dell'edificio, non dando ciò luogo ad un sindacato dell'autorità giudiziaria sulle valutazioni del merito o sulla discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini.

Nel caso di esecuzione di opere e lavori lesivi del decoro dell'edificio condominiale o di parte di esso, ciascun condomino ha, infatti, il diritto di chiedere ed ottenere la demolizione delle opere illegittimamente eseguite, esulando comunque dai poteri istituzionali dell'assemblea dei condomini - né potendo attribuirle il regolamento condominiale, alla stregua dell'art. 1138, comma 4, c.c. - la facoltà di deliberare o consentire opere lesive del decoro dello edificio condominiale (Cass. Sez. 2, 15/01/1986, n. 175). Il decoro architettonico, che caratterizzi la fisionomia dell'edificio condominiale, è un bene comune, ai sensi dell'articolo 1117 c.c., il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare (Cass. Sez. 2, 04/04/2008, n. 8830). E, se è effettivamente consolidata l'interpretazione secondo cui il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea dei condomini, è anche certo che la verifica di legittimità postulata dall'art. 1137 c.c. non esclude la necessità di un accertamento della situazione di fatto che è alla base della determinazione collegiale, allorquando tale accertamento costituisca il presupposto indefettibile per controllare la rispondenza della delibera alla legge (arg. da Cass. Sez. 2, 07/07/1987, n. 5905).

Alla stregua dell'orientamento richiamato, va pertanto enunciato il seguente principio: "Allorché una clausola del regolamento di condominio, di natura convenzionale, imponga il consenso preventivo dell'amministratore o dell'assemblea per qualsiasi opera compiuta dai singoli condomini che possa modificare le parti comuni dell'edificio, pur dovendosi riconoscere all'assemblea stessa, nell'esercizio dei suoi poteri di gestione, la facoltà di ratificare o convalidare ex post le attività che siano state compiute da alcuno dei partecipanti in difetto nella necessaria preventiva autorizzazione, resta salvo l'interesse processuale di ciascun condomino ad agire in giudizio per contestare il determinato uso fatto della cosa comune ed il potere dell'assemblea di consentirlo, ove esso risulti comunque lesivo del decoro architettonico del fabbricato, non dando ciò luogo ad un sindacato dell'autorità giudiziaria sulle valutazioni del merito o sulla discrezionalità di cui dispone l'assemblea".