

Civile Ord. Sez. 2 Num. 129 Anno 2019

Presidente: CORRENTI VINCENZO

Relatore: FEDERICO GUIDO

Data pubblicazione: 07/01/2019

ORDINANZA

sul ricorso 11452-2017 proposto da:

CALADAN RE SRL in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA G. B. MARTINI 13, presso lo studio dell'avvocato ANDREA DI PORTO, che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

CHIOSTRI SERGIO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA SILVIO PELLICO 36, presso lo studio dell'avvocato CORRADO BUSCEMI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato CRISTIANO ANGELO FIORE;

- controricorrente -

nonchè contro

CONDOMINIO DI VIA PAOLO SARPI N.52/A MILANO; UVA GARDEN srl;

- *intimato* -

avverso la sentenza n. 841/2017 della CORTE D'APPELLO
di MILANO, depositata il 27/02/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 11/10/2018 dal Consigliere GUIDO
FEDERICO.

RITENUTO IN FATTO

1 Con ricorso ex att.702 bis cpc Sergio Chiostrì conveniva innanzi al Tribunale di Milano Caladan RE, Uva Garden srl ed il Condominio di via Paolo Sarpi 52/A per sentir:

- accertare che il ricorrente e Caladan avevano convenuto l'inserimento nel regolamento del futuro condominio di una specifica pattuizione, volta a limitare l'esercizio dell'attività di ristorazione al solo immobile contraddistinto al fg. 309 sub 815, mapp. 304 del NCEU di Milano, alla via Paolo Sarpi, 52/A;
- accertare che, in violazione della pattuizione antecedente al rogito ed al regolamento condominiale come approvato, Caladan, quale proprietaria e locatrice, ed Uva quale conduttrice, avevano adibito ad attività di ristorazione non soltanto lo spazio corrispondente al mapp.815, ma pure quello distinto al mapp.816;
- disporre la cessazione immediata dell'esercizio, in tale spazio, di qualunque attività di ristorazione, nonché la rimozione da suddetto spazio di qualsiasi struttura, strumento o manufatto strumentale o comunque connesso all'esercizio di tale attività.

Caladan, costituitasi, resisteva e chiedeva il rigetto della domanda.

Il Condominio si rimetteva alla valutazione del tribunale in ordine all'interpretazione del regolamento condominiale e chiedeva di essere in ogni caso mantenuto indenne da ogni forma di responsabilità.

Uva restava contumace.

Il tribunale accoglieva la domanda, rilevando l'esistenza nel regolamento condominiale di una specifica clausola volta a limitare lo svolgimento di attività di ristorazione alla sola unità immobiliare prospiciente via Paolo Sarpi, vale a dire quella contraddistinta al sub 815 del foglio 309, mapp. 304 in NCEU di Milano e condannava conseguentemente Uva e Caladan alla immediata cessazione

dell'attività di ristorazione nello spazio corrispondente al sub 816 ed alla rimozione della relativa attrezzatura.

La Corte di appello di Milano, con la sentenza n. 841/17 pubblicata il 27/2/2017 confermava integralmente la statuizione di primo grado.

Per la cassazione di detta sentenza ricorre, con due motivi, la Caldan RE srl.

Il Chiostri resiste con controricorso.

Le altre parti non hanno svolto, nel presente giudizio, attività difensiva.

In prossimità dell'odierna adunanza la Caladan ed il Chiostri hanno depositato memoria illustrativa.

CONSIDERATO IN DIRITTO

Con il *primo mezzo* la ricorrente denuncia la nullità della sentenza, per violazione degli artt. 115 e 324 cpc, 2909 c.c., in relazione agli artt. 360 nn.3 e 4 cpc, deducendo che il Tribunale aveva accolto la domanda del Chiostri unicamente sotto il profilo della violazione del regolamento condominiale ed aveva pertanto implicitamente disatteso la distinta *causa petendi*, costituita dalla violazione dell'accordo concluso con Caladan anteriormente al rogito.

La corte territoriale, avrebbe invece fondato l'accoglimento della domanda di cessazione dell'attività di ristorazione anche sulla violazione dell'accordo suddetto, nonostante il "giudicato" formatosi sulla reiezione implicita di detta autonoma domanda, non impugnata dal Chiostri;

si deduce inoltre la violazione dell'art.115, in quanto, contrariamente a quanto affermato dalla corte territoriale, la ricorrente aveva specificamente contestato sia la suddetta pattuizione che il contenuto della stessa.

Il motivo è infondato.

Premesso che nella sentenza di primo grado non può configurarsi alcun rigetto implicito di una autonoma domanda fondata sulla violazione del patto concluso tra Chiostri e Caladan , la Corte

f

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

territoriale ha fondato, come già il primo giudice, l'accoglimento della domanda di cessazione dell'attività di ristorazione sulla disposizione dell'art. 12 del regolamento condominiale, affermando che in forza di tale disposizione l'attività di ristorazione doveva ritenersi consentita nelle sole porzioni dell'edificio prospicienti via Paolo Sarpi.

L'accordo tra il Chiostri e la Caladan è stato dunque preso in esame quale antecedente logico ed elemento di interpretazione della disposizione regolamentare violata, potendo da tale accordo desumersi la concreta finalità perseguita mediante la suddetta previsione regolamentare.

Non si era dunque formato alcun "giudicato interno" su una specifica e diversa *causa petendi*, in relazione all'accordo tra la Caldan e Chiostri antecedente la compravendita.

La seconda censura risulta invece inammissibile per carenza di interesse, in quanto non attinge l'autonoma *ratio decidendi* della pronuncia impugnata: la Corte territoriale ha fondato l'accoglimento della domanda sulla disposizione del regolamento condominiale che superava l'accordo antecedente, avente unicamente efficacia *inter partes*.

Il *secondo motivo* denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 115 cpc, nonché degli artt. 2697, 1362, 1367 e 1369 c.c., contestando l'interpretazione data dalla Corte territoriale all'art. 12 del reg. di Condominio.

Il motivo, articolato in diverse censure, è infondato.

Va anzitutto rilevata l'inammissibilità della censura sollevata in relazione all'art. 2697 c.c. e all'art.115 cpc.

La violazione dell'art. 2697 c.c. si configura se il giudice di merito applica la regola di giudizio fondata sull'onere della prova in modo erroneo, cioè attribuendo *l'onus probandi* a una parte diversa da quella che ne era onerata, secondo le regole di ripartizione basate sulla differenza tra fatti costitutivi ed eccezioni, mentre, per dedurre la violazione del paradigma dell'art. 115 cpc è necessario denunciare che il giudice non abbia posto a fondamento della decisione le prove

ritualmente dedotte dalle parti (Cass.Ss.Uu.16598/2016), restando escluso ogni sindacato sul merito della valutazione di dette prove, riservata al giudice di merito.

Del pari infondata l'ulteriore censura, avente ad oggetto l'errata applicazione degli artt. 1362 e ss. c.c. , non ravvisandosi la violazione di nessuno dei canoni interpretativi richiamati dal ricorrente.

La Corte di merito ha rilevato, con argomentazione logica e coerente, che l'art. 12 del regolamento condominiale vietava, in via generale, la destinazione di unità immobiliari ad attività di ristorazione, con la sola eccezione di quelle poste al piano terra e prospicienti la via Paolo Sarpi. In presenza di tale inequivoca disposizione, la Corte territoriale ha ritenuto irrilevante la mancanza di porzioni evidenziate nella planimetria unita al regolamento condominiale, non potendo attribuirsi a tale mancanza l'abrogazione o inefficacia della menzionata clausola n.12 del regolamento, in forza della quale era consentito svolgere attività di ristorazione nella sola porzione che, al momento dell'approvazione del regolamento condominiale, era prospiciente a via Paolo Sarpi, vale a dire il sub 815.

Secondo quanto ritenuto dal giudice di merito, l'art 18 del Regolamento condominiale attribuiva a Caladan la facoltà di unificare più porzioni di sua proprietà, ma non anche quella di aggirare il divieto del citato art. 12, ampliando lo spazio destinato alla ristorazione.

L'interpretazione della corte territoriale appare dunque conforme non solo al significato letterale del Regolamento condominiale, ma anche al principio di conservazione del contratto (art. 1367 c.c.) ed alla conformità alla natura ed oggetto del regolamento condominiale (art. 1369 c.c.), che esprimeva la comune intenzione dei contraenti di limitare l'esercizio di attività potenzialmente foriere di immissioni (di rumore, fumo etc.) nocive , quale quella di ristorazione.

Il ricorso va dunque respinto e le spese, regolate secondo soccombenza, si liquidano come da dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater Dpr 115 del 2002 sussistono i presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore

importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

P.Q.M.

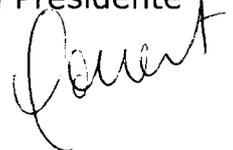
la Corte rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente alla refusione delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi 3.200,00 euro, di cui 200,00 euro per esborsi, oltre a rimborso forfettario spese generali in misura del 15 % ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater Dpr 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

Roma, 11 ottobre 2018.

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, _____ 2018