

Cassazione civ. sez. II del 24 gennaio 2013 n. 1748

2.1. - Il motivo è fondato. La Corte territoriale ha incentrato la propria decisione unicamente sulla portata applicativa della norma di cui all'art. 1120 cod. civ., richiamando in via del tutto generica l'esistenza di una normativa regolamentare (senza soffermarsi neppure sui relativi contenuti) di divieto di alterazione del decoro dell'intero complesso, senza spendere alcun argomento circa la rilevanza e l'operatività di essa.

Tale insufficienza motivazionale, a fronte del rilievo esclusivo invece attribuito alla disciplina legale, urta, peraltro, con il principio secondo cui in materia di condominio di edifici, l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che pongano limitazioni, nell'interesse comune, ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti comuni, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà, senza che rilevi che l'esercizio del diritto individuale su di esse si rifletta o meno sulle strutture o sulle parti comuni.

Ne discende che legittimamente le norme di un regolamento di condominio - aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini - possono derogare od integrare la disciplina legale ed in particolare possono dare del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 cod. civ., estendendo il divieto di immutazione sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva (Cass., 6 ottobre 1999, n. 11121; ma anche Cass., 29 aprile 2005, n. 8883; Cass., 14 dicembre 2007, n. 26468). Ciò, dunque, imponendo al giudice del merito di esercitare appieno i suoi poteri di ermeneutica negoziale sulla regolamentazione convenzionale, ritualmente allegata, che si presenti rilevante nella fattispecie oggetto di cognizione.