

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. CORRENTI Vincenzo - Presidente -
Dott. FEDERICO Guido - rel. Consigliere -
Dott. CASADONTE Annamaria - Consigliere -
Dott. CRISCUOLO Mauro - Consigliere -
Dott. DONGIACOMO Giuseppe - Consigliere -

ORDINANZA

sul ricorso /2017 proposto da:

, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA,
VIA G. B., presso lo studio dell'avvocato ANDREA, che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

C.S., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA SILVIO 6, presso lo studio dell'avvocato;

- controricorrente -

e contro

CONDOMINIO (OMISSIS); UVA S.r.l.;

- intimato -

avverso la sentenza n. 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 Dott. GUIDO FEDERICO.

RITENUTO IN FATTO

1 Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., C.S. conveniva innanzi al Tribunale di Milano [REDACTED] n
RE, Uva [REDACTED] n srl ed il Condominio (OMISSIS) per sentir:

- accertare che il ricorrente e C [REDACTED] avevano convenuto l'inserimento nel regolamento
del futuro condominio di una specifica pattuizione, volta a limitare l'esercizio dell'attivit 
di ristorazione al solo immobile contraddistinto al fg. (OMISSIS), mapp. (OMISSIS) del
NCEU di Milano, alla (OMISSIS);

accertare che, in violazione della pattuizione antecedente al rogito ed al regolamento
condominiale come approvato, [REDACTED] n, quale proprietaria e locatrice, ed Uva quale
conduttrice, avevano adibito ad attivita' di ristorazione non soltanto lo spazio
corrispondente al mapp. (OMISSIS), ma pure quello distinto al mapp. (OMISSIS);

disporre la cessazione immediata dell'esercizio, in tale spazio, di qualunque attivita' di
ristorazione, nonche' la rimozione da suddetto spazio di qualsiasi struttura, strumento o
manufatto strumentale o comunque connesso all'esercizio di tale attivita'.

[REDACTED] an, 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 responsabilita'.

Uva restava contumace.

Il tribunale accoglieva la domanda, rilevando l'esistenza nel regolamento condominiale
di una specifica clausola volta a limitare lo svolgimento di attivita' di ristorazione alla sola

unita' immobiliare prospiciente (OMISSIS), vale a dire quella contraddistinta al sub (OMISSIS) del foglio (OMISSIS), mapp. (OMISSIS) in NCEU di Milano e condannava conseguentemente Uva e [REDACTED] alla immediata cessazione dell'attivita' di ristorazione nello spazio corrispondente al sub (OMISSIS) 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 [REDACTED] RE srl.

Il C. resiste con controricorso.

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

In proximita' dell'odierna adunanza la C. [REDACTED] ed il C. hanno depositato memoria illustrativa.

CONSIDERATO IN DIRITTO

Con il primo mezzo la ricorrente denuncia la nullita' della sentenza, per violazione degli artt. 115 e 324 c.p.c., art. 2909 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 4, deducendo che il Tribunale aveva accolto la domanda del C. 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 [REDACTED] anteriormente al rogito.

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

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 e' infondato.

Premesso che nella sentenza di primo grado non puo' configurarsi alcun rigetto implicito di una autonoma domanda fondata sulla violazione del patto concluso tra C. e [REDACTED], la Corte territoriale ha fondato, come gia' il primo giudice, l'accoglimento della domanda di cessazione dell'attivita' di ristorazione sulla disposizione dell'art. 12 del regolamento condominiale, affermando che in forza di tale disposizione l'attivita' di ristorazione doveva ritenersi consentita nelle sole porzioni dell'edificio prospicienti (OMISSIS).

L'accordo tra il C. e la [REDACTED] stato dunque preso in esame quale antecedente logico ed elemento di interpretazione della disposizione regolamentare violata, potendo da tale accordo desumersi la concreta finalita' 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 [REDACTED] C. 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 dell'art. 115 c.p.c., nonche' 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, e' infondato.

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

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, cioe' 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 c.p.c., e' 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 c.c. e segg., 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 unita' immobiliari ad attivita' di ristorazione, con la sola eccezione di quelle poste al piano terra e prospicienti la (OMISSIS). 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 attivita' di ristorazione nella sola porzione che, al momento dell'approvazione del regolamento condominiale, era prospiciente a (OMISSIS), vale a dire il sub (OMISSIS).

Secondo quanto ritenuto dal giudice di merito, l'art. 18 del Regolamento condominiale attribuiva a [REDACTED] la facolta' di unificare piu' porzioni di sua proprieta', 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 conformita' alla natura ed oggetto del regolamento condominiale (art. 1369 c.c.), che esprimeva la comune intenzione dei contraenti di limitare l'esercizio di attivita' 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 del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, 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 dello stesso art. 13, comma 1 bis.

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 del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, da' 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 dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, il 11 ottobre 2018.

Depositato in Cancelleria il 7 gennaio 2019