

**Cassazione civile sez. II, 12/12/2019, (ud. 10/09/2019, dep. 12/12/2019), n.32685**

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA Felice – Presidente –

Dott. CARRATO Aldo – rel. Consigliere –

Dott. GRASSO Giuseppe – Consigliere –

Dott. SCARPA Antonio – Consigliere –

Dott. DE MARZO Giuseppe – Consigliere –

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N. R.G. 16613/'15) proposto da:

ZUCCHINALI & PARTNERS S.R.L. (C.F.: (OMISSIS)), in persona del

legale rappresentante pro – tempore, rappresentata e difesa, in

forza di procura speciale a margine del ricorso, dagli Avv.ti

Giammaria Camici e Alberto Delfino ed elettivamente domiciliata

presso lo studio del primo, in Roma, v. Monte Zebio, 30;

– ricorrenti –

contro

CONDOMINIO “(OMISSIS)” di (OMISSIS) (C.F.: (OMISSIS)), in persona

dell’amministratore pro-tempore, rappresentato e difeso, in virtù

di procura speciale apposta in calce al controricorso, dall’Avv.

Emilio Vignolo e domiciliato “ex lege” presso la Cancelleria civile

della Corte di cassazione, in Roma, piazza Cavour;

– controricorrente –

avverso la sentenza della Corte di appello di Genova n. 419/2015,

depositata il 24 marzo 2015 (e notificata il 27 aprile 2015);

Udita la relazione della causa svolta nell’udienza pubblica del 10

settembre 2019 dal Consigliere relatore Dott. CARRATO Aldo.

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore

Generale Dott. PEPE Alessandro, che ha concluso per l’accoglimento

del quarto motivo di ricorso;

uditi l'Avv. Giammaria Camici, per la ricorrente, e l'Avv. Chiara

Romanelli (per delega) nell'interesse del controricorrente.

Fatto

#### FATTI DI CAUSA

Con ricorso depositato il 6 febbraio 2009 la società " F.Z. & c. s.a.s." impugnava, dinanzi al Tribunale di Savona, la delibera adottata il 9 gennaio 2009 dall'assemblea del Condominio "(OMISSIS)" di (OMISSIS), nella parte in cui aveva espresso "parere contrario" all'installazione, sul terrazzo di proprietà di essa ricorrente, di un'antenna per telefonia cellulare dell'altezza di mt. 1,5 con gli impianti connessi deducendo la nullità e, in ogni caso, l'annullabilità per violazione degli artt. 1102 e 1122 c.c..

Nella costituzione del convenuto Condominio (che si opponeva alla domanda), Vada Tribunale, con sentenza n. 1055/2010, rigettava il ricorso.

Decidendo sull'appello formulato dalla società ricorrente in primo grado a cui resisteva l'appellato Condominio, la Corte di appello di Genova, con sentenza n. 419/2015, respingeva il gravame e condannava la " F.Z. & c. s.a.s." alla rifusione delle spese del grado.

A fondamento dell'adottata decisione, la Corte ligure riteneva infondati tutti i motivi dell'impugnazione relativi:

- all'asserita mancata valutazione delle prove documentali attestanti la proprietà esclusiva del lastrico solare in capo alla società appellante;
- alla dedotta erroneità del rigetto della domanda di annullamento della delibera condominiale in questione, siccome da ritenersi ingiustificatamente limitativa della facoltà di utilizzazione di beni di proprietà esclusiva di un singolo condomino;
- alla prospettata omessa valutazione della normativa regolante la materia della protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici e dei relativi limiti fissati per legge;
- alla ravvisata erroneità della motivazione della sentenza di prime cure con riguardo alla ritenuta lesione della tranquillità dei condomini, per il rischio alla salute inerente alle onde elettromagnetiche generate dall'impianto in discorso, in assenza di una specifica doglianza del Condominio in tal senso;
- all'asserita erroneità dell'interpretazione degli artt. 6 e 7 del regolamento condominiale contrattuale, avendo il Tribunale ingiustificatamente incluso nel concetto di "molestia" da tali articoli vietato, anche fenomeni di natura psicologica (quale la tranquillità).

In particolare, la Corte di secondo grado, dopo aver ricostruito il quadro normativo nella materia in tema di inquinamento elettromagnetico (e ritenuto che gli impianti che emettono le onde di questo tipo, pur non potendo esserne esclusa aprioristicamente l'installazione, sono assoggettati al c.d. principio di precauzione, che impone l'osservanza dei relativi limiti fissati per legge), osservava come dovessero ritenersi legittime le norme dei regolamenti condominiali di natura contrattuale che impongono limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche maggiori di quelle stabilite dalla norma generale di cui all'art. 844 c.c., sulla proprietà fondiaria.

Alla stregua di tale premessa, la Corte genovese rilevava che l'art. 7 del regolamento del Condominio in questione era formulato in modo idoneo a vietare l'attività di installazione di un'antenna di telefonia cellulare, siccome da qualificarsi obiettivamente molesta per la comunità dei condomini, ancorchè l'impianto oggetto di contestazione fosse risultato rispettoso del limite legale di emissione di onde elettromagnetiche.

Avverso la suddetta sentenza di appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a quattro motivi, la Zucchinali & Partners s.r.l. (quale società incorporante la F.Z. & c. s.a.s.), a cui ha resistito con controricorso l'intimato Condominio "(OMISSIS)" di (OMISSIS)".

I difensori di entrambe le parti hanno depositato anche memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c..

Diritto

## RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo la società ricorrente ha denunciato la nullità del procedimento e della sentenza per asserita violazione degli artt. 112,115,166,167 e 183 c.p.c., nonché degli artt. 24 e 111 Cost., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, oltre che la violazione o falsa applicazione dell'art. 2697 c.c., con riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, unitamente alla violazione o falsa applicazione degli artt. 1135,1136,1138 c.c. e 67 disp. att. c.c. (ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3).

1.1. Con la seconda censura la ricorrente ha dedotto la nullità del procedimento e della sentenza per violazione, sotto altro profilo, degli artt. 112 e 115 c.p.c. (in ordine all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), la violazione o falsa applicazione degli artt. 832,1102,1122,1135 e 1138 c.c. (ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) nonché la violazione dell'art. 42 Cost. (ancora in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3).

1.2. Con il terzo mezzo la ricorrente ha prospettato la nullità del procedimento e della sentenza per violazione, sotto un ulteriore profilo, degli artt. 112 e 115 c.p.c. (ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4), la violazione o falsa applicazione della L. n. 36 del 2001, artt. 1,2,3 e 4, (sempre con riguardo all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), la violazione o falsa applicazione del D.P.C.M. 8 luglio 2003 (con riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), l'ulteriore violazione o falsa applicazione del D.Lgs. n. 259 del 2003, artt. 86,87,90,91 e 92, (c.d. "Codice delle comunicazioni elettroniche"), ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 e, altresì, la violazione dell'art. 2697 c.c.. 1.3. Con il quarto ed ultimo motivo la ricorrente ha denunciato – ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 – la violazione o falsa applicazione dell'art. 832 c.c., art. 1138 c.c., comma 4, artt. 1362,1363,1364 e 1366 c.c., la violazione dell'art. 42 Cost., comma 2, la violazione degli artt. 1027,1325 e 1346 c.c., e art. 1418 c.c., comma 2 e, infine, la violazione degli artt. 2659 e 2665 c.c..

2. Rileva il collegio che la prima censura è priva di fondamento.

Con essa, in effetti, la ricorrente ha inteso dedurre che – mediante l'affermazione contenuta nell'impugnata sentenza in base alla quale l'installazione dell'oggetto di locazione da stipulare con la Telecom Italia s.p.a. avrebbe costituito violazione dell'art. 7 del regolamento condominiale contrattuale – la Corte ligure era incorsa nel vizio di extrapetizione rispetto all'oggetto proprio del giudizio conseguente alla domanda proposta dalla F.Z. & c. s.a.s. (già attrice ed appellante) di impugnazione di apposita delibera condominiale con la quale era stato espresso parere contrario a detta installazione sul lastrico solare di proprietà esclusiva della medesima.

Orbene, sulla scorta di questa prospettazione, non si è venuta affatto a configurare la dedotta violazione (che ha il suo principale riferimento nell'art. 112 c.p.c.), avendo il Condominio convenuto – come si desume dalla motivazione dell'impugnata sentenza – contestato la fondatezza del ricorso sia con riguardo all'illegittimità dell'installazione dell'antenna ancorché insistente su lastrico di proprietà esclusiva (potendo essa, in ipotesi, comportare la costituzione di un diritto reale in danno dello stesso Condominio), sia soprattutto – con riferimento alla asserita non violazione degli artt. 6 e 7 del regolamento condominiale contrattuale, avendo, invero, denunciato specificamente che, nel caso di specie, sussistesse quantomeno la violazione dell'art. 7 di detto regolamento, sull'interpretazione della cui previsione la Corte di appello ha fondato la "ratio" essenziale della sua decisione. Da ciò consegue che da tale inquadramento dell'oggetto della causa non derivava la necessità di una istruttoria in senso stretto per rilevare la fondatezza o meno dell'impugnazione della delibera assembleare.

Peraltro, costituisce orientamento consolidato della giurisprudenza di questa Corte che il vizio di extrapetizione non è ravvisabile, con riferimento alle ragioni della decisione, quando la pronuncia giudiziale rimanga comunque nell'ambito della "res in iudicio deducta" e della concreta fattispecie prospettata dalle parti, anche se la decisione afferisca ad una questione non espressamente formulata, ma implicitamente contenuta nel "thema decidendum".

3. Anche il secondo motivo non coglie nel segno e va rigettato.

E', infatti, del tutto legittimo che il regolamento condominiale contrattuale possa prevedere delle particolari limitazioni sulle proprietà esclusive qualora siano idonee ad arrecare pregiudizio agli altri condomini, come, nel caso di specie, sotto forma di molestia ricondotta all'installazione dell'impianto di telefonia cellulare (rimanendo, ovviamente, salvi l'accertamento diretto a verificarne la compatibilità con l'interesse della comunità condominiale ed il rispetto dei limiti legali di emissione di onde elettromagnetiche). E, in tal senso, occorre osservare che, con la delibera impugnata dalla società ricorrente, l'assemblea del condominio – nell'esprimere parere contrario all'installazione dell'impianto di telefonia da parte dell'attuale ricorrente aveva inteso fondare la sua decisione proprio sulle previsioni del regolamento nella parte in cui vietavano attività moleste, donde l'insussistenza della violazione prospettata con la censura qui esaminata.

Del resto è risaputo che, in tema di condominio, i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni quando una siffatta invasione sia stata prevista anche mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o di accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condomini.

4. Ritiene il collegio che è, invece, fondato il quarto motivo che – sul piano della preliminarità logica – va affrontato anticipatamente rispetto al terzo (che rimane perciò assorbito).

Occorre, infatti, porre in risalto che, pur non potendosi dubitare che nella previsione di cui all'art. 7 del regolamento condominiale rientravano anche i lastrici solari presenti in condominio di uso esclusivo, il riferimento all'idoneità di quanto potesse "risultare molesto ai vicini" è obiettivamente ampio e generico, poichè sarebbe stato idoneo ad includere qualsiasi attività in grado di produrre molestie più o meno indifferenziate e sarebbe stata sufficiente la mera opposizione della maggioranza condominiale per impedire la fruizione piena del godimento della proprietà esclusiva da parte di uno o più condomini. Nel caso di specie è risultato accertato (e la stessa Corte di appello lo attesta) come l'impianto di telefonia cellulare da installare a cura della ricorrente non fosse idoneo a determinare effetti insalubri essendo stati osservati i limiti di esposizione e i valori di attenzione di cui alla L. n. 36 del 2001, art. 4 e al D.P.C.M. dell'8 luglio 2003, ragion per cui la valutazione di automatica prevalenza dell'asserita tranquillità dei condomini rispetto all'esercizio di un legittimo diritto del singolo condominio di utilizzare la sua proprietà esclusiva si connota come illegittima, in considerazione della genericità della clausola di cui citato art. 7 del regolamento (laddove – si badi – non si specifica in che cosa dovessero consistere concretamente le molestie) e, correlativamente, dell'incapacità dell'opera a produrre un pregiudizio obiettivamente apprezzabile e foriero di un effetto negativo permanente per gli altri condomini, posto che essa avrebbe rispettato i limiti legali.

In questo contesto coglie nel segno la violazione dedotta con il quarto motivo nella parte in cui si confuta il ragionamento della Corte territoriale che, mediante la sentenza qui impugnata, ha conferito al contenuto del citato art. 7 (caratterizzantesi per la sua genericità) un significato – in via interpretativa eccedente rispetto all'intento perseguito e, quindi, tale da escludere illegittimamente l'esercizio di una facoltà inerente alla proprietà esclusiva dei singoli condomini e, quindi, in particolare anche della società ricorrente.

A tal proposito, attraverso il risultato ermeneutico della suddetta clausola regolamentare cui è pervenuto il giudice di appello, è stato disatteso l'univoco principio più volte ribadito da questa Corte (ed al quale dovrà uniformarsi il giudice di rinvio), secondo cui i divieti ed i limiti di destinazione delle cose di proprietà individuale nel regime condominiale possono essere formulati nei regolamenti sia mediante elencazione delle attività vietate sia mediante riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare ma è necessario che, specialmente in quest'ultimo caso, tali limiti e divieti, al fine di evitare ogni possibilità di equivoco in una materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, risultino da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, ovvero non suscettibile di dar luogo a incertezze.

In altri termini, a quest'ultimo proposito, si è ulteriormente specificato che per evitare ogni equivoco in una materia atta ad incidere sulla proprietà dei singoli condomini, i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni univoche, avuto riguardo, più che alla clausola in sé, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela (cfr., di recente, Cass. n. 19229/2014 e Cass. n. 21307/2016).

Da ciò consegue che la previsione di un divieto di interventi di singoli condomini (sui balconi e terrazzi di proprietà esclusiva) di nuocere all'estetica degli edifici e tali da "risultare molesto ai vicini" contenuta in un regolamento condominiale (come verificatosi nel caso di specie) non è certamente idonea a soddisfare i requisiti indicati dalla giurisprudenza di questa Corte in termini di sufficiente specificità.

In definitiva, i divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, esplicito ed inequivoco; pertanto, l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti.

Pertanto, sulla scorta delle complessive argomentazioni svolte, previo rigetto dei primi due motivi, deve essere accolto il quarto (con assorbimento del terzo), con la conseguente cassazione sul punto dell'impugnata sentenza ed il rinvio della causa ad altra Sezione della Corte di appello di Genova che, oltre ad uniformarsi al principio di diritto precedentemente indicato, provvederà a regolare anche le spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il quarto motivo, dichiara assorbito il terzo e rigetta i primi due; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio, ad altra Sezione della Corte di appello di Genova.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda sezione civile, il 10 settembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 12 dicembre 2019