

Prot. n.229/C/2015

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 14 Luglio 2015

Oggetto: Condominio: è nulla la delibera assembleare in contrasto con il regolamento -

La Cassazione Civile Sez. II, con Sentenza n. 12582 del 17/06/2015, ha rigettato il ricorso del proprietario condannato in primo e in secondo grado alla rimozione delle opere realizzate in contrasto con il regolamento condominiale contrattuale, pur a fronte di una delibera assembleare. Nel caso di specie le opere pur non arrecando pregiudizio alla staticità dell'edificio comportavano "una modificazione dell'andamento architettonico del complesso immobiliare" diversamente da quanto stabilito dal regolamento, che vietava qualsiasi modificazione della struttura architettonica del fabbricato.

La Cassazione ribadisce, nel caso di specie, che si è in presenza di regolamento condominiale di natura contrattuale e precisa che le clausole "predisposte dall'unico originario proprietario dell'immobile e accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini, ben possono derogare o integrare la disciplina legale. Tali norme in particolare possono dare del concetto di *decoro architettonico* una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c. sì da estendere 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".

Viene dunque richiamato il principio secondo cui l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che limitino, nel comune interesse, i diritti dei condomini. Da qui la prevalenza del regolamento condominiale contrattuale sulla singola delibera assembleare e, nella fattispecie, la necessità per il proprietario di risarcire il danno procedendo alla riduzione in pristino.

Distinti saluti



ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)