

Suprema Corte di Cassazione

sezione II

sentenza 20 marzo 2015, n. 5657

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 15/24 gennaio 2002 I.U.A. evocava, dinanzi al Tribunale di Roma, il Condominio via (omissis), nonché i singoli condomini del medesimo, ed impugnava la delibera assembleare del 17.12.2001 deducendo che in detta adunanza era stato approvato a maggioranza, con il suo voto contrario, regolamento di condominio che conteneva la costituzione di diritti su parti comuni dell'edificio in favore di alcuni condomini ed in danno di altri, come l'art. 3, lett. a) che statuiva "salvo l'uso esclusivo delle rampe dal piano terzo al piano attico" e l'ultima parte dell'art. 4 che sanciva "le rampe delle scale a partire dal pianerottolo degli appartamenti del piano quarto (attivo) saranno di uso esclusivo perenne del proprietario o dei proprietari degli appartamenti posti al piano quarto...e con il diritto...ad apporre una chiusura di sicurezza, con la possibilità, inoltre, di limitare l'accesso dell'ascensore all'ultimo piano". Tanto premesso, chiedeva che fosse dichiarata nulla la predetta delibera assembleare ovvero, in subordine, che fossero dichiarate nulle le predette clausole del regolamento condominiale. Instaurato il contraddittorio, nella resistenza del Condominio e dei condomini P. e C., che sottolineavano la natura contrattuale del regolamento, predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio e specificamente accettato dai condomini nei singoli atti di compravendita degli appartamenti, costituiti anche i condomini Cl. e B. che si dimettevano per la decisione, il giudice adito, dichiarava la nullità della delibera assembleare impugnata limitatamente all'approvazione degli artt. 3 lett. a) e 4 ult. comma, laddove era previsto l'uso esclusivo delle scale.

In virtù di rituale appello interposto dal Condominio e dai condomini P. e C., censurando la decisione impugnata sotto molteplici profili, la Corte di appello di Roma, nella resistenza dell'appellata I., non costituiti gli altri condomini, in accoglimento del gravame e in riforma della decisione di prime cure, dichiarava inammissibile la domanda attorea, rigettando tutte le domande proposte dalla appellata nei confronti dei condomini appellanti.

A sostegno della decisione adottata la corte capitolina, premesso che essendo l'impugnazione sostanzialmente volta all'accertamento della invalidità del regolamento condominiale approvato nella seduta del 17.12.2001, rilevava che legittimato passivo non poteva essere il Condominio ma solo i singoli condomini e per l'effetto la domanda attorea andava dichiarata inammissibile nei confronti del Condominio, mentre la tempestività dell'impugnazione rispetto ai condomini discendeva dal fatto che veniva fatta valere azione di nullità del regolamento condominiale, non soggetta al termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c..

Tanto chiarito, rilevava che dagli atti processuali risultava vigere nel Condominio un regolamento contrattuale, predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio, che espressamente aveva escluso dall'uso comune le rampe di scala dal piano terzo al piano attico, riservandolo ad uso esclusivo e perenne del proprietario degli appartamenti posti al piano quarto, su cui gravava per intero l'onere di manutenzione, con il diritto di apporre una chiusura di sicurezza, con la possibilità di limitare l'accesso dell'ascensore all'ultimo piano, regolamento che del tutto superfluamente l'amministratore del Condominio, nell'intento di superare i contrasti insorti fra i condomini, aveva ritenuto di sottoporre all'approvazione dell'assemblea. Inoltre risultava dai singoli atti di compravendita stipulati dai vari condomini, che questi ultimi si erano impegnati all'osservanza del regolamento per sé e per i loro aventi causa.

Quale ulteriore ratio, la corte distrettuale rilevava un difetto di interesse dell'attrice a chiedere l'annullamento della delibera de qua, non deducendo menomazioni rilevanti ai propri diritti. Avverso la sentenza della Corte di appello di Roma ha proposto ricorso per cassazione la I., sulla base di sette motivi, cui hanno replicato il Condominio ed i condomini P. e C., con controricorso, contenente anche ricorso

incidentale, affidato a tre motivi. La ricorrente ha depositato replica al ricorso incidentale e i controricorrenti memoria illustrativa in prossimità della pubblica udienza.

Motivi della decisione

Preliminarmente va respinta l'eccezione d'inammissibilità del ricorso, sollevata da parte controricorrente, nonché ricorrente incidentale, per difetto del requisito di specialità della procura, siccome priva dell'espresso riferimento al provvedimento oggetto d'impugnazione. Infatti, secondo la costante giurisprudenza di questa Corte, il mandato apposto in calce o a margine (come nella specie) del ricorso per cassazione, essendo per sua natura speciale, non richiede ai fini della sua validità alcuno specifico riferimento al giudizio in corso, sicché risultano irrilevanti sia la mancanza di uno specifico richiamo al giudizio di legittimità sia il fatto che la formula adottata faccia cenno a poteri e facoltà solitamente rapportabili al giudizio di merito (cfr. per tutte, Cass. n. 26504 del 2009).

Sempre in via pregiudiziale va ritenuta l'infondatezza dell'eccezione di inammissibilità e/o improcedibilità del ricorso per avere la ricorrente ritualmente notificato il ricorso al procuratore costituito nel giudizio di appello per il Condominio ed i condomini P. e C. , l'Avv.to Ignazio Abrignani, come si evince dalla medesima intestazione della sentenza impugnata, mentre non poteva che avvenire alla parte personalmente, anziché al difensore costituito nel giudizio di primo grado, quanto agli appellati contumaci, come Ci.Do. (in tal senso v. Cass. SS.UU. 29 aprile 2008 n. 10817). Venendo all'esame del ricorso principale, il primo motivo denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 345, 115, 116, 101 e 184 c.p.c., nonché degli artt. 2697 e 2702 c.c. per essere pervenuta la corte di merito al convincimento che il regolamento condominiale avesse natura contrattuale e fosse stato accettato per relationem dalla I. , nonostante si trattasse di documentazione, in particolare la dichiarazione scritta del notaio G. , prodotta dalla controparte soltanto in secondo grado, che pertanto avrebbe dovuto essere espunta dagli atti e non valutata ai fini del decidere. Aggiunge la ricorrente che non trattasi certo di documento indispensabile in quanto mera scrittura proveniente da un terzo che certamente non fornisce alcuna dimostrazione circa la circostanza che ella fosse stata messa in condizione di prendere visione e conoscenza del regolamento, dichiarazione proveniente da un soggetto già indicato quale testimone sul medesimo fatto, prova non ammessa né in primo né in secondo grado, con patente violazione degli artt. 101 e 184 c.p.c. vigenti all'epoca. La ricorrente prosegue nel motivo riportando testualmente la dichiarazione. A conclusione dei mezzo viene formulato il seguente quesito di diritto: "Dica la Suprema Corte se possa prodursi per la prima volta in secondo grado e comunque essere valutata dal giudicante quale fonte di prove – per giunta senza la previa verifica dei parametri di ammissibilità di cui all'art. 345, comma 3, c.p.c. – una dichiarazione scritta (formata dopo il primo grado di giudizio) resa da un soggetto già indicato agli atti del processo quale testimone e vertente su circostanze fatte oggetto in primo e secondo grado di prova testimoniale non ammessa dalla Magistratura".

Con il secondo motivo la ricorrente nel dedurre violazione e/o falsa applicazione degli artt. 342, 163, 112, 115 e 116 c.p.c., nonché dell'art. 2697 c.c., sulla medesima circostanza di cui al primo mezzo, rileva che il documento in questione non era stato offerto in comunicazione dagli appellanti nel libello introduttivo del gravame. Infatti l'atto che contiene la dichiarazione del notaio G. è stato formato in data 14.7.2005 e quindi in epoca successiva alla data di notificazione dell'atto di appello (cioè il 13.7.2005), come si evince dall'atto di deposito dell'iscrizione a ruolo, avvenuta il 21.7.2005. Prosegue la ricorrente affermando che dette 'lacune asservite avversarie hanno impedito il corretto svolgimento del contraddittorio sul punto. Ad illustrazione della censura viene posto il seguente quesito di diritto: "Dica la Suprema Corte se possa essere utilizzato ai fini della decisione della lite un documento che, non prodotto in primo grado, non sia stato offerto in comunicazione con il libello introduttivo del secondo grado di giudizio, ma depositato all'atto della iscrizione del gravame a ruolo, e in relazione al quale non sia stata svolta alcuna tempestiva deduzione

difensiva nel rispetto del principio del contraddittorio". Osserva la Corte che i due motivi – da trattare congiuntamente, perché vertenti sulla medesima questione relativa all'acquisizione documentale in grado di appello – sono fondati nei sensi più avanti precisati. Premesso che con il presente ricorso la I. risulta avere impugnato tutte le plurime rationes deducendo esposte dalla corte di merito a sostegno della motivazione (per quanto di seguito si dirà), osserva il Collegio che con riguardo alla produzione di nuovi documenti in grado di appello nel rito ordinario, le Sezioni Unite di questa Corte, nella nota sentenza n. 8203 del 24-4-2005, hanno fissato i seguenti principi: a) l'art. 345 c.p.c., comma 3, (nel testo applicabile ratione temporis alla presente controversia), va interpretato nel senso che esso fissa sul piano generale il principio dell'inammissibilità dei "nuovi mezzi di prova", e quindi anche delle produzioni documentali, indicando nello stesso tempo i limiti (e, quindi, le deroghe) a questa regola, con il porre in via alternativa i requisiti che detti "nuovi mezzi di prova" devono presentare per potere trovare ingresso in sede di gravame; requisiti consistenti nella dimostrazione che le parti non abbiano potuto produrli prima per causa ad esse non imputabile, ovvero nel convincimento del giudice della indispensabilità degli stessi per la decisione; b) il giudice, pertanto, oltre a quelle prove (comprese quelle documentali) che le parti dimostrino di non avere potuto proporre prima per causa ad esse non imputabili, è abilitato ad ammettere, nonostante le già verificatesi preclusioni, solo quelle prove che ritenga – nel quadro delle risultanze istruttorie già acquisite – "indispensabili", perché suscettibili di una influenza causale più incisiva rispetto a quella che le prove, definite come "rilevanti" (cfr. art. 184, comma 1 e art. 420, comma 5 c.p.c.), hanno sulla decisione finale della controversia; prove che, proprio perché "indispensabili", sono capaci, in altri termini, di determinare un positivo accertamento dei fatti di causa, decisivo talvolta anche per giungere ad un completo rovesciamento della decisione cui è pervenuto il giudice di primo grado; c) i documenti devono essere prodotti, a pena di decadenza, mediante specifica indicazione nei rispettivi atti introduttivi del giudizio di secondo grado, a meno che la loro formazione non sia successiva e la loro produzione non sia stata resa necessaria in ragione dello sviluppo assunto dal processo; d) l'ammissione dei "nuovi mezzi di prova" e, quindi, anche della prova documentale, non può prescindere da una espressa domanda delle parti; e) l'esercizio del potere officioso conferito in materia al giudice di appello non può esercitarsi in modo arbitrario, ma deve essere espresso in un provvedimento motivato, il cui contenuto è censurabile in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5.

In particolare, riguardo al requisito della indispensabilità, nella citata pronuncia è stato evidenziato che la particolare complessità delle controversie ordinarie renderebbe particolarmente pesanti le preclusioni istruttorie, previste per il giudizio di primo grado dal nuovo testo dell'art. 184 c.p.c., ove non si consentisse l'ammissione in appello almeno dei mezzi di prova indispensabili, senza che la parte debba dimostrare anche l'impossibilità ad essa non imputabile di una loro anteriore produzione; ciò risponde a razionalità che le esigenze di speditezza, cui è improntato il rito ordinario dopo la novella del 1990, possano subire in sede di gravame, pure cioè in uno stato avanzato dell'intero iter processuale, un parziale ridimensionamento, proprio perché si è in presenza di prove che, per il loro spessore contenutistico, sono idonee a fornire un contributo decisivo all'accertamento della verità materiale, restando di contro salva in tutti i restanti casi l'ultrattività delle preclusioni già verificatesi in primo grado.

Nella specie, la sentenza impugnata, nel valutare il requisito della indispensabilità del nuovo documento prodotto in appello dal Condominio, in particolare la dichiarazione del notato G. , non si è attenuta agli enunciati principi. E invero, con la sentenza di primo grado il Tribunale aveva ritenuto che la delibera assembleare impugnata limitatamente all'approvazione dell'uso esclusivo delle scale era nulla per essere le stesse parte integrante di un unico edificio e pertanto era inadeguata a provare la proprietà esclusiva, in capo ai condomini P. e C. del tratto delle scale poste fra il terzo ed l'attico, la prova testimoniale articolata dal convenuto Condominio.

A fronte di detta pronuncia la corte di merito ha tenuto conto ai fini del proprio convincimento della dichiarazione contenuta nel documento prodotto dall'appellante, nella quale il notaio ha certificato la predisposizione del regolamento condominiale nel febbraio 2000, stipulato l'atto pubblico di compravendita dalla ricorrente nel settembre 2000, diretta a dimostrare la anteriorità della redazione del regolamento da parte dell'unico originario proprietario rispetto all'atto di acquisto della ricorrente. Orbene, non par dubbio che la nuova documentazione offerta dall'appellante, diretta a dimostrare – ad integrazione dei documenti già ritualmente prodotti e a supporto di circostanze dedotte con l'articolazione di prova testimoniale ritenuta inidonea dal Tribunale – il tempo di redazione del regolamento condominiale non costituiva, neanche in astratto, un mezzo decisivo per dimostrare che tale bene non era di proprietà del Condominio e, quindi, per determinare il ribaltamento della decisione di primo grado. La Corte di Appello ha ritenuto ammissibile la predetta produzione documentale, implicitamente effettuando una valutazione di indispensabilità del nuovo documento depositato in appello, senza tenere conto che non si è verificata alcuna delle condizioni previste dall'art. 345 c.p.c., non avendo considerato la sovrapposibilità della circostanza ivi attestata con il tenore delle prove orali, non potendosi, inoltre, sostenere che la necessità della relativa produzione sia insorta dallo sviluppo assunto dal giudizio di primo grado. Il giudice del gravame, pertanto, ha dato ingresso al nuovo documento per il semplice fatto che lo stesso era di formazione successiva rispetto al primo grado (dichiarazione rilasciata in data 14 luglio 2005, depositata la sentenza di primo grado nello stesso anno 2005). Così opinando, esso ha offerto un'interpretazione del potere di ammissione delle prove documentali “indispensabili” in appello che finisce con il vanificare il regime delle preclusioni istruttorie, previsto dall'art. 184 c.p.c. in relazione all'art. 345 c.p.c., comma 3. Con il terzo motivo la ricorrente lamenta la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1137 e 1138 c.c., oltre che dell'art. 102 c.p.c., per avere ritenuto la corte di merito inammissibile l'impugnazione del regolamento condominiale nei confronti dell'ente Condominio in quanto la domanda dalla stessa proposta si componeva di due distinti capi, il primo, riguardante una impugnativa ex art. 1137 c.c. di deliberato assembleare, il secondo, rafforzativo del precedente, di invalidità dell'originale testo regolamentare di natura contrattuale, per cui appare irrilevante la questione, accertata la legittimazione passiva del Condominio rispetto al primo e verificata l'evocazione in giudizio con il medesimo procedimento notificatorio anche dei singoli condomini. Il mezzo pone, in conclusione, il seguente quesito di diritto: “Dica la Suprema Corte se l'impugnativa della delibera assunta dalla assemblea dei condomini a maggioranza per la approvazione del regolamento di condominio che contenga disposizioni di natura condominiale debba essere esperita (anche) nei confronti dell'ente in persona dell'amministratore pro tempore ovvero soltanto nei confronti di tutti i singoli condomini”.

Anche detto motivo va accolto, in quanto pur vero che – come asserito dalla stessa ricorrente – sono stati evocati in giudizio sia il Condominio sia ciascun condomino in proprio, tuttavia va affermata la legittimazione passiva dell'Amministratore del Condominio tutte le volte che venga in rilievo, come nella specie, un vizio dell'atto assembleare (cfr Cass. 11 luglio 2012 n. 11757), o meglio la delibera di approvazione dell'ambito delle proprietà comuni.

Con il quarto motivo la ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1138 c.c., 71 disp.att. c.c., 1107, 2697, 1341, 1337, 1370, 1375 c.c. e 115, 116 c.p.c. per non avere la corte di merito tenuto conto che prima dell'acquisto da parte della I. dell'immobile sito nello stabile condominiale non vi era il regolamento condominiale, per cui non avendo la controparte dimostrato tale assunto ed essendosi con le vendite dei singoli appartamenti ormai formato il Condominio, occorrerà la approvazione di un regolamento secondo le maggioranze di legge da parte dell'assemblea ovvero attraverso la singola espressa adesione degli acquirenti-condomini al testo regolamentare. A fronte della domanda della I. di inopponibilità del regolamento, era onere della controparte provare la esistenza di un testo regolamentare di natura contrattuale prima della creazione del Condominio ovvero successivamente accettato per adesione dai singoli acquirenti delle varie unità immobiliari. In atti – ad avviso della ricorrente – non vi sarebbe la prova che prima della compravendita del 20.9.2000 da Le Ginestre s.r.l. esistesse un regolamento condominiale di natura contrattuale predisposto dalla società venditrice e rispetto al quale comunque risultasse la sua accettazione.

Dalla documentazione prodotta emergerebbe che solo al rogito di compravendita L.G. – D. del 5.7.2001 risulta allegato e quindi trascritto presso i Pubblici Registri della Conservatoria il regolamento de quo. Del resto la clausola contenuta nel rogito del definitivo relativo all'appartamento da lei acquistato non consente di individuare un regolamento costitutivo di diritti sulle cose comuni in favore soltanto di alcuni condomini ed in danno degli altri. Prosegue la ricorrente deducendo l'introduzione di clausole vessatorie siccome limitative dei diritti di tutti i condomini su una porzione – le scale – comune per definizione. Del resto non può essere attribuito al costruttore o al venditore una assoluta discrezionalità nella redazione e predisposizione del regolamento. L'illustrazione complessiva del mezzo è completata dalla formulazione del seguente quesito di diritto: “Dica la Suprema Corte se il regolamento di condominio edilizio predisposto unilateralmente dall'originario unico proprietario e contenente clausole limitative dei diritti su cose comuni, ma non risultante dai pubblici registri e nemmeno diversamente depositato o registrato con formalità e/o modalità di garanzia idonee a renderlo conoscibile dagli interessati e altresì non alterabile, per essere vincolante nei confronti dei vari acquirenti delle unità immobiliari site nel fabbricato condominiale debba da tutti questi ultimi essere specificamente accettato per iscritto ovvero, ove ritenuta sufficiente una accettazione mediante indicazione per relationem, debba comunque essere determinato ed indicato in modo chiaro ed inequivocabile”.

Con il quinto motivo, nel dedurre il vizio di motivazione, la ricorrente lamenta che la sentenza di secondo grado abbia ritenuto sufficiente la semplice potenziale conoscibilità del regolamento in questione che, di converso, è del tutto mancata, per le ragioni sopra esposte, in particolare per avere tenuto conto della dichiarazione del notaio G. , senza considerare che il notaio stipulante, il dott. D'.Lu. non aveva presso di sé copia del regolamento in questione.

Anche le censure quattro e cinque vanno esaminate congiuntamente per la loro stretta connessione argomentativa. Esse vanno accolte.

Occorre premettere che l'obbligo genericamente assunto nei contratti di vendita delle singole unità immobiliari di rispettare il regolamento di condominio che contestualmente si incarica il costruttore di predisporre, come non vale a conferire a quest'ultimo il potere di redigere un qualsiasi regolamento, così non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo nei singoli atti di acquisto ad un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte per relationem di ogni singolo atto (cfr Cass. 16 febbraio 2005 n. 3104; Cass. 6 agosto 1999 n. 8486; Cass. 16 giugno 1992 n. 7359).

Con riguardo alla fattispecie in esame, deve aggiungersi che, come di desume dalla sentenza impugnata, il regolamento di cui si tratta era stato unicamente depositato presso lo studio notarile G. , diverso da quello che ha rogato la compravendita della I. , dott. D'.Lu. , e, quindi, non era stato nemmeno trascritto nell'apposito registro di cui all'art. 1129 c.c., u.c., secondo la previsione dell'art. 1138 c.c., comma 3, in modo da poter assolvere la funzione di pubblicità notizia per essere opponibile nei confronti di tutti i condomini. Per completezza argomentativa si osserva che la presunzione di proprietà condominiale sulle strutture essenziali all'esistenza dell'edificio, elencate nell'art. 1117 n. 1 c.c., come nella specie le scale, può essere superata soltanto da un titolo, proveniente da colui che ha costituito il condominio ovvero da tutti i condomini successivamente, nel quale si affermi la proprietà esclusiva a favore del condomino, mentre la stessa presunzione non può essere superata dal concreto accertamento della destinazione delle suddette strutture all'uso esclusivo del singolo condomino (cfr in termini v. Cass. 24 febbraio 1999 n. 1568).

La censura formulata con il sesto ed il settimo motivo, con i quali la ricorrente lamenta la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 100 c.p.c. e 1421 c.c., nonché vizio di motivazione, per avere la corte di merito individuato una ulteriore ragione di accoglimento del gravame nel presunto difetto di interesse ad agire di costei laddove detta disciplina comporta una compressione del diritto dominicale sulle porzioni comuni interessate, pone il seguente quesito di diritto: “Dica la Suprema Corte se l'interesse ad agire previsto nell'azione di impugnativa di delibera condominiale ovvero di regolamento condominiale ricorra senza particolari oneri probatori nel caso in cui si censurino di nullità clausole costitutive di diritti su parti comuni in favore di alcuni soltanto dei condomini ed in danno dei diritti di comunione degli altri o se invece debba

fornirsi la prova concreta dei pregiudizi adottati". Dalle considerazioni svolte con riferimento ai mezzi quattro e cinque consegue la fondatezza anche di detta censura, giacché l'interesse ad agire di un condomino per la rimozione di una deliberazione contraria alla legge o al regolamento di condominio, oltre a sostanzarsi nell'utilità di ciascun condomino allo svolgimento secondo regola delle relazioni condominiali, è costituito proprio dall'accertamento dei vizi da cui è affetta la deliberazione (v. Cass. n. 17276 del 2005; Cass. n. 4270 del 2001 e Cass. n. 2912 del 1997). Passando all'esame del ricorso incidentale, con il primo motivo viene dedotta la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1138 e 1107 c.c., nonché vizio di motivazione, per avere la corte di merito ritenuto tempestiva l'impugnativa de qua nonostante fosse stata adottata il 17.12.2001 ed evocati in giudizio i condomini il 20 ed il 26.1.2002, dunque oltre i trenta giorni. A corollario del mezzo viene formulato il seguente quesito di diritto: "Dica la Corte Suprema se, essendo nella specie unicamente legittimati passivamente i condomini uti singuli, possa valere ai fini della tempestività della impugnazione del regolamento condominiale, ex artt. 1138 e 1107 c.c., la notifica all'amministratore del condominio, carente di legittimazione passiva."

Il motivo è infondato.

La delibera all'origine dell'attuale controversia, adottata in data 17 dicembre 2001, deve considerarsi nulla, perché non rientra nei poteri dell'assemblea, deliberando a maggioranza, stabilire l'ambito delle rispettive proprietà, determinando i beni di proprietà esclusiva rispetto a quelli di proprietà comune, potendo tale previsione essere inserita soltanto in un (valido) regolamento contrattuale, approvato all'unanimità (Cass. 18 maggio 2011 n. 10929). Tale nullità che inficia la deliberazione può essere fatta valere dal condomino interessato senza essere tenuto all'osservanza del termine di decadenza di trenta giorni ai sensi dell'art. 1137 c.c. (Cass. 24 maggio 2004 n. 9981).

Con il secondo motivo i ricorrenti incidentali lamentano che la corte di merito non si sia pronunciata, ritenendolo evidentemente argomento assorbito dall'accoglimento delle altre prospettazioni giuridiche, sulla evidenziata validità dell'approvazione a maggioranza del regolamento de quo, ai sensi degli artt. 1138 e 1136 c.c., ben potendo la presunzione di appartenenza comune delle scale ben essere derogata da una deliberazione presa a maggioranza dei condomini. L'illustrazione del mezzo è conclusa dal seguente quesito di diritto: "Dica la Corte Suprema se sia valida o meno l'approvazione a maggioranza di un regolamento condominiale ai sensi degli artt. 1138 e 1136 c.c., e ciò poiché l'art. 1138 c.c. non menziona, tra gli articoli di legge che non possono comunque essere derogati dal regolamento, l'art. 1117 c.c.". La censura non può trovare ingresso. Nell'ambito dei regolamenti condominiali vanno distinte le clausole con contenuto tipicamente regolamentare dalle clausole contrattuali le quali devono essere approvate all'unanimità. È fuori discussione che una clausola, che limita ad un determinato uso un immobile escludendo gli altri possibili, costituisce limitazione del diritto di proprietà. Pertanto le norme del regolamento condominiale, che incidono sulla utilizzabilità e sulla destinazione delle parti dell'edificio, in particolare sullo stato giuridico di una cosa comune, come nella specie le scale, hanno carattere convenzionale e, se predisposte dall'originario proprietario dello stabile, debbono essere accettate dai condomini nei rispettivi atti di acquisto ovvero con atti separati, e, se invece deliberate dall'assemblea condominiale, debbono essere approvate all'unanimità (cfr. tra le tante, Cass. 11 febbraio 1977 n. 621). E, non potendo formare oggetto di decisione assembleare a maggioranza, sono assolutamente nulle le deliberazioni delle assemblee condominiali lesive dei diritti di proprietà comune. Ciò posto, non vi è dubbio che la clausola (del regolamento condominiale approvato dall'assemblea a maggioranza) che destina alla proprietà esclusiva dei proprietari dell'appartamento posto al piano terzo ed attico dello stabile le scale di collegamento fra i due piani, costituisce "di per sé" lesione del diritto di proprietà comune dei condomini, comprimendo in maniera eccessiva e ingiustificata l'esercizio di facoltà

connesse all'uso o al godimento delle parti comuni dell'edificio – divieto di accedere in una parte delle scale – escludendo alcune destinazioni dall'uso che avrebbe potuto altrimenti farsi della cosa comune. Con il terzo motivo del ricorso incidentale vengono riproposti i mezzi di prova per testi articolati nella memoria ex art. 184 c.p.c. articolati in primo grado, che vengono testualmente riportati. Il motivo è inammissibile prima che infondato. La parte ricorrente omette di specificare se l'istanza – disattesa in prima battuta dal giudice di primo grado – era stata riproposta in sede di precisazione delle conclusioni davanti al tribunale e poi in sede di gravame. In difetto di tali allegazioni, la censura è inammissibile. Va infatti ribadito che la censura contenuta nel ricorso per Cassazione relativa alla mancata ammissione della prova testimoniale è inammissibile se il ricorrente, oltre a trascrivere i capitoli di prova, non indichi – come nella specie – i testi e le ragioni per le quali essi sono qualificati a testimoniare – elementi necessari a valutare la decisività del mezzo istruttorio richiesto – nonché la tempestività e ritualità della relativa istanza di ammissione e la fase di merito a cui si riferisce, al fine di consentire “ex actis” alla Cassazione di verificare la veridicità dell'asserzione (cfr Cass. n. 19138 del 2004). Da ultimo va rilevato che i capi di prova dedotti non appaiono decisivi, perché non idonei a superare il difetto di idoneità a dimostrare gli assunti di parte convenuta rimproverate dal giudice di prime cure alle analoghe deduzioni istruttorie aventi il medesimo obbiettivo. Conclusivamente, il ricorso principale va accolto e quello incidentale respinto, con cassazione della sentenza impugnata in relazione al ricorso accolto e rinvio al altra sezione della Corte di appello di Roma, che provvedere al riesame della controversia alla luce dei principi sopra illustrati. Il giudice del rinvio provvedere anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il ricorso principale, respinto quello incidentale; cassa la sentenza impugnata in relazione al ricorso accolto e rinvia ad altra Sezione della Corte di appello di Roma anche per le spese del giudizio di legittimità.