

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI VIRGILIO Rosa Maria - Presidente -

Dott. TEDESCO Giuseppe - Consigliere -

Dott. ROLFI Federico V.A. - Consigliere -

Dott. CRISCUOLO Mauro - Consigliere -

Dott. OLIVA Stefano - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al R.G.N. 20285-2017 proposto da:

M.M. e W.W., elettivamente domiciliati in ROMA VIA PAVIA 30, presso lo studio dell'avvocato FABRIZIO PROIETTI, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato STEFANO ARRIGO, giusta procura speciale in atti;

- ricorrenti -

contro

C.C., + Altri Omessi, elettivamente domiciliati in ROMA VIA ENRICO MIZZI 19, presso lo studio dell'avvocato NICOLA CORTEGGIANO, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato ANNA D'AGOSTINO, giusta procura speciale in atti;

- controricorrenti -

nonchè contro

(Omissis) Sas D.D.;

- intimati -

avverso la sentenza n. 1600/2016 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 12/07/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 20/10/2022 dal Consigliere Dott. DIANORA POLETTI;

Svolgimento del processo

1. Con atto di citazione del 03/07/2006 i sigg.ri C.C., + Altri Omessi, in qualità di condomini del Condominio (Omissis) sito in (Omissis) a (Omissis), convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Treviso-ex Sezione distaccata di Conegliano i sigg.ri W.W. e M.M., quali proprietari del ristorante pizzeria sito al piano terra del predetto condominio, nonchè la società (Omissis) Sas ed il socio accomandatario D.D., nella veste di gestori del locale. Lamentando l'intollerabilità dei rumori provenienti dal ristorante, l'esalazione di odori sgradevoli, nonchè la realizzazione di opere illegittime, tra cui un camino di aspirazione collegato alla cappa aspirante della cucina della pizzeria, in assenza dell'autorizzazione dell'assemblea condominiale, avanzavano domanda di accertamento dell'intollerabilità delle immissioni e/o della violazione del

regolamento condominiale, con richiesta di ordine di adozione delle opere necessarie alla cessazione dei disagi ovvero di cessazione dell'attività commerciale; in via subordinata chiedevano, nell'ordine, la condanna dei convenuti al pagamento in solido di un congruo indennizzo, previo accertamento dell'insussistenza dell'autorizzazione dell'assemblea condominiale, alla rimozione del camino di aspirazione e al risarcimento dei danni subiti.

2. Con ricorso ex [art. 700](#) c.p.c. promosso dopo pochi giorni, gli attori chiedevano in via di urgenza la cessazione delle immissioni.

3. Si costituivano separatamente, in sede di procedimento cautelare e nel giudizio di merito, i sigg.ri B.B. e A.A., nonché la (Omissis) Sas e il sig. D.D.. 4. Il Tribunale di Treviso, ex Sezione distaccata di Conegliano, con sentenza n. 2070/2013, in accoglimento delle domande di parte attrice, accertava l'intollerabilità delle immissioni acustiche e olfattive provenienti dalla proprietà dei convenuti, sulla base della CTU svolta nel procedimento ex [art. 700](#) c.p.c.; confermava il provvedimento ex [art. 700](#) c.p.c. dando atto dell'ottemperanza al medesimo; condannava i convenuti, in solido, al risarcimento dei danni subiti dalle parti attrici, condannava i soli sigg.ri B.B. e A.A., in qualità di proprietari del ristorante, alla rimozione del camino di aspirazione e tutti i convenuti alla rimozione delle antenne televisive apposte sulle parti comuni del condominio.

5. Con sentenza n. 1600/2016, la Corte di Appello di Venezia, nel rigettare il gravame proposto dai sigg.ri B.B. e A.A., ha confermato integralmente la decisione impugnata.

In particolare, la Corte territoriale:

- ha ritenuto infondato il primo motivo di impugnazione, sostenendo la correttezza del metodo di misurazione "a campione" delle immissioni utilizzato nella CTU;

- ha ritenuto congrua la liquidazione del danno determinata in via equitativa;

- ha giudicato infondato anche il secondo motivo di gravame, rilevando che, in base al regolamento condominiale, devono essere sottoposte all'autorizzazione dell'assemblea condominiale non solo le innovazioni, ma anche le mere modifiche, tra le quali rientra la realizzazione della canna fumaria.

6. Avverso la decisione di secondo grado propongono ricorso per cassazione i sigg.ri W.W. e M.M., articolando quattro motivi di impugnazione.

7. Resistono con controricorso i sigg.ri C.C., + Altri Omessi 8. Non hanno svolto difese in questa sede la soc. D.D. (Omissis) Sas e D.D..

9. In prossimità dell'udienza i ricorrenti hanno depositato memoria.

Motivi della decisione

1.- Con il primo motivo ("Omesso esame circa più fatti decisivi per il giudizio oggetto di discussione tra le parti ex [art. 360](#) c.p.c., comma 1, n. 5, anche in relazione agli [artt. 115-116](#) c.p.c. e [artt. 2697-2727](#) c.c.") i ricorrenti deducono il vizio di omesso esame di fatti decisivi, risultanti dagli atti e documenti prodotti nonché dalla CTU espletata in primo grado, che sono stati oggetto di discussione tra le parti e che, laddove esaminati dalla Corte territoriale, avrebbero portato al riconoscimento dell'esistenza di immissioni intollerabili con riferimento agli appartamenti di due soli condomini (in particolare, l'unità immobiliare della sig.ra E.E., con riguardo alle immissioni rumorose e quella del sig. H.H. per quanto alle immissioni olfattive).

Segnatamente censurano il mancato esame: a) della dislocazione geografica degli appartamenti dei condomini rispetto alla pizzeria, come rappresentata nelle planimetrie in atti; b) della circostanza che gli stessi condomini avevano distinto la propria posizione e lamentato rumori

intollerabili solo negli appartamenti di E.E. e G.G.; c) della circostanza che il CTU aveva rilevato odori intollerabili solo nell'appartamento del condomino H.H..

Secondo parte ricorrente, il fatto sub a) rivestirebbe rilievo decisivo in quanto, se la Corte distrettuale avesse esaminato le planimetrie del condominio (Omissis) avrebbe dovuto statuire che vi erano degli appartamenti che, in quanto collocati ai lati opposti della pizzeria, non potevano patire immissioni, con conseguente inesistenza di danni risarcibili.

Il mancato esame della circostanza sub b) - ossia che il CTU avesse effettuato rilievi fonometrici solo negli appartamenti dei condomini E.E. e G.G., non perchè scelti in quanto unità immobiliari più vicine e lontane dalla pizzeria, ma perchè si trattava degli appartamenti per i quali gli attori avevano lamentato maggiori immissioni rumorose - rivestirebbe, del pari, carattere decisivo poichè, ove considerato, avrebbe portato la Corte distrettuale ad una diversa pronuncia.

La valutazione della circostanza sub c) assume anch'essa carattere decisivo, posto che la sua considerazione, secondo i ricorrenti, avrebbe dovuto condurre la Corte territoriale ad una diversa decisione, quanto meno sotto il profilo della quantificazione dei danni da risarcire.

1.1.- Il motivo è inammissibile, in quanto prospetta l'omesso esame di fatti decisivi in presenza di c.d. doppia conforme, trovando nella specie applicazione il disposto di cui all'[art. 348 ter](#) ultimo comma c.p.c., trattandosi di appello introdotto in data successiva al 12 settembre 2012 e nel quale la sentenza di appello ha confermato quella di primo grado "in ogni sua parte".

Il motivo di ricorso si diffonde ad illustrare la decisività dei fatti omessi ai fini di un differente esito della decisione, ma non assolve all'onere posto a carico del ricorrente, per evitare l'inammissibilità del motivo di cui all'[art. 360](#) c.p.c., comma 1, n. 5, di indicare le ragioni di fatto poste a base della decisione di primo grado e quelle poste a base della sentenza di rigetto dell'appello, dimostrando che esse sono tra loro diverse (per tutte: [Cass. n. 24508/2022](#)).

Esula, peraltro, dal vizio di legittimità ex [art. 360](#) c.p.c., n. 5, "qualsiasi contestazione volta a criticare il 'convincimentò che il giudice di merito si è formato, ex [art. 116](#) c.p.c., commi 1 e 2, in esito all'esame del materiale probatorio ed al conseguente giudizio di prevalenza degli elementi di fatto, operato mediante la valutazione della maggiore o minore attendibilità delle fonti di prova, essendo esclusa, in ogni caso, una nuova rivalutazione dei fatti da parte della Corte di legittimità" ([Cass. n. 15276/2021](#)), come quella cui ambirebbero i ricorrenti.

2.- Il secondo motivo è così rubricato: "Violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto ex [art. 360](#) c.p.c., comma 1, n. 3. in relazione agli [artt. 2727, 2729](#), 2697 c.c. e agli [artt. 103-115-116](#) c.p.c., con riguardo all'esistenza delle immissioni intollerabili".

Con tale mezzo i ricorrenti deducono la violazione dei principi in materia di prova presuntiva, avendo valorizzato i giudici distrettuali, ai fini della dimostrazione in via di presunzione della presenza di rumori e odori intollerabili su tutti gli appartamenti di proprietà degli originari attori, elementi di fatto privi dei requisiti propri delle presunzioni, ossia la gravità, la precisione e la concordanza.

Rilevano gli istanti che la Corte territoriale ha ritenuto esistenti le immissioni intollerabili con riferimento a tutti gli appartamenti interessati, sulla base delle seguenti circostanze: la correttezza della metodologia di misurazione adoperata dal CTU (che ha eseguito le verifiche della tollerabilità delle immissioni solo sugli appartamenti più vicini e più lontani dalla pizzeria); il logico corollario secondo cui anche gli appartamenti siti a distanza intermedia fossero ugualmente interessati dalle lamentate immissioni; la mancata contestazione ad opera dei consulenti tecnici di parte del metodo utilizzato dal CTU. Questi elementi di fatto sui quali la Corte distrettuale ha basato il proprio convincimento non rivestirebbero i caratteri della precisione, gravità e concordanza, propri delle prove presuntive.

2.1.- Il motivo è infondato.

Lo stesso si incentra sulle conseguenze in via di presunzioni che la Corte distrettuale ha tratto dalla metodologia di espletamento della CTU a campione, che ha portato il giudice - secondo i ricorrenti - ad un ragionamento deduttivo errato.

Tale metodologia non ha invece lasciato dubbi, alla Corte territoriale e al Tribunale prima, che le immissioni avessero riguardato tutti gli appartamenti, posto che le modalità di scelta dei locali a campione ed i risultati dei rilievi hanno consentito di ritenere provato che le immissioni rumorose abbiano riguardato tutti gli appellati. Si legge in sentenza, con riferimento alla critica alla CTU formulata dagli odierni ricorrenti con il motivo di appello: "il metodo a campione non giustifica queste conclusioni dal momento che il perito lo ha posto in essere ragionevolmente, effettuando le perizie sugli appartamenti più lontani e più vicini alla pizzeria cioè quelle di G.G. E.E. e H.H., posti al primo e al terzo piano, essendo logico che quelli a distanza intermedia fossero ugualmente interessati se, come l'esperimento ha dimostrato, tanto i luoghi più vicini quanto quelli più lontani rispetto alla pizzeria pativano analogamente immissioni intollerabili". Aggiunge la Corte veneziana la significatività della circostanza che anche i periti di parte non avessero contestato il metodo a campione.

Valorizzando le risultanze della consulenza tecnica di ufficio espletata la Corte distrettuale - con un giudizio in fatto, riservato al suo apprezzamento - è dunque pervenuta alla conclusione che le lamentate immissioni provenienti dal locale pizzeria superassero i limiti della normale tollerabilità in tutti gli appartamenti.

2.2.- L'apprezzamento del giudice a quo non ha determinato alcuna violazione degli [artt. 2727 e 2729](#) c.c. Il ricorrente invoca al riguardo alcuni precedenti che sono stati successivamente confermati dalle Sezioni Unite di questa Corte, secondo le quali la denuncia di violazione o falsa applicazione dell'[art. 2729](#) c.c. si può prospettare quando il giudice di merito sussuma erroneamente sotto i tre caratteri individuatori della presunzione (gravità, precisione e concordanza) fatti concreti accertati che non sono invece rispondenti a quei caratteri.

La gravità allude ad un concetto logico, generale o speciale, che deve fondare la presunzione su un ragionamento probabilistico, per cui dato un fatto A noto è probabile che si sia verificato il fatto B (non è condivisibile, invece, l'idea che vorrebbe sotteso alla "gravità" che l'inferenza presuntiva sia "certa"). La precisione esprime l'idea che l'inferenza probabilistica conduca alla conoscenza del fatto ignoto con un grado di probabilità che si indirizzi solo verso il fatto B e non lasci spazio, sempre al livello della probabilità, ad un indirizzarsi in senso diverso, cioè anche verso un altro o altri fatti. La concordanza integra un requisito del ragionamento presuntivo che non lo concerne in modo assoluto, cioè di per sé considerato, come invece gli altri due elementi, bensì in modo relativo, cioè nel quadro della possibile sussistenza di altri elementi probatori considerati, volendo esprimere l'idea che, in tanto la presunzione è ammissibile, in quanto indirizzi alla conoscenza del fatto in modo concordante con altri elementi probatori, che, peraltro, possono essere o meno anche altri ragionamenti presuntivi.

Alla luce di tali premesse, le Sezioni Unite hanno affermato che compete alla Corte di Cassazione controllare se la norma dell'[art. 2729](#) c.c., oltre ad essere applicata esattamente a livello di proclamazione astratta dal giudice di merito, lo sia stata anche a livello di applicazione a fattispecie concrete che effettivamente risultino ascrivibili alla fattispecie astratta, ma non anche quando la critica al ragionamento presuntivo svolto dal giudice si risolva in realtà in un diverso apprezzamento della ricostruzione della quaestio facti, posto che, in questo caso, ci si pone nella prospettiva di una diversa ricostruzione della stessa quaestio e "su un terreno che non è quello del n. 3 dell'[art. 360](#) c.p.c. (falsa applicazione dell'[art. 2729](#), comma 1, c.c.), ma è quello che sollecita un controllo sulla motivazione del giudice relativa alla ricostruzione della quaestio facti" ([Cass. S.U. n. 1785/2018](#)).

E' quest'ultima l'ipotesi in questione, posto che i ricorrenti censurano l'uso del meccanismo presuntivo per assenza dei requisiti di gravità, precisione e concordanza, ma le loro osservazioni attingono alla valutazione di merito, i cui dati fondamentali sono rappresentati dalla specifica scelta dei locali (e neppure dai risultati dei rilievi, contestando i ricorrenti solo la scelta del metodo a campione) e dalle conseguenze in via presuntiva che da tale scelta sono derivate.

Si deve anche evidenziare che, come eccepito dai controricorrenti, le immissioni rumorose e/o odorose non erano state accertate solo in due appartamenti (quelli di proprietà E.E. e H.H., secondo quanto sostenuto dai ricorrenti), ma anche nell'appartamento di proprietà della sig.ra G.G., nel quale il limite di tollerabilità delle immissioni rumorose era addirittura maggiore di quello riscontrato nell'abitazione di proprietà Terziarol.

2.3.- L'inosservanza dei criteri giuridici in tema di formazione della prova critica è censurata anche per violazione degli [artt. 2697](#) c.c. e 103, 115 e 116 c.p.c. per avere la Corte distrettuale omesso di dare valore indiziario ad elementi acquisiti in giudizio.

Anche a questo riguardo il motivo si palesa privo di pregio.

Anzitutto, la violazione del precetto di cui all'[art. 2697](#) c.c. censurabile per cassazione ai sensi dell'[art. 360](#) c.p.c., comma 1, n. 3, "è configurabile soltanto nell'ipotesi in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne era onerata secondo le regole di scomposizione delle fattispecie basate sulla differenza tra fatti costitutivi ed eccezioni e non invece laddove oggetto di censura sia la valutazione che il giudice abbia svolto delle prove proposte dalle parti (sindacabile, quest'ultima, in sede di legittimità, entro i ristretti limiti del "nuovo" [art. 360](#) c.p.c. n. 5)" ([Cass. n. 13395/2018](#); [Cass. n. 18092/2020](#)).

Non è questo il caso della sentenza impugnata, che non ha operato alcuna inversione degli oneri probatori.

Neppure può essere riferita alla sentenza di seconde cure la critica relativa alla violazione e/o falsa applicazione degli [artt. 115](#) e [116](#) c.p.c., che è ammissibile solo se si alleggi che il giudice "abbia posto a base della decisione prove non dedotte dalle parti ovvero disposte d'ufficio al di fuori dei limiti legali o abbia disatteso basandosi sul prudente apprezzamento delle prove legali ovvero abbia considerato come facenti piena prova recependoli senza apprezzamento critico elementi di prova soggetti invece a valutazione" ([Cass. n. 6774/2022](#), sulla scorta di [Cass. S.U. 20867/2020](#); conf., tra altre, [Cass. n. 1229/2019](#)).

La violazione dell'[art. 103](#) c.p.c. discende dalla considerazione che, trattandosi nella specie di litisconsorzio facoltativo, ciascun attore avrebbe dovuto provare l'an delle immissioni rumorose e di quelle odorose lamentate, nonché l'an e il quantum dei danni di cui veniva domandato il risarcimento, come meglio specificato in memoria. Le deduzioni si risolvono in una rinnovata critica, già respinta, alle risultanze istruttorie e nella richiesta di una loro nuova e diversa valutazione, in questa sede non consentita.

In chiusura (pagg. 28-29) il motivo ripropone anche l'omesso esame di fatti decisivi riportati nel primo motivo di ricorso, il cui mancato esame inficerebbe la bontà del ragionamento critico seguito dalla Corte d'appello, esponendosi ai medesimi rilievi mossi al primo motivo.

3.- Con il terzo motivo i ricorrenti deducono la violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto, ex [art. 360](#) c.p.c., comma 1, n. 3., in relazione agli [artt. 844-2043-2056-2059-12262727-2729-2697](#) c.c. e agli [artt. 103-115-116](#) c.p.c. Censurano la violazione delle norme in tema di risarcimento del danno in relazione alla mancata dimostrazione da parte dei condomini dei pregiudizi subiti a causa delle denunciate immissioni, mancando la prova, quanto meno

presuntiva, della lesione del diritto al normale svolgimento della vita privata e familiare all'interno della propria abitazione, sulla base delle nozioni di comune esperienza.

La Corte distrettuale avrebbe pertanto errato, secondo parte ricorrente, nel desumere automaticamente dalle immissioni accertate dal CTU il diritto al risarcimento dei danni, senza indagare sulla concreta esistenza di pregiudizi e sull'entità degli stessi e senza distinguere le posizioni dei vari condomini, laddove invece avrebbe dovuto considerare, secondo i deducenti, la diversa collocazione delle unità immobiliari interessate e la circostanza secondo cui la CTU abbia accertato immissioni intollerabili solo negli appartamenti dei sigg.ri E.E. e H.H., rispettivamente a causa dei rumori e degli odori.

3.1.- Il motivo è infondato.

Quanto al riconoscimento e alla liquidazione equitativa del danno non patrimoniale sofferto dai condomini, la decisione impugnata ha ritenuto la sentenza di primo grado, "anche alla luce della CTU svolta, logicamente ed esaurientemente motivata in tutte le varie componenti che, nella situazione di fatto dedotta in giudizio, concorrono a fare ritenere l'attività di pizzeria in discussione come idonea per le modalità con cui è stata svolta, a ledere la tranquillità dei singoli condomini, ai quali va quindi riconosciuto un ristoro con la determinazione di cui sopra dei danni a ciascuno dei condomini spettante quale risarcimento del danno connesso al peggioramento delle condizioni di vita".

Il motivo non coglie nel segno, non solo perchè si risolve anche in questo caso nella richiesta di una nuova valutazione dei dati processuali non permessa a questo Giudice, ma - soprattutto - perchè la sentenza del giudice a quo si colloca nel solco di precedenti di questa Suprema Corte. Alle decisioni riportate in sentenza si può aggiungere [Cass. SS.UU. n. 2611/2017](#), la quale ha precisato che "l'assenza di un danno biologico documentato non osta al risarcimento del danno non patrimoniale conseguente ad immissioni illecite, allorchè siano stati lesi il diritto al normale svolgimento della vita familiare all'interno della propria abitazione ed il diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita quotidiane, quali diritti costituzionalmente garantiti, nonchè tutelati dall'[art. 8 della Convenzione Europea dei diritti dell'uomo](#), la prova del cui pregiudizio può essere fornita anche con presunzioni" e, più di recente, [Cass. n. 11930/2022](#), le cui argomentazioni sono volte a precisare che l'accertata esposizione ad immissioni sonore intollerabili "può determinare una lesione del diritto al riposo notturno e alla vivibilità della propria abitazione, la cui prova può essere fornita dal danneggiato anche mediante presunzioni, sulla base di nozioni di comune esperienza, senza che sia necessario dimostrare un effettivo mutamento delle proprie abitudini di vita".

I rilievi dei ricorrenti sulla preesistenza dell'esercizio commerciale, che avrebbe dovuto giustificare almeno una riduzione della liquidazione del danno, si scontrano con l'esclusione - affermata da questa Corte in più occasioni, in tema di liquidazione del danno da immissioni - "di qualsiasi criterio di temperamento di interessi contrastanti e di priorità dell'uso, in quanto venendo in considerazione, in tale ipotesi, unicamente l'illiceità del fatto generatore del danno arrecato a terzi, si rientra nello schema dell'azione generale di risarcimento danni di cui all'[art. 2043 c.c.](#), e specificamente, per quanto concerne il danno alla salute, nello schema del danno non patrimoniale risarcibile ai sensi dell'[art. 2059 c.c.](#)" ([Cass. n. 5844/07](#); [n. 20668/10](#); [n. 6906/2019](#)).

Quanto alla contestata mancata graduazione del danno va qui confermato quanto già indicato dalla stessa Corte distrettuale e cioè che il quantum del pregiudizio, determinato equitativamente dal giudice di prime cure, è stato ritenuto congruo, "in relazione al pregiudizio sofferto e all'attività commerciale condotta nell'edificio", che come valutazione di merito, razionalmente condivisibile, non è soggetta ad un sindacato di legittimità.

4.- Con il quarto motivo i ricorrenti lamentano, ai sensi dell'[art. 360](#) c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e/o falsa applicazione degli [artt. 1102, 1120, 1121, 1362](#) e ss. c.c. e denunciano l'"error in procedendo" commesso dal giudice a quo ex art. 360 comma 1 n. 4 c.p.c. in relazione all'[art. 112](#) c.p.c. Il motivo ha ad oggetto la condanna alla rimozione della canna fumaria in quanto realizzata in assenza della prescritta autorizzazione dell'assemblea condominiale.

Con l'atto di appello, i ricorrenti eccepivano che la collocazione della canna fumaria sul muro perimetrale non costituisse un'innovazione, bensì una mera modifica che comportava un lecito più intenso utilizzo del diritto di proprietà ai sensi dell'[art. 1102](#) c.c., per cui non risultava necessaria alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea.

Gli stessi censurano ora il vizio di omessa pronuncia della Corte distrettuale sull'eccezione formulata con l'atto di appello, posto che i giudici di secondo grado non si sono espressi sulla distinzione tra innovazione e mera modifica, ma hanno qualificato genericamente la suddetta canna fumaria come modifica significativa di miglioramento delle cose comuni, per la quale risultava necessaria l'autorizzazione assembleare, ai sensi dell'art. 8 comma 2 del regolamento condominiale.

Lamentano altresì l'erronea interpretazione dell'art. 8 comma 2 del regolamento condominiale, il quale richiedendo l'autorizzazione dell'assemblea per le modifiche per il miglioramento delle cose comuni, non troverebbe applicazione nel caso di specie, poichè la canna fumaria realizzata dagli odierni ricorrenti non costituirebbe una modifica per il miglioramento delle cose comuni, trattandosi di modifica rispondente esclusivamente all'interesse di un singolo condomino.

4.1.- Il motivo è infondato e la sentenza impugnata non merita rilievi neppure al riguardo.

I ricorrenti insistono sulla distinzione tra innovazioni, previste dall'[art. 1120](#) c.c. e modifiche alla cosa comune, come disciplinate dall'[art. 1102](#) c.c., riportando alcuni precedenti di questo Giudice e tacciando la sentenza di omessa pronuncia al riguardo.

Il motivo non considera la presenza del regolamento condominiale di natura contrattuale che ha rafforzato i poteri assembleari, prevedendo che l'intervento dell'assemblea sia necessario anche per le modifiche volte al miglioramento della cosa comune.

Precisamente, secondo quanto riportato in atti da entrambe le parti, l'art. 8 comma 1 del regolamento condominiale recita: "Qualora un condomino intendesse eseguire sia nell'interesse proprio che del condominio opere che comportino innovazioni esse dovranno ottenere la preventiva approvazione dell'assemblea con la maggioranza qualificata per gli [artt. 1120 e 1121](#) c.c.". Il tenore del comma 2 è il seguente: "qualora il condomino intendesse eseguire solo delle modifiche per il miglioramento della cosa comune egli dovrà sottoporle in ogni caso all'assemblea, la quale non potrà negare il proprio consenso se trattasi di modifiche previste dall'[art. 1120](#) c.c.".

E' il caso di precisare anzitutto che, secondo la costante giurisprudenza di questa Corte (per tutte: [Cass. n. 20694/2018](#)), l'interpretazione di un atto negoziale (come il regolamento condominiale contrattuale) "costituisce un tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se non nell'ipotesi di violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, di cui all'art. 1362 e segg. c.c., o di motivazione inadeguata (ovverosia, non idonea a consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito per giungere alla decisione)".

Nell'interpretazione del regolamento contrattuale, il giudice deve utilizzare i canoni ermeneutici previsti dal codice civile e quindi leggere le clausole complessivamente e non limitarsi alla singola disposizione ([art. 1363](#) c.c.) e cercare di ricostruire la volontà e l'intenzione delle parti contraenti ([art. 1362](#) c.c.) ([Cass. n. 10478/2018](#)).

Proprio la ricostruzione della volontà delle parti ha condotto alla decisione assunta, che non ha affatto omesso di pronunciarsi al riguardo, ma ha interpretato il regolamento condominiale nel senso di ritenere l'autorizzazione assembleare necessaria in entrambi i casi (innovazione o modifica), dando espressamente atto che furono proprio gli stessi appellanti in primo grado ad ammettere la necessità dell'approvazione assembleare (si legge a pagina 6 della sentenza che "gli appellanti in appello si sono limitati ad eccepire l'inutilità dell'autorizzazione abbandonando l'affermazione dell'esistenza della medesima proposta").

Con il che, nessuna violazione dei criteri ermeneutici come avanzato dai ricorrenti è dato ravvisare nella sentenza impugnata.

5.- In conclusione, il ricorso non merita accoglimento e va rigettato e i ricorrenti devono essere condannati al rimborso delle spese di lite, liquidate come in dispositivo, in forza del principio della soccombenza.

6.- Ai sensi del [D.P.R. n. 115 del 2002](#), [art. 13](#), comma 1 quater, inserito dall'[art. 1](#), comma 17 della [l. n. 228 del 2012](#), si deve dare atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento, in favore dei controricorrenti, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 4.100,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi del [D.P.R. n. 115 del 2002](#), [art. 13](#), comma 1 quater, inserito dall'[art. 1](#), comma 17 della [l. n. 228 del 2012](#), dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Conclusione

Così deciso in Roma, il 20 ottobre 2022.

Depositato in Cancelleria il 13 luglio 2023