

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PICCIALLI Luigi - Presidente -

Dott. BURSESE Gaetano Antonio - Consigliere -

Dott. BIANCHINI Bruno - Consigliere -

Dott. MANNA Felice - Consigliere -

Dott. SCALISI Antonino - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**sentenza**

sul ricorso 17301/2009 proposto da:

VILLA OLONA S.p.A - UNIPERSONALE, p.iva (OMISSIS), in persona dell'Amministratore Unico pro tempore, quale società incorporante Robinia Residence S.p.A. e Robinie Golf S.p.A., elettivamente domiciliata in ROMA, PIAZZA DELLA LIBERTA' 20, presso lo studio dell'avvocato CAROLEO Francesco, che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati GIORGIO ALBE', VINCENZO MARICONDA; - ricorrente -

**contro**

CRISTIAN HOLDING IMMOBILIARE S.p.A., p.iva (OMISSIS), in persona dell'Amministratore e Presidente pro tempore, IMMOBILIARE MARTA DI CAPRIOLI A. & RAIMONDI G. S.a.s., p.iva (OMISSIS), in persona dell'Amministratore pro tempore, IMMOBILIARE MOANA S.r.l. p.iva (OMISSIS), in persona dell'Amministratore Unico pro tempore, D. G.E. (OMISSIS), L.G. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, PIAZZA DELLA LIBERTA' 20, presso lo studio dell'avvocato PIERLUIGI MANFREDONIA, rappresentati e difesi dall'avvocato BRUMANA Franco; - controricorrenti -

**e contro**

T.C., IMMOBILIARE SIGMA S.p.A. in persona del legale rappresentante pro tempore, IMPRENORD S.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore, ELTON S.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore; - intimati -

**avverso la sentenza n. 765/2009 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 17/03/2009;**

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 27/01/2015 dal Consigliere Dott. ANTONINO SCALISI;

udito l'Avvocato FRANCESCO CAROLEO, difensore della ricorrente, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso e si è riportato agli atti depositati;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CELESTE Alberto, che ha concluso per l'inammissibilità del ricorso o, in subordine, per il rigetto.

### **Svolgimento del processo**

Le società Cristian Holding Immobiliare spa, Elton srl, Immobiliare Marta sas, Immobiliare Moana srl, Immobiliare Sigma spa, Imprenord srl ed i sigg. T.C., D.G.E. e L. G., tutti proprietari di unità immobiliari situati in (OMISSIS), facenti parte dei Condomini denominati (OMISSIS), con atto di citazione del 17 marzo 2003, convenivano in giudizio, davanti al Tribunale di Busto Arsizio, le società Robinia Residence spa. e Robinia Golf spa, chiedendo la condanna al ripristino della destinazione residenziale delle loro unità immobiliare site nel medesimo condominio e la cessazione di ogni relativo impiego per attività alberghiera e imprenditoriale vietate dal Regolamento condominiale.

Si costituivano le società convenute, negando di avere esercitato, nel complesso immobiliare di proprietà della società Robinia Residence e gestito dalla società Robinia Golf, le attività oggetto di contestazione e negavano, comunque, alcuna violazione del Regolamento condominiale.

Il Tribunale di Busto Arsizio, con sentenza n. 411 del 2011, ordinava alle convenute la cessazione di ogni attività di tipo alberghiero e/o residenziale turistico nei Condomini (OMISSIS), con conseguente ripristino della destinazione abitativa residenziale. Condannava le stesse convenute al pagamento delle spese di lite.

Avverso questa sentenza, proponevano appello le società Robinia Residence e Robinia Golf, chiedendo una pronuncia di inammissibilità o di rigetto della domanda delle controparti.

Si costituivano gli appellati chiedendo il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza impugnata, nonché, il risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c..

La Corte di Appello di Milano, con sentenza n. 765 del 2009, rigettava l'appello e confermava la sentenza di primo grado. Secondo la Corte milanese, risultava provato che le società Robinia Residence spa e Robinia Golf spa, svolgessero nelle unità immobiliari di loro proprietà e facenti parte del Condominio (OMISSIS), attività alberghiera o residenziale turistico/alberghiera, violando la clausola 4.1 del Regolamento condominiale, anche in considerazione che detta attività poteva essere, obiettivamente, idonea a configurare un godimento, potenzialmente, disturbante e molesto per gli altri proprietari.

La cassazione, di questa sentenza, è stata chiesta dalla società Villa Olona spa Unipersonale quale società incorporante Robinia Residence spa e Robinia Golf spa, con ricorso affidata a sette motivi, illustrati con memoria. Le società Cristian Holding Immobiliare spa, Immobiliare Marta sas, Moana srl, D.G. E., L.G., hanno resistito con controricorso. Le società, Elton srl, Immobiliare Sigma spa, Imprenord srl e T. C., in questa fase non hanno svolto attività giudiziale.

### **Motivi della decisione**

1.- Con il primo motivo società Villa Olona spa Unipersonale, lamenta la violazione o falsa applicazione dell'art. 132 c.p.c.. Ex art. 360 c.p.c., n. 3. Secondo la ricorrente, la sentenza emessa dalla Corte distrettuale sarebbe affetta da indeterminatezza che, come è noto, si concretizza in tutte le ipotesi in cui il Giudice pronunci una sentenza per la quale pur considerando il dispositivo in correlazione con la motivazione rimanga incertezza assoluta sul diritto riconosciuto e sul bene che ne costituisce l'oggetto. In particolare, le appellanti, con il secondo motivo di appello, assumevano l'inammissibilità della domanda per l'indeterminatezza dell'oggetto e che la medesima indeterminatezza era estensibile anche alla sentenza di primo grado posto che la "destinazione residenziale" sarebbe un concetto del tutto generico ed evanescente non suscettibile di essere oggetto di una pronuncia di condanna.

Epperò, la Corte milanese, avrebbe ritenuto di dichiarare infondata la tesi delle appellanti perchè il contenuto del dispositivo doveva essere correlato con le statuizioni della motivazione, con la conseguenza che il contenuto degli ordini impartiti alle appellanti con l'impugnata sentenza risultava perfettamente ed analiticamente determinato.

Pertanto, conclude la ricorrente, dica la Corte di cassazione se incorre in un vizio di indeterminatezza dell'oggetto della sentenza con conseguente nullità della stessa, il Giudice che assuma una decisione il cui oggetto può essere individuato nella sola parte motiva del provvedimento, ovvero che deve essere integrato facendo riferimento a norme di diritto, ad orientamenti giurisprudenziali e/o a fattori esterni.

1.1.- Il motivo è infondato.

Va qui osservato che la portata precettiva di una pronuncia giurisdizionale va individuata, non solo tenendo conto delle statuizioni formalmente contenute nel dispositivo, ma coordinando questo con la motivazione, le cui enunciazioni, se univocamente dirette all'esame di una questione dedotta in causa, possono essere utilizzate quale strumento di interpretazione del dispositivo medesimo.

E, comunque, come è stato già affermato da questa Corte in altra occasione e sia pure in altro contesto, allorquando la motivazione della sentenza si limiti alla mera esplicitazione di statuizioni già sostanzialmente argomentabili dalla struttura logico semantica del dispositivo, non può invocarsi il principio della non integrabilità del dispositivo con la motivazione della sentenza (principio che presuppone l'effettiva carenza nell'uno di statuizioni rinvenibili formalmente solo nell'altra), bensì bisogna far riferimento all'altro principio per il quale la portata precettiva d'una pronuncia giurisdizionale va individuata, non solo tenendo conto delle statuizioni formalmente contenute nel dispositivo, ma anche della motivazione, le cui enunciazioni, se univocamente dirette all'esame d'una questione dedotta in causa, incidono sul momento precettivo (Cass. 18 novembre 2000 n. 14935). E, pertanto, il dispositivo può essere interpretato, non solo autonomamente nel suo interno contenuto e nell'ambito del rapporto fra le relative statuizioni (e plurimis, Cass. 6 aprile 2000 n. 4304), ma anche con l'ausilio della motivazione.

Ora, nel caso in esame, la Corte distrettuale ha correttamente rispettato questi principi. Come ha avuto modo di chiarire "(...) il Tribunale ha dettagliatamente individuato e chiaramente descritto nella motivazione della sentenza le caratteristiche che differenziano la "destinazione alberghiera o residenziale turistico alberghiera" dalla destinazione di residenza prevista dalla clausola 4.1. del Regolamento condominiale così inequivocabilmente e analiticamente chiarendo l'esatto contenuto dell'ordine impartito alle società Rubinia Residence e Rubinia Golf di "immediata cessazione di ogni attività di tipo alberghiero o residenziale turistico/alberghiero e di "conseguente ripristino della destinazione abitativa residenziale".

2- Con il secondo motivo la ricorrente denuncia la nullità della sentenza e del procedimento, art. 360 c.p.c., n. 4. Secondo la ricorrente ad oggi ancora oscuro ed indeterminato appare il contenuto della condanna di Robinia Residence e Robinia Golf "a cessare ogni attività di tipo alberghiero o residenziale turistico alberghiero con conseguente ripristino della destinazione abitativa residenziale ovvero quali sono le attività che Robinia Residence e Robinia Golf dovrebbero svolgere o non svolgere per adempiere all'obbligazione.

Pertanto, conclude la ricorrente, dica la Corte di cassazione se sussiste il vizio di indeterminatezza dell'oggetto della sentenza che da luogo alla nullità della sentenza stessa qualora il Giudice che assuma una decisione il cui oggetto può essere individuato nella sola parte motiva del provvedimento ovvero che deve essere integrato facendo riferimento a norme di diritto.

2.1.- Il motivo, in parte, rimane assorbito nel motivo precedente ed, in parte, è infondato.

Ad integrazione di quanto già evidenziato con l'esame del primo motivo va qui osservato che la Corte distrettuale ha specificato che il Tribunale aveva già indicato la qualificazione ed il contenuto delle due destinazioni

rispettivamente consentita e vietata dalla clausola n. 4.1 del Regolamento condominiale laddove aveva specificato che era consentita la "(...) fruizione diretta del proprietario dell'unità o mediata, per il tramite di concessioni in locazione ad uso abitativo non abbinata ad un'offerta di servizi accessori di qualità ed entità tali da refluire nella distinta categoria della destinazione alberghiera o residenziale turistica - alberghiera". E di più, la Corte distrettuale ha avuto modo di specificare che la destinazione di residenza e la destinazione alberghiera o residence turistico - alberghiera sono espressioni dal significato univoco: nel lessico corrente, nella prassi commerciale ed amministrativa, nonché nella giurisprudenza della stessa Suprema Corte. E, richiamando un orientamento di questa Corte, la Corte di Milano ha chiarito che il contratto di residence si differenzia dal contratto di locazione d'immobile arredato - che è soggetto alla disciplina della L. 27 luglio 1978, n. 392 - perché in quest'ultimo l'oggetto della prestazione si esaurisce nel godimento del bene (ancorché il concedente possa eventualmente fornire prestazioni accessorie rientranti, comunque, nel novero dei normali servizi condominiali), mentre nel contratto di albergo e di residence il godimento dell'immobile, avente di regola carattere temporaneo e transitorio, si accompagna e si integra con una serie di servizi, di natura genericamente alberghiera (quali conciergerie, servizio di vigilanza operativa 24 ore su 24, lavanderia riassetto e pulizia nelle stanze, garage, servizio ristorazione, fitness e pratica golf), riconducibili al contratto di somministrazione o al contratto di opera, che assumono una rilevanza paritetica rispetto alla prestazione dell'alloggio.

Pertanto, è di tutta evidenza che, la Corte distrettuale ha riconosciuto agli attori il diritto all'adempimento del Regolamento condominiale ed in particolare della clausola 4.1, che vieta l'utilizzo delle unità immobiliari insistenti in tale Condominio diverso da quello abitativo, ovvero il diritto al rispetto del vincolo di destinazione relativo alle unità abitative, facenti parti dello stesso Condominio sia nella (OMISSIS) che nella (OMISSIS), mentre condannava le società Robinia Residence e Robinia Golf alla cessazione di ogni attività alberghiera così come identificata nella motivazione della sentenza.

3.- Con il terzo motivo la ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione dell'art. 345 c.p.c. (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3).

Secondo la ricorrente erroneamente la Corte di Appello di Milano avrebbe dichiarato inammissibile perché proposta per la prima volta in appello l'eccezione formulata da Robinia Residence e Robinia Golf sulla corretta interpretazione della clausola 4.1 del Regolamento condominiale, non considerando che la relativa eccezione integrava gli estremi di un'eccezione difensiva ovvero in senso improprio.

Pertanto, conclude la ricorrente, dica la Corte di cassazione se un'eccezione impropria o meramente difensiva possa essere dichiarata inammissibile ex art. 345 c.p.c., perché formulata per la prima volta in grado di appello a seguito dell'erronea interpretazione di una clausola contrattuale effettuata dal Giudice di prime cure.

3.1.- Il motivo è inammissibile, ed essenzialmente, per la mancanza di conferenza del quesito di diritto rispetto al deciso, dato che la risposta allo stesso, pur positiva, per il richiedente, è priva di rilevanza nella fattispecie, in quanto, la Corte distrettuale, ha respinto l'eccezione di cui si dice e che aveva ritenuto inammissibile, anche, nel merito. E' orientamento pacifico nella giurisprudenza di questa Corte che l'ipotesi in cui il ricorrente non ha interesse a proporre quel quesito dal quale non può trarre alcuna conseguenza concreta utile ai fini della causa è assimilabile all'ipotesi di mancanza del quesito, a norma dell'art. 366 bis c.p.c., con conseguente inammissibilità del motivo, in applicazione del principio in tema di motivi non attinenti al "decisum".

4. Con il quarto motivo la ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3).

Secondo la ricorrente, la Corte di appello ritenendo che "(...) sulle scorte delle prove documentali e testimoniali evidenziate in sentenza e non confutate dalla dimostrazione e nemmeno dall'allegazione di alcun contrario elemento probatorio risulta pienamente dimostrato che l'esercizio alberghiero "Hotel & Resort le Robine (...)"

avrebbe arbitrariamente invertito l'onere della prova posto a carico delle parti ai sensi dell'art. 1697 c.c.. In particolare ritiene la ricorrente la Corte di appello constatato che nel primo grado di giudizio le appellanti avrebbero contestato di svolgere attività alberghiera mentre nel secondo grado avrebbero unicamente negato la sussistenza di un divieto a svolgere detta attività, sarebbe giunta alla conclusione che lo svolgimento dell'attività alberghiera fosse in re ipsa provata. Epperò, sempre secondo al ricorrente, in tal modo non ha tenuto conto che l'art. 2697 c.c., pone a carico di chi vuoi far valere un diritto in giudizio la prova dei fatti che ne costituiscono il fondamento.

Pertanto, conclude la ricorrente, dica la Corte di cassazione se, secondo le disposizioni contenute nell'art. 2697 c.c., il convenuto sia tenuto a provare i fatti estintivi, modificativi su cui la propria eccezione si fonda, anche qualora l'attore non abbia per primo provato i fatti che costituiscono il fondamento del diritto fatto valere in giudizio qualora tali fatti non possono considerarsi pacifici e non contestati.

4.1.- Il motivo è infondato.

Come ha avuto modo di chiarire la Corte di Milano: non può essere seriamente revocata in dubbio la circostanza che la società Roninia Residence e Robinia Golf abbiano esercitato nei condomini di cui è causa un'attività alberghiera intesa nel significato appena esposto.

In tal senso convergono plurime risultanze istruttorie di natura documentale e testimoniale (...). E di più (...) sulla scorta delle prove documentali e testimoniali evidenziate in sentenza e non confutate dalla dimostrazione e nemmeno dall'allegazione di alcun contrario elemento probatorio risulta pienamente dimostrato che l'esercizio alberghiero "Hotel & Resort Le Robinie comprende sia camere poste nella struttura centrale della Club House sia camere situate nelle (OMISSIS) in palese violazione della clausola 4.1 del Regolamento condominiale.

Appare, dunque, di tutta evidenza che la Corte di Milano abbia correttamente applicato il principio che governa l'onere della prova ex art. 2697 c.c., così come è stato specificato dalla stessa ricorrente posto che - come è di tutta evidenza - la Corte di Milano ha constatato che gli attori avevano provato i fatti posti a fondamento della loro domanda e che i convenuti non avevano dimostrato l'affermazione dell'inesistenza dell'attività alberghiera all'interno degli edifici condominiali.

5.- Con il quinto motivo la ricorrente lamenta l'omessa o insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5). Secondo la ricorrente, la Corte di Milano avrebbe sbrigativamente concluso per l'infondatezza del secondo motivo di appello omettendo di esaminare l'eccezione di indeterminatezza dell'oggetto della sentenza, posto che gli attori non avrebbero chiarito i termini di ripristino, di destinazione alberghiera e residenziale turistico alberghiera.

Pertanto, specifica la ricorrente, il fatto controverso riguarda le definizioni di destinazione di residenza e destinazione alberghiera o residenziale turistico - alberghiera, e la circostanza per cui, nonostante le specifiche eccezioni ed obiezioni svolte circa l'indeterminatezza e genericità di dette definizioni, si siano ritenute pacifiche e non contestate le interpretazioni fornite dagli appellanti.

5.1.- Il motivo rimane assorbito dai primi due motivi, dovendo constatare che la questione della indeterminatezza dell'oggetto di cui si dice ha riguardato un profilo della censura relativa alla nullità della sentenza per indeterminatezza dell'oggetto.

6.- Con il sesto motivo la ricorrente lamenta l'omessa o insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5). Secondo la ricorrente, contrariamente a quanto asserito dalla Corte di appello non vi era stata da parte delle società Robinia Residence e Robinia Golf alcuna inequivoca ammissione dell'esistenza del divieto. Sicchè, sempre secondo la ricorrente, la Corte di Milano

avrebbe liquidato in poche righe le numerose osservazioni svolte dalle appellanti circa l'interpretazione della clausola in esame suffragata dal contenuto delle Convenzioni Urbanistiche e dalla destinazione d'uso espressamente prevista per l'area in questione.

Il fatto controverso, specifica la ricorrente, riguarda l'interpretazione della clausola 4.1. del Regolamento Condominiale e la circostanza per cui, nonostante, le specifiche eccezioni ed obiezioni svolte circa l'esatta interpretazione della stessa in base alla esegesi del testo, alle Convenzioni urbanistiche e alla destinazione d'uso espressamente prevista per l'area in questione si sia ritenuto pacifico che l'attività delle appellanti violi la clausola regolamentare in esame.

6.1.- Il motivo è infondato.

Come ha avuto modo di chiarire la Corte di Milano, la clausola regolamentare in questione sancisce con indiscutibile chiarezza che lo stabile potrà avere esclusivamente destinazione di residenza con imperativa esclusione, quindi, di qualsiasi diversa destinazione. Ed, ad un tempo, ha avuto modo di specificare che l'insito e categorico divieto di violazione di tale unica possibile destinazione degli immobili insistenti nel Condominio di cui si dice, si somma agli altri divieti imposti dalla medesima clausola, come è palesata dall'analisi sintattica e logica della clausola stessa.

E' di tutta evidenza, perciò, che la Corte di Milano non ha trascurato di specificare: significato, portata e valore della clausola di cui si dice, puntualizzando che la portata di quella clausola è nel senso di escludere, comunque, e in modo definitivo, una qualsiasi altra destinazione diversa da quella residenziale, cioè, abitativa. Secondo la Corte di Milano, in definitiva, la clausola 4.1. del Regolamento condominiale non consente di identificare quali attività rientrerebbero nel divieto di cui si dice, ma, al contrario, indica semplicemente l'unico modo in cui gli immobili insistenti nel Condominio possono essere goduti dai proprietari, con l'esclusione di qualsiasi altra destinazione.

A fronte delle valutazioni della Corte distrettuale la ricorrente contrappone le proprie, ma, della maggiore o minore attendibilità di queste rispetto a quelle compiute dal giudice del merito, non è certo consentito discutere in questa sede di legittimità, nè può la ricorrente pretendere il riesame del merito, sol perchè la valutazione della clausola di cui si dice, come operata dal giudice di secondo grado, non collima con le loro aspettative e confutazioni.

7.- Con il settimo motivo la ricorrente lamenta l'omessa o insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5). Secondo la ricorrente la Corte di appello non avrebbe chiarito le ragioni per le quali avrebbe ritenuto che la destinazione ad uso abitativo espressamente prevista dalla clausola 4.1 del Regolamento condominiale inter partes non poteva risultare derogata dal generico richiamo all'indistinto contenuto di pregressi atti inter vivos. In particolare, la corte di Milano non avrebbe preso in considerazione:

a) l'applicabilità dell'art. 1138 c.c., per il quale il Regolamento condominiale non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni; b) del fatto che i fabbricati e le aree oggetto della stessa erano classificati in zona F5 sportiva privata (non residenziale).

Il fatto controverso, specifica la ricorrente, riguarda la circostanza per cui si sia ritenuto di escludere la prevalenza della Convenzione di Lottizzazione del 2 agosto 1990 e degli atti conseguenti, nonchè dell'impegno assunto dagli acquirenti di rispettare la destinazione ricettiva in zona F5 sportiva privata rispetto al generico richiamo della clausola 4.1 del Regolamento condominiale.

7.1.- Il motivo è in parte inammissibile ed in parte infondato.

E' inammissibile in ordine all'eccezione relativa all'applicabilità dell'art. 1138 c.c., perchè di essa non vi traccia nella sentenza impugnata. Posto che la questione sollevata non risulta trattata nella sentenza impugnata, la

ricorrente, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità della censura in quanto nuova, avrebbe avuto l'onere, in realtà non assolto, di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, indicando, altresì, in quale atto del giudizio precedente lo avesse fatto, onde consentire a questa Corte di controllare "ex actis" la veridicità di tale asserzione prima di esaminare, nel merito, la questione stessa.

Tuttavia, appare opportuno evidenziare, anche, in questa sede, che è orientamento pacifico di questa Corte, quello secondo cui, le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, possono imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà purchè siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, e sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto, (da ultimo Cass. n. 19229 del 2014).

Il motivo è infondato in merito all'asserita esclusione della prevalenza della Convenzione di Lottizzazione del 2 agosto 1990 e degli atti conseguenti nonché dell'impegno assunto dagli acquirenti di rispettare la destinazione ricettiva in zona F5 sportiva, rispetto al Regolamento condominiale, essenzialmente perché non coglie l'effettiva ratio decidendi della sentenza impugnata. Come ha avuto modo di chiarire la Corte distrettuale non vi era contrasto tra regolamento condominiale e convenzione di lottizzazione dato che se è stata pacificamente accertata la destinazione sportiva/alberghiera della struttura centrale (club House), le unità immobiliari degli edifici della (OMISSIS) risultavano accatastate con le categorie A/2 e C/6, come ammesso dalle stesse società R:

Residence e R. Golf, come espressamente dichiarato dalla venditrice nei rogiti di vendita (... dichiara che gli edifici costituenti le (OMISSIS) sono costituite da unità immobiliari ad abitazioni (.....) e che sono rette dai rispettivi regolamenti di Condominio (OMISSIS)) e come si desume dalla richiesta di cambio d'uso di cui alla DIA 15 ottobre 2001. Nè risulta dalla sentenza, nè da specifiche indicazioni della ricorrente se il vincolo di destinazione d'uso previsto dal piano di lottizzazione e dalla normativa urbanistica comunale fosse previsto in modo assoluto da escludere, comunque, la costruzione di abitazioni. Come osserva la Corte di Milano, la destinazione ad uso abitativo espressamente prevista dalla clausola 4.1. del regolamento condominiale inter partes non può risultare derogata dal generico richiamo all'indistinto contenuto di pregressi atti inter alios, tanto più che, sia la destinazione abitativa degli immobili, sia l'obbligatorietà per le parti del regolamento condominiale furono specificamente stabilite nei rogiti di vendita.

In definitiva, il ricorso va rigettato e la ricorrente, in ragione del principio di soccombenza ex art. 91 c.p.c., condannata al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione che verranno liquidate con il dispositivo.

#### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione che liquida, a favore dei controricorrenti, in Euro 3.200,00 di cui Euro 200,00 per esborsi oltre spese generali ed accessori come per legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte di Cassazione il 27 gennaio 2015.

Depositato in Cancelleria il 27 marzo 2015