Cass., civ. sez. II, del 18 ottobre 2016, n. 21024

2. - Il secondo motivo allega, ancora, la violazione dell'art. 1138 c.c., in relazione all'art. 360, n. 3 c.c. perché, sostiene parte ricorrente, l'omessa trascrizione del regolamento originario, sebbene non ne avesse prodotto l'invalidità o l'inefficacia, aveva determinato tuttavia l'inopponibilità delle clausole limitative ai successivi acquirenti, nei cui atti d'acquisto non era stato ripetuto analogo richiamo al regolamento.

2.1. - Il motivo è fondato.

Secondo alcune sentenze di questa Corte, le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, 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 (Cass. n. 17886/09. che nello specifico, in cui una società aveva acquistato tutte le unità immobiliari di un edificio, tranne una, ha ritenuto che poiché all'atto dell'acquisto essa società aveva dichiarato di "ben conoscere ed accettare" le pattuizioni condominiali, una delle quali recava il divieto di uso alberghiero, legittimamente i proprietari della suddetta unità abitativa si fossero opposti a che la società adibisse l'immobile acquistato ad albergo; conforme, Cass. n. 10523/03).

Altra giurisprudenza precisa anche che la clausola del regolamento di condominio di un edificio che impone il divieto di destinare i locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini a determinate attività, ritenute incompatibili con l'interesse comune, traducendosi in una limitazione delle facoltà inerenti al diritto di proprietà dei singoli condomini, deve essere approvata all'unanimità e per avere efficacia nei confronti degli aventi causa a titolo particolare dei condomini deve essere trascritta nei registri immobiliari oppure essere menzionata ed accettata espressamente nei singoli atti d'acquisto (Cass. n. 6100/93, in fattispecie di divieto di destinare gli appartamenti a gabinetto odontotecnico).

Altra, ancora, afferma che con il regolamento condominiale possono esser costituiti pesi a carico di unità immobiliari di proprietà esclusiva e a vantaggio di altre unità abitative, cui corrisponde il restringimento e l'ampliamento dei poteri dei rispettivi proprietari, o possono imponersi prestazioni positive a carico dei medesimi e a favore di altri condomini o di soggetti diversi, ovvero possono limitarsi il godimento o l'esercizio dei diritti del proprietario dell'unità immobiliare. Nel primo caso è configurabile un diritto di servitù, trascrivibile nei registri immobiliari; nel secondo un onere reale e nel terzo un'obbligazione propter rem, non trascrivibile. Il divieto di adibire l'immobile ad una determinata destinazione, ovvero di esercitarvi determinate attività è inquadrabile in quest'ultimo istituto, e il corrispondente diritto è prescrivibile se il creditore non lo esercita per il periodo predeterminato dalla legge (Cass. n. 11684/02).

Infine, si afferma pure nella giurisprudenza di questa Corte che il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti non solo con riferimento alle clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche a quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca (Cass. n. 3749/99; conforme, con riguardo ad un'ipotesi di supercondominio. Cass. n. 14898/13).

2.2. - Ritiene il Collegio, aderendo a quest'ultima impostazione, che in materia di regolamento condominiale convenzionale, la previsione ivi contenuta di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, incidendo non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, debba essere ricondotta alla categoria delle servitù atipiche, e non delle obligationes propter rem.

Vi solidarizza l'enfasi, propria del concetto di limite, posta sulla menomazione della possibilità di godimento, mentre risulta assente il presupposto dell'agere necesse nel soddisfacimento d'un corrispondente interesse ereditario, che connota invece l'obbligazione anche se avente ad oggetto un non farere. Incompatibile con lo schema obbligatorio, inoltre, la reciprocità di tali limiti. Questa, infatti, ove riferita alle obbligazioni comporta che ciascun soggetto del rapporto assume ad un tempo entrambe le posizioni, debitoria e creditoria, in virtù di una causa di scambio, la quale, a sua volta, ha ad oggetto delle utilità differenti. Pertanto, non vi può essere obbligazione reciproca quando ciascuno debba all'altro un eguale speculare a quello cui questi è tenuto verso di lui.

Non vi astia, invece, il fatto che il vantaggio e lo svantaggio che ne derivano, soddisfacendo per lo più un interesse inerente alla sfera personale, riguardino più che i fondi coloro che a qualunque titolo ne godano. Una tale conseguenza non è estranea alle servitù, soprattutto a quelle negative, in cui l'interferenza d'interessi personali (si pensi alla servitù inaedificandi o *altius non tollendi*) non fa venir meno la sequela e, dunque, la realtà del peso.

Ricondotta alla servitù, l'opponibilità ai terzi acquirenti dei limiti alla destinazione delle proprietà esclusive in ambito condominiale va regolata secondo le norme proprie di questa, e dunque avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso. A tal fine non è sufficiente indicare nella nota di trascrizione il regolamento medesimo, ma, ai sensi degli artt. 2659, primo comma, n. 2, e 2665 c. e., occorre indicarne le specifiche clausole limitative (Cass. nn. 17493/14 e 7515186).

Fermo restando - è chiaro - che anche in assenza di trascrizione quest'ultimo può valere nei confronti del terzo acquirente, il quale ne prenda atto in maniera specifica nel medesimo contratto d'acquisto. E salvo precisare che, in tal caso, tecnicamente neppure si pone una questione di opponibilità.

2.3. - Pertanto, erroneamente la Corte territoriale non ha dato rilievo alla trascrizione sul non dirimente presupposto della natura contrattuale del regolamento, evidentemente confidando

nella natura obbligatoria ob rem dei limiti di destinazione da esso imposti alle proprietà esclusive dei condomini.

3. - La sentenza impugnata va, pertanto, cassata con rinvio, anche per le spese di cassazione, ad altra sezione della Corte d'appello, che nel decidere il merito si atterrà al seguente principio di diritto: *“la previsione contenuta in un regolamento condominiale convenzionale di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, incidendo non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, deve essere ricondotta alla categoria delle servitù atipiche, e non delle obligationes propter rem, non configurandosi in tal caso il presupposto dell'agere necesse nel soddisfacimento d'un corrispondente interesse creditorio. Pertanto, l'opponibilità ai terzi acquirenti di tali limiti va regolata secondo le norme proprie della servitù, e dunque avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, indicando nella nota di trascrizione, ai sensi degli artt. 2659, primo comma, n. 2, e 2665 c.c., le specifiche clausole limitative, non essendo invece sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale”*.