

CONDOMINIO – IL VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO E LA SUA OPPONIBILITÀ AI TERZI

Cassazione Civile – Sentenza n. 6357 del 25/02/2022

Il vincolo di destinazione d'uso posto dal regolamento condominiale è opponibile al terzo acquirente?

Una Fondazione proprietaria di un immobile in uno stabile condominiale conveniva in giudizio il Condominio.

L'Ente aveva concesso in comodato d'uso trentennale l'unità immobiliare ad una Onlus, affinché la adibesse ad ambulatorio medico per extracomunitari non in regola e non in possesso del permesso di soggiorno. Il Condominio non autorizzava il cambio di destinazione d'uso dell'immobile per contrarietà al regolamento secondo cui *“è vietata qualsiasi attività dei condomini nelle proprietà esclusive che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini o con il decoro dell'edificio e con la sua sicurezza”*.

La Fondazione impugnava la delibera sostenendo che il regolamento condominiale non le fosse opponibile, in quanto non trascritto nei registri immobiliari. In primo grado, il tribunale dichiarava la nullità della delibera accogliendo le motivazioni dell'Ente.

La Corte d'Appello adita dal Condominio, viceversa, riteneva la clausola del regolamento opponibile alla Fondazione in quanto nel contratto di compravendita si attribuiva all'acquirente la quota di comproprietà sulle parti comuni *“come per legge e regolamento”*; inoltre, nel rogito si faceva ampio richiamo all'atto originario, ove il compratore aveva dichiarato di *“ben conoscere e accettare il regolamento”*. Per il giudice del gravame, dunque, la destinazione dell'immobile ad ambulatorio medico per extracomunitari non in regola con il permesso di soggiorno si poneva in contrasto con la clausola regolamentale.

Il giudizio veniva così sottoposto all'esame della Corte di Cassazione che, al contrario, ha considerato attendibili le ragioni della Fondazione nella sua qualità di terzo acquirente dell'immobile.

La Suprema Corte, dopo aver premesso che le limitazioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva dei condomini, contenute nel regolamento di condominio e volte a vietare lo svolgimento di determinate attività, sono servitù reciproche, ha statuito che l'opponibilità ai terzi acquirenti di tali limiti deve essere regolata secondo la disciplina delle servitù e, dunque, con riguardo alla trascrizione del relativo peso, non è sufficiente indicare nella nota di trascrizione il regolamento, ma occorre indicarne le specifiche clausole limitative:

“La previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, va ricondotta alla categoria delle servitù atipiche; ne consegue che l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti va regolata secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, nella nota di trascrizione, delle specifiche clausole limitative, ex artt. 2659 c.c., comma 1, n. 2, e art. 2665 c.c.. In assenza di trascrizione, peraltro, queste disposizioni del regolamento, che stabiliscono limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, valgono soltanto nei confronti del terzo acquirente che nel medesimo contratto d'acquisto prenda atto in maniera specifica del vincolo reale gravante sull'immobile, manifestando tale presa d'atto con una dichiarazione di conoscenza comprendente la precisa indicazione dello ius in re aliena gravante sull'immobile oggetto del contratto”.