

CASS. CIV. SEZ. II, 31 LUGLIO 2014 N. 17493

Con il terzo motivo la società ricorrente contesta la conclusione della sentenza impugnata in ordine alla opponibilità nei suoi confronti della clausola del regolamento di condominio posta a fondamento della domanda, in assenza di una specifica trascrizione.

La doglianza è fondata.

Va, in primo luogo, rilevato che la Corte di appello di Ancona è incorsa in confusione in ordine alla individuazione della disciplina giuridica applicabile alla fattispecie.

Inizialmente ha affermato che l'amministratore del Condominio è legittimato a far valere in giudizio, a norma degli artt. 1130 e 1131 c.c. le norme del regolamento condominiale, anche se si tratta di clausole che disciplinano l'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, purché siano rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio e che tale situazione era ravvisabile nella concreta fattispecie, in cui la clausola regolamentare di cui si assumeva la violazione, che vietava le modifiche di destinazione delle singole unità immobiliari, era chiaramente diretta anche a perseguire gli interessi sopra evidenziati, impedendo mutamenti della situazione di fatto che avrebbero potuto riflettersi in danno degli stessi.

In tale prospettiva, se la clausola della cui applicazione si discuteva lecitamente rientrava nel contenuto tipico del regolamento di condominio, un problema di opponibilità o meno ricollegabile alla sua trascrizione non era configurabile.

Successivamente, però, ha inquadrato tale clausola come costitutiva di una servitù reciproca, conseguentemente di natura negoziale, per la cui opponibilità agli aventi causa dagli originari stipulanti sarebbe stata necessaria la trascrizione.

Sotto tale profilo va ricordato che l'art. 2659, comma 1, n. 2, c.c., secondo cui nella nota di trascrizione devono essere indicati il titolo di cui si richiede la trascrizione e la data del medesimo, va interpretato in collegamento con il successivo art. 2655 il quale stabilisce che l'omissione o

l'inesattezza delle indicazioni richieste nella nota non nuoce alla validità della trascrizione eccetto che induca incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto. Ne consegue che dalla nota deve risultare non solo l'atto in forza del quale si domanda la trascrizione ma anche il mutamento giuridico, oggetto precipuo della trascrizione stessa, che quell'atto produce in relazione al bene. Pertanto, in caso di regolamento di condominio c.d. contrattuale, non basta indicare il medesimo ma occorre indicare le clausole di esso incidenti in senso limitativo sui diritti dei condomini sui beni condominiali o sui beni di proprietà esclusiva (Cass. 15 dicembre 1986 n. 7515).

In altri termini ai fini della opponibilità delle servitù reciproche costituite con il regolamento di condominio c.d. contrattuale, è necessaria una trascrizione specifica ed autonoma del vincolo.

Nella specie la Corte di appello di Ancona non si è attenuta a tali principi, avendo affermato che negli atti originari di assegnazione della Cooperativa (...) a vari soggetti era contenuto un espresso richiamo al regolamento di condominio il quale era da ritenere trascritto in quanto allegato all'atto e che è stato anche richiamato dalle originarie note di trascrizione prodotte.

La Corte di appello sembra, poi, avere (confusamente) invocato il principio affermato da questa S.C. secondo il quale le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, dimostrando di esserne a conoscenza e di accettarne il contenuto (Cass. 31 luglio 2009 n. 17886; Cass. 3 luglio 2003 n. 10523). Ha però dimenticato che tale opponibilità alla soc. (...) presupponeva il richiamo al regolamento dei condominio contenuto nell'atto di acquisto della stessa e che non era sufficiente la semplice presunzione tale richiamo fosse contenuto negli atti di acquisto dei suoi danti causa.