

Con sentenza n. 38639 del 6 dicembre 2021, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione ha ricordato che le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio, volte a vietare lo svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusive (nella specie, di esercitare, senza apposita autorizzazione assembleare, "industrie, professioni, laboratori, commerci, arti e mestieri"), costituiscono servitù reciproche e devono perciò essere approvate mediante espressione di una volontà contrattuale, e quindi con il consenso di tutti i condomini, mentre la loro opponibilità ai terzi, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione (arg. da Cass. civ., sez. II, 7 gennaio 2004, n. 23; Cass. civ., sez. II, 18 aprile 2002, n. 5626; Cass. civ., sez. II, 4 aprile 2001, n. 4963; Cass. civ., sez. II, 7 gennaio 1992, n. 49; Cass. civ., sez. II, 15 luglio 1986, n. 4554; anche Cass. civ., sez. II, 19 marzo 2018, n. 6769). I divieti alle facoltà inerenti al godimento delle proprietà esclusive impongono, dunque, il consenso negoziale del proprietario della unità immobiliare che si vuole gravata dalla dedotta servitù, giacché essi limitano i diritti reali attribuiti dai titoli di acquisto.

Configurandosi tali restrizioni di godimento delle proprietà esclusive come servitù reciproche, intanto può allora ritenersi che un regolamento condominiale ponga limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle unità immobiliari di loro esclusiva proprietà, in quanto le medesime limitazioni siano enunciate nel regolamento in modo chiaro ed esplicito, dovendosi desumere inequivocamente dall'atto scritto, ai fini della costituzione convenzionale delle reciproche servitù, la volontà delle parti di costituire un vantaggio a favore di un fondo mediante l'imposizione di un peso o di una limitazione su un altro fondo appartenente a diverso proprietario. Non appaga, pertanto, l'esigenza di inequivoca individuazione del peso e dell'utilità costituenti il contenuto della servitù costituita per negozio la formulazione di divieti e limitazioni nel regolamento di condominio operata non mediante elencazione delle attività vietate, ma mediante generico riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare (quali, ad esempio, l'uso contrario al decoro, alla tranquillità o alla decenza del fabbricato), da verificare di volta in volta in concreto, sulla base della idoneità della destinazione, semmai altresì saltuaria o sporadica, a produrre gli inconvenienti che si vollero, appunto, scongiurare (arg. da Cass. civ., sez. II, 20 ottobre 2016, n. 21307; Cass. civ., sez. II, 7 gennaio 2004, n. 23). Nel caso di specie, il divieto di svolgere, "*senza apposita autorizzazione dell'assemblea*", "*industrie, professioni, laboratori, commerci, arti e mestieri*" nelle unità immobiliari, recato dal regolamento del Condominio, costituisce, dunque, pattuizione contrattuale con cui, al fine di imprimere determinate caratteristiche all'edificio, si impongono limitazioni (il "peso" di cui all'art. 1027 c.c.) alla libertà di utilizzazione delle porzioni di proprietà esclusiva, attinenti non all'attività personale dei condomini, bensì alla proprietà del singolo immobile, incidendo oggettivamente, in modo negativo, sulla sua funzione ed arrecando vantaggio agli immobili contigui. Il contenuto di tale diritto di servitù si concreta nel corrispondente dovere di ciascun condomino di astenersi dalle attività vietate, quale che sia, in concreto, l'entità della compressione o della riduzione delle condizioni di vantaggio derivanti - come *qualitas fundi*, cioè con carattere di realtà - ai reciproci fondi dominanti, e perciò indipendentemente dalla misura dell'interesse del titolare del Condominio o degli altri condomini a far cessare impedimenti e turbative.

La Suprema Corte ha infine ribadito come l'interpretazione delle clausole di un regolamento condominiale contrattuale, contenenti il divieto di destinare gli immobili a determinati usi, enunciati in modo chiaro ed esplicito ("*industrie, professioni, laboratori, commerci, arti e mestieri*"), è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale, ovvero per l'omesso esame di fatto storico ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (Cass. civ., sez. II, 30 giugno 2011, n. 14460; Cass. civ., sez. II, 31 luglio 2009, n. 17893; Cass. civ., sez. II, 23 gennaio 2007, n. 1406; Cass. civ., sez. II, 14 luglio 2000, n. 9355; Cass. civ., sez. II, 2 giugno 1999, n. 5393; più di recente, Cass. civ., sez. VI-2, 14 maggio 2018, n. 11609; Cass. civ., sez. VI-2, 21 giugno 2018, n. 16384).

Riferimenti Normativi:

- art. 1027 c.c.
- art. 1138 c.c.
- art. 1322 c.c.



Le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio

Diritto civile Proprietà e diritti reali

Valerio de Gioia

06 | 12 | 2021
