



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

Composta da:

MILENA FALASCHI Presidente
ANTONIO SCARPA Relatore
RICCARDO GUIDA Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS Consigliera
REMO CAPONI Consigliere

Oggetto:
CONDOMINIO
Ud.06/02/2025 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 11336/2019 R.G. proposto da:

Generale S.R.L., elettivamente domiciliata in ROMA

, presso lo studio dell'avvocato ,

che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati

-ricorrente-

contro

PAOLA, ROBERTA, GABRIO, elettivamente
domiciliati in ROMA , presso lo studio
dell'avvocata che li rappresenta e difende
unitamente all'avvocato

-controricorrenti-

nonché contro

INES, S.R.L.

-intimati-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n. 411/2019 depositata il 30/01/2019.

Udita la relazione svolta nella udienza pubblica del 06/02/2025 dal Consigliere Antonio Scarpa.

Udito il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore Generale Fulvio Troncone, il quale ha concluso per l'accoglimento del primo motivo di ricorso e l'assorbimento dei restanti motivi.

Uditi gli avvocati e .

FATTI DI CAUSA

1.- La Generale s.r.l. ha proposto ricorso articolato in cinque motivi avverso la sentenza n. 411/2019 della Corte d'appello di Milano, pubblicata il 30 gennaio 2019.

Resistono con controricorso Paola Gabrio e Roberta quale erede di Maria

Gli altri intimati indicati in epigrafe non hanno svolto attività difensive.

2. - Il Tribunale di Milano, con sentenza n. 6226/2017 del 31 maggio 2017, accolse la domanda dell'attrice Paola quale proprietaria dell'unità immobiliare sita al terzo piano del Condominio di Milano, ed ha ordinato alla Generale s.r.l.

- proprietaria di altra unità immobiliare attigua sita al terzo piano, concessa in locazione alla Scuola Internazionale Musicale di Milano s.r.l. - di non utilizzare e di non consentire l'utilizzo dell'immobile suddetto come scuola di musica. Nel corso del giudizio di primo grado erano intervenuti volontariamente Gabrio e Maria nonché le altre parti indicate in epigrafe.

3. - Il Tribunale, negata ogni rilevanza al dedotto comportamento tollerante dell'amministrazione, ritenne la domanda fondata alla stregua del disposto dell'art. 4 del Regolamento condominiale, che vieta l'attività di scuola di musica nell'unità immobiliare in oggetto.

La Corte d'appello ha rigettato il gravame avanzato dalla Generale s.r.l. I giudici di secondo grado hanno evidenziato come i

fatti di causa non siano controversi. L'esercizio della scuola di musica nell'unità immobiliare del terzo piano di proprietà della Generale s.r.l. deve, allora, essere valutato alla stregua dell'art.4 del Regolamento condominiale, secondo il quale: "... *I locali dal secondo piano compreso, all'ultimo piano e loro annessi tutti, essendo destinati ad uso esclusivo di abitazione, non possono né potranno mai essere venduti o ceduti o affittati ad uso di qualsivoglia industria, uffici pubblici, ambulanze, sanatori, gabinetti per cure di malattie in genere, agenzie di pegno, case di alloggio o di pensione, agenzie in genere, scuole di musica, di canto o di educazione fisica e scuole in genere, magazzini o laboratori, ecc. ...*". Ribadita la legittimazione passiva della Generale in quanto destinataria degli obblighi previsti dal Regolamento giacché proprietaria dell'unità immobiliare sita nel Condominio, la Corte di Milano ha altresì superato l'eccezione di inopponibilità del medesimo Regolamento posta dall'appellante. Quest'ultima aveva dedotto in sede di gravame che il Regolamento condominiale era stato predisposto dalla costruttrice Immobiliare via A , la quale aveva poi ceduto l'unità immobiliare, ora di proprietà della Generale a Felice che l'aveva quindi alienato alla Immobiliare B s.r.l., successivamente fusa per incorporazione nella società appellante. Solo nel primo atto d'acquisto tra l'originaria proprietaria costruttrice e il era riportato il richiamo al Regolamento contrattuale e rispetto a nessun titolo risultavano eseguite le formalità necessarie per opporre il Regolamento a terzi, nonostante la presenza di clausole regolamentari limitative dei diritti dominicali dei singoli condòmini sulle loro rispettive proprietà, come tali costitutive di servitù reciproche, che avrebbero richiesto la trascrizione.

La Corte d'appello ha evidenziato la novità della difesa mossa dalla Generale la quale in primo grado non aveva contestato il

fatto allegato dall'attrice concernente l'avvenuta trascrizione del Regolamento condominiale assieme al primo atto di vendita con nota di trascrizione n. 3507 del 26 maggio 1937. Ritenuto, tuttavia, di condividere l'orientamento giurisprudenziale sulla natura di eccezione in senso lato del rilievo dell'omessa trascrizione, la Corte di Milano ha affermato che risultava provata l'avvenuta regolare trascrizione in nota apposita del Regolamento condominiale contenente la clausola limitativa in questione. Si legge nella sentenza impugnata: "... *dalla suddetta documentazione risulta: che nell'atto d'acquisto (2.10.1965, doc.n.5) dell'unità immobiliare in oggetto intervenuto tra Felice (che a sua volta l'aveva acquistato nel 1938 dalla costruttrice ed originaria proprietaria Immobiliare Via A , doc.n.6) e la Immobiliare B s.r.l. (prima trasformatasi in s.n.c. e poi fusa per incorporazione nella Generale s.r.l.), l'acquirente ha espressamente dichiarato, una volta dato atto che le porzioni venivano acquistate con inerenti diritti nonché servitù attive e passive, "di essere a conoscenza dei vincoli locatizi esistenti sull'immobile compravenduto", vincoli che si assume di continuare sotto la propria responsabilità; che è contestualmente intervenuto atto di deposito della scrittura privata autenticata connessa al suddetto acquisto del 2.10.1965 (doc.n.5 bis); che nel primo atto di acquisto della stessa unità immobiliare intervenuto il 18.6.1938 tra la costruttrice ed originaria proprietaria Immobiliare Via A e Felice si dava atto della contestuale costituzione del "condominio dello stabile in parola così come esso è disciplinato dal Regolamento dello stabile stesso, che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare in ogni sua parte e che trovasi allegato all'atto 4.3.1937 N.4465 di rep. a rogito Dr. Antonio Colombi trascritto a Milano il 26.5.1937 N.4583/3507 e depositato presso il Sindacato Fascista dei proprietari di fabbricati di*

Milano il 12-dodici-luglio 1937... Quanto emergente dai documenti agli atti attesta dunque l'avvenuta trascrizione, precedentemente all'acquisto da parte dell'odierna appellante, del Regolamento condominiale contenente la clausola limitativa della destinazione della proprietà acquistata, e la conoscenza, da parte della acquirente, della limitazione comportante vincoli locatizi che l'acquirente si assumeva la responsabilità di rispettare".

Da ultimo, la sentenza di secondo grado ha negato il rilievo della dedotta "tolleranza" alla inosservanza della clausola regolamentare manifestatasi per decenni.

4. - Il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Fulvio Troncone, ha depositato memoria concludendo per l'accoglimento del primo motivo di ricorso e l'assorbimento dei restanti motivi. La memoria del Pubblico Ministero ravvisa la violazione del principio secondo cui l'opponibilità ai terzi acquirenti dei limiti di destinazione e godimento delle unità immobiliari contenuti in un regolamento di condominio deve essere regolata secondo le norme proprie delle servitù e dunque avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, in apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto, delle specifiche clausole limitative, non essendo invece sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale.

Anche la ricorrente e i controricorrenti hanno depositato memorie.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- Il primo motivo del ricorso della Generale s.r.l. denuncia la violazione degli artt. 2659 c.c., 2665 c.c., 1350 c.c. e degli artt. 17 e 18 della legge n. 52 del 1985, avendo la Corte d'appello Milano errato nel pronunciarsi sull'eccezione volta a far dichiarare l'inopponibilità delle clausole (in particolare dell'art. 4) contenute nel regolamento condominiale che pongono limiti alla destinazione delle

proprietà esclusive, attesa la mancata specifica indicazione delle stesse nella nota di trascrizione del rogito (a suo tempo stipulato tra la stessa Generale e il suo dante causa) relativo ai locali poi concessi in locazione dalla ricorrente.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione degli artt. 111 Cost., 132, comma 2 n. 4, e 161 c.p.c. e dell'art. 118, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., atteso l'incomprensibile *iter* logico-giuridico utilizzato dai giudici di appello ai fini dell'accertamento della presunta conoscenza da parte di Generale del Regolamento Condominiale e segnatamente dell'art. 4 dello stesso.

Il terzo motivo di ricorso lamenta l'omessa motivazione su un fatto decisivo della controversia e l'omessa pronuncia sull'eccezione di inesistenza nella nota di trascrizione del peso gravante sulla proprietà privata.

Il quarto motivo di ricorso deduce la violazione degli artt. 1362, e 1371 c.c. per l'errata interpretazione della clausola contrattuale contenuta nell'art. 3 dell'atto di compravendita Immobiliare B.

Il quinto motivo del ricorso della Generale s.r.l. denuncia la violazione dell'art. 2697 c.c., per avere la Corte d'appello di Milano ritenuto provata, pur in presenza di riscontri documentali in senso contrario, la regolare trascrizione del regolamento condominiale con modalità tali da renderlo opponibile al terzo acquirente.

2. - È infondata l'eccezione sollevata dai controriconorrenti circa la "inammissibilità del ricorso" per "carenza dei requisiti di cui all'art. 360- bis c.p.c." Lo scrutinio ex art. 360-bis (n. 1, è da intendersi) c.p.c., è da svolgersi relativamente ad ogni singolo motivo e consiste nell'esonerare la Suprema Corte dall'esprimere compiutamente la sua adesione ad un persistente orientamento giurisprudenziale in ordine

all'esame delle questioni di diritto decise nel provvedimento impugnato.

3. – Il primo e il quarto motivo di ricorso sono fondati, con conseguente assorbimento dei restanti motivi, i quali, per effetto dell'accoglimento delle indicate censure e della conseguente cassazione della sentenza impugnata, restano prive di oggetto o comunque di immediata evidenza decisoria.

4. – Secondo ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, 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, costituiscono servitù reciproche e devono perciò essere approvate o modificate mediante espressione di una volontà contrattuale, e quindi con il consenso di tutti i condomini che se ne avvantaggiano e allo stesso tempo ne sopportano il peso, mentre la loro opponibilità ai terzi acquirenti rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione (Cass. n. 6769 del 2018; n. 3852 del 2020; n. 24526 del 2022).

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.

Nel dettaglio, la relativa formalità trova riscontro, a seconda dell'epoca cui risale:

alla stregua dell'art. 17, comma 3, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, e dunque mediante l'indicazione, in apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto, delle specifiche clausole limitative (n. 6769 del 2018; n. 3852 del 2020);

ove non fosse ancora applicabile il citato art. 17 della legge n. 52 del 1985, anche nell'unica nota di trascrizione presentata per la vendita, purché vi fossero indicate altresì le specifiche clausole limitative

configuranti le servitù reciproche costituite dal regolamento contrattuale, ai sensi degli artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 c.c., non essendo sufficiente allo scopo il generico rinvio al regolamento stesso (Cass. n. 17493 del 2014; n. 21024 del 2016);

ove compiuta nella vigenza del disposto dell'art. 1940 del codice civile del 1865, sempre che dal contenuto della nota di trascrizione fossero individuabili la natura della servitù reciproca stipulata contestualmente alla vendita ed i fondi cui inerisce, ancorché non risultasse la precisa espressione giuridica, valutando se il contenuto sostanziale della nota inducesse in una assoluta incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto (Cass. n. 587 del 1971).

5. - La Corte d'appello di Milano ha invece reputato opponibile alla condoina aente causa Generale la servitù contenuta nell'art. 4 del Regolamento condominiale predisposto dalla costruttrice Immobiliare via A , recante, fra l'altro, il divieto di destinare a "scuole di musica" i locali dal secondo all'ultimo piano dell'edificio, perché nell'atto di acquisto intervenuto nel 1938 si richiamava come conosciuta ed accettata la disciplina del Regolamento "che trovasi allegato all'atto 4.3.1937 N.4465 di rep. a rogito Dr. Antonio Colombi trascritto a Milano il 26.5.1937 N.4583/3507 e depositato presso il Sindacato Fascista dei proprietari di fabbricati di Milano il 12-dodici-luglio 1937".

I giudici di secondo grado hanno anche evidenziato che "nell'atto d'acquisto (2.10.1965, doc.n.5) dell'unità immobiliare in oggetto intervenuto tra Felice (che a sua volta l'aveva acquistato nel 1938 dalla costruttrice ed originaria proprietaria Immobiliare Via A , doc.n.6) e la Immobiliare B s.r.l. (prima trasformatasi in s.n.c. e poi fusa per incorporazione nella Generale s.r.l.), l'acquirente ha espressamente dichiarato, una volta dato atto che le porzioni venivano acquistate con inerenti



diritti nonché servitù attive e passive, "di essere a conoscenza dei vincoli locatizi esistenti sull'immobile compravenduto", vincoli che si assume di continuare sotto la propria responsabilità".

5.1. – La prima statuizione è errata in diritto, perché per dire adempiuto l'onere della trascrizione ai fini dell'opponibilità della servitù di non destinare l'immobile a "scuole di musica", i giudici del merito avrebbero dovuto verificare se nella nota di trascrizione dell'atto di acquisto intervenuto nel 1938 (da valutare, dunque, *ratione temporis* in base all'art. 1940 del codice civile del 1865), non venisse soltanto indicato il regolamento contrattuale, ma risultasse anche il mutamento giuridico, oggetto precipuo della trascrizione stessa, che quell'atto doveva produrre in relazione al bene, e cioè, in particolare, la clausola di esso incidente in senso limitativo sulla proprietà esclusiva alienata, fondo servente, a vantaggio del fondo dominante ora di proprietà di Paola attrice in confessoria.

Non sono dirimenti per l'opponibilità della servitù nei rapporti fra i fondi ora di proprietà Paola attrice in confessoria, e Generale s.r.l. la trascrizione e il deposito del regolamento avvenuti nel 1937, giacché: a) di per sé, il regolamento formato dall'iniziale unico proprietario non può contenere servitù prima della nascita del condominio, ostendovi il principio *nemini res sua servit*; b) il "deposito" del regolamento di condominio non svolge alcuna funzione di opponibilità dei diritti reali in esso costituiti o modificati; la costituzione e la trascrizione delle servitù reciproche intercorrenti a vantaggio e a carico della prima unità immobiliare alienata e della restante proprietà indivisa del costruttore, primo venditore, non determinano la costituzione e l'opponibilità delle servitù reciproche che si vogliano instaurare a favore e a carico delle ulteriori porzioni individuali di seguito alienate, se non in base alle regole dettate dall'art. 1071 c.c.

5.2. - È errata anche la seconda argomentazione, in quanto la dichiarazione fatta dal compratore nell'atto del 1965, di acquistare il bene "con inerenti ... servitù attive e passive" e "di essere a conoscenza dei vincoli locatizi esistenti sull'immobile compravenduto", non risulta nemmeno letteralmente idonea ad individuare, determinare e delimitare il bene oggetto dell'impegno traslativo assunto dall'alienante, sì che possa dirsi che la vendita avesse ad oggetto il diritto di proprietà del fondo, "meno" il peso su di esso gravante in forza della pretesa servitù di non destinare l'immobile a "*scuole di musica*", imposta a vantaggio del titolare del fondo dominante (il che priverebbe di rilievo anche il riferimento all'art. 2644 c.c., non ponendosi alcun problema di conflitto tra successivi acquirenti di diritti reali sullo stesso bene trasferiti dal medesimo autore).

La giurisprudenza che dà rilievo al "richiamo" in contratto del regolamento condominiale, contenente servitù reciproche non trascritte gravanti sulle proprietà esclusive, postula che tale richiamo avvenga mediante *relatio perfecta*, attuata mediante la riproduzione della specifica clausola all'interno dell'atto di acquisto della porzione individuale, non essendo sufficiente, per contro, il mero rinvio al regolamento stesso (Cass. n. 24526 del 2022).

6. - Conseguono l'accoglimento del primo e del quarto motivo di ricorso, l'assorbimento dei restanti motivi e la cassazione della sentenza impugnata nei limiti delle censure accolte, con rinvio alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, la quale procederà a nuovo esame della causa, uniformandosi agli enunciati principi, e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo ed il quarto motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata nei limiti delle

cesure accolte e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 6 febbraio 2025.

Il Consigliere estensore

ANTONIO SCARPA

La Presidente

MILENA FALASCHI