

Limiti posti dal regolamento condominiale alle unità private:

GLI ULTIMI SVILUPPI DELLA GIURISPRUDENZA

di Antonino Spinoso *

Quasi tutti i Regolamenti Condominiali contengono una norma che impone limiti alle proprietà private e divieti di adibire le stesse a determinate destinazioni, norma a prima vista singolare, laddove, secondo i più elementari principi giuridici, a ciascun condòmino è riconosciuto il diritto di adibire la sua proprietà esclusiva alla destinazione d'uso che ritenga più opportuna. Infatti, il Regolamento Condominiale è, per definizione normativa, diretto a disciplinare *"l'uso delle cose comuni"*, come recita testualmente il primo comma dell'art. 1138 c.c., che, al 4° comma, aggiunge che *"le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condòmino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni"*.

Se è vero dunque che, almeno in termini generali, limiti alle proprietà private non possono essere sanciti dal Regolamento, è altrettanto innegabile che al Condominio viene conferita la facoltà di disciplinare anche l'uso dei beni privati, allo scopo di dare particolare rilievo a esigenze ritenute meritevoli di tutela (sicurezza, salute, ordine pubblico, decoro, ecc.).

In questo quadro, risulta evidente che le clausole regolamentari che introducono restrizioni alle facoltà di godimento della proprietà privata, in particolare quelle dirette a vietare lo svolgimento di determinate attività, siano connotate da una incontestabile natura contrattuale e debbano quindi essere approvate mediante il consenso unanime di tutti i condòmini.

Tale problematica, che è tutt'altro che infrequente e che spesso induce l'Amministratore ad agire nei confronti dei singoli condòmini per far valere l'applicazione dei limiti e dei divieti previsti dal Regolamento, ha registrato nel tempo un articolato percorso giurisprudenziale, pervenuto, negli ultimi anni, a un approdo connotato da un particolare rigore.

INQUADRAMENTO GIURIDICO: SERVITÙ PREDIALI RECIPROCHE

Dopo un lungo alternarsi di posizioni dogmatiche che hanno attribuito connotazioni diverse alla disciplina regolamentare che limita o restringe i diritti dominicali dei singoli condòmini sulle loro proprietà individuali¹, la giurisprudenza ha assunto ormai una posizione univoca, ritenendo che il meccanismo debba

essere inquadrato nell'istituto della servitù prediale reciproca, in quanto si risolve nell'assoggettare a un peso ogni singola unità di proprietà esclusiva a vantaggio di tutte le altre porzioni immobiliari.

La giurisprudenza, si ripete dopo lunghe e (si può dire) travagliate riflessioni, ha ritenuto che lo schema delle servitù fosse il più appropriato per definire le clausole regolamentari limitative della destinazione di proprietà private.

In effetti, definite le servitù prediali come il *"peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario"* (art. 1027 c.c.), si può ritenere che i requisiti fondamentali si riscontrino nella materia condominiale: la sussistenza di almeno due fondi appartenenti a soggetti diversi, il peso posto a carico del primo (detto servente) e il correlativo vantaggio di cui gode l'altro (detto dominante).

Le clausole del Regolamento che impongono limiti e divieti all'uso cui destinare le proprietà private sono dunque servitù prediali, precisamente servitù reciproche, nel senso che ciascuno degli immobili, appartenenti a proprietari diversi (quantunque facenti parte della stessa compagine Condominiale), sono "fondo servente" nei confronti di tutti gli altri e al contempo "fondo dominante" godendo del peso imposto a tutti gli altri.

Tale meccanismo si snoda non già attraverso un atteggiamento attivo da parte del titolare (come avviene per esempio nella servitù di passaggio), ma con il riconoscimento di un diritto a ciascuno dei condòmini proprietari degli appartamenti privati di veder rispettato il mero divieto, gravante su ciascuno dei fondi serventi (ancora quindi su tutti gli appartamenti privati), di svolgere una determinata attività o di destinare l'unità a un determinato uso.

LA DISCIPLINA

Dalla collocazione, ormai definitivamente acquisita, delle clausole regolamentari in esame all'interno dell'istituto della servitù prediale reciproca, discendono alcuni principi fondamentali.

Al primo abbiamo già fatto cenno e non occorre spendere altre parole: le clausole che prevedono limiti e divieti riguardo l'uso delle proprietà individuali devono essere approvate con l'espressione di una volontà contrattuale, mediante cioè il consenso unanime di tutti i condòmini.

Il secondo è evidente e persino scontato: l'inquadramento cui è pervenuta la giurisprudenza rende necessaria l'applicazione della disciplina vigente prevista per le servitù prediali dalla normativa, anzitutto di quella in tema di trascrizione nei registri pubblici immobiliari.

Secondo l'art. 2643 c.c. la fonte e il contenuto delle servitù devono anzitutto essere trascritte nei registri immobiliari: *"si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione ... 4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali"*, mentre l'art. 2659 c.c. impone, a *"chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi"*, l'onere di *"presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati: [...] 2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del me-*

desimo": è dunque necessario che il Regolamento, contenente clausole limitative dei diritti dominicali privati, sia trascritto. Così come è fondamentale che dalla nota risulti l'indicazione del Regolamento stesso, ove sono contenuti i divieti che le clausole contrattuali di quest'ultimo producono in relazione ai beni privati e che incidono in direzione restrittiva sulle proprietà esclusive, con la specificazione che la trascrizione di una servitù non ha efficacia costitutiva, essendo comunque valida ed efficace tra i contraenti originari, ma è diretta solo a rendere l'atto conoscibile, e quindi opponibile, ai terzi, in ispecie agli acquirenti del fondo servente.

IL TEMA CENTRALE: L'OPPONIBILITÀ AI TERZI ACQUIRENTI

Tutt'altro che rara è la fattispecie in cui, in un Condominio dotato di un Regolamento trascritto contenente clausole limitative dell'uso delle proprietà esclusive, un soggetto terzo, acquirente di una unità immobiliare privata, adibisce la stessa a un uso vietato dal Regolamento e, per tale motivo, sia destinatario di una azione giudiziale, instaurata dal Condominio (o da uno dei condòmini) e volta a far valere in giudizio l'esistenza della servitù reciproca e quindi l'efficacia di uno specifico limite di destinazione.

L'art. 2644 c.c. dispone che gli atti soggetti a trascrizione, quindi anche il Regolamento Condominiale contenente clausole limitative dei diritti dominicali privati, *"non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi"*.

Da qui una considerevole conseguenza: la trascrizione del Regolamento non eseguita debitamente rende le clausole limitative, pur valide ed efficaci tra i contraenti originari in virtù della volontà contrattualmente espressa, prive di un pieno effetto nei confronti dei terzi acquirenti delle unità immobiliari private (nuovi condòmini), che, a fronte di un'azione proposta nei loro confronti, possono eccepirne l'inopponibilità.

È facile comprendere come quello dell'opponibilità sia il tema centrale in materia di servitù e come tale tema manifesti una rilevante ricaduta pratica anche per le servitù reciproche in Condominio, fornendo tanta materia di discussione alla giurisprudenza.

Non è facile orientarsi nella successione di orientamenti, che si sono intersecati nel corso degli anni, ma che, affermatasi la tesi della servitù prediale reciproca, consentono di delineare, a grandi linee, tre tendenze.

L'ORIENTAMENTO PIÙ PERMISSIVO, ORMAI SUPERATO

Secondo un primo indirizzo giurisprudenziale, in caso di vendita di una proprietà privata in Condominio, si riteneva non indispensabile la sussistenza di una trascrizione, reputandosi sufficiente la dichiarazione dell'acquirente di *"ben conoscere e accettare"*, tra l'altro, i pesi incombenti sulle singole unità immobiliari dell'edificio in favore di tutte le altre: da ciò conseguiva che le clausole del Regolamento contrattuale, limitative dei poteri e delle facoltà spettanti ai condòmini sulle parti di loro esclusiva proprietà, erano considerate vincolanti

per gli acquirenti dei singoli appartamenti all'unica condizione che, anche indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si fosse fatto riferimento al Regolamento di Condominio, che sanciva tali clausoleⁱⁱ.

Schematicamente si può dire che, secondo questo, ormai superato, orientamento, l'Amministratore poteva pretendere, dal condòmino acquirente di un'unità immobiliare facente parte del Condominio, la cessazione di un'utilizzazione vietata, a condizione che la clausola limitativa fosse contenuta in un Regolamento contrattuale menzionato e accettato nell'atto di acquisto, qualunque non trascritto.

In realtà, partendo dall'impostazione, ormai acquisita univocamente, secondo la quale la clausola regolamentare che limita i poteri dei condòmini sulle proprietà esclusive costituisce una servitù, non ci si può esimere dall'applicare la relativa disciplina, compresa quella in materia di trascrizione e di opponibilità: pertanto, la tesi che riteneva sufficiente il mero richiamo, nell'atto di acquisto, al Regolamento di Condominio e alle clausole limitative dei poteri e delle facoltà spettanti ai condòmini sulle parti di loro esclusiva proprietà, costituiva una palese discordanza rispetto alla disciplina in materia di servitù.

L'ORIENTAMENTO SUCCESSIVO: LA TRASCRIZIONE E L'INDICAZIONE NELLA NOTA DELLE SPECIFICHE CLAUSOLE LIMITATIVE SONO NECESSARIE

Infatti, già dalla seconda metà degli anni '80, si va delineando la tesi secondo cui l'onere della trascrizione del Regolamento costituisce condizione indispensabile, per l'opponibilità agli acquirenti, delle clausole che sanciscono il divieto di svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusiveⁱⁱⁱ.

Si registra, dunque, l'avvio di un indirizzo giurisprudenziale che ritiene inderogabili le norme codicistiche in materia di trascrizione della servitù e il principio generale recepito nel nostro ordinamento in tema di opponibilità ai terzi: da qui consegue l'affermazione secondo cui, in tema di diritti reali, al fine di stabilire se e in quali limiti un determinato atto sia opponibile ai terzi, *"deve aversi riguardo esclusivo al contenuto della nota di trascrizione, unico strumento funzionale, «ex lege», alla conoscenza, per gli interessati, del contenuto, dell'oggetto e del destinatario dell'atto"*^{iv}.

Si assiste, dunque, a un deciso cambiamento di rotta rispetto all'impostazione precedente, laddove il nuovo corso afferma l'imprescindibilità della trascrizione, unico strumento che consente al terzo *"di individuare, senza margini di equivoci e di incertezza, gli estremi essenziali del negozio, i beni ai quali esso si riferisce, nonché l'essenza, la natura ed i dati caratterizzanti del diritto trasferito o costituito, restando esclusa ogni possibilità di attingere elementi dai titoli presentati e depositati con la nota anzidetta, o, tanto meno, da altri atti o dati a questa estranei"*^v.

Le clausole limitative sancite dal Regolamento contrattuale possono opporsi ai terzi acquirenti solo se la nota di trascrizione, compilata in maniera completa, consente loro una piena e legale conoscenza dell'avvenuta costituzione

e del contenuto della servitù. Il che significa che l'indicazione espressa degli specifici divieti nella nota di trascrizione è reputata necessaria, mentre non è sufficiente la mera trascrizione del Regolamento contenente, tra le sue norme, limiti alle parti private, in quanto in tal caso l'acquirente di un'unità immobiliare facente parte del Condominio non sarebbe messo nelle condizioni di conoscere, con una semplice ispezione dei Registri Immobiliari, la sussistenza e la vigenza di clausole costituenti servitù reciproche^{vi}.

I PIÙ RECENTI APPRODI GIURISPRUDENZIALI: LA DOPPIA TRASCRIZIONE

Il nuovo corso giurisprudenziale si snoda sempre nel solco della normativa in materia di trascrizione della servitù, ma configura una posizione ancora più rigida.

Con sentenza n° 28964 del 16 ottobre 2023 la Cassazione, con una decisa scelta di rigore formale, si è occupata del caso in cui un titolo contenga, oltre alla convenzione principale oggetto di contratto, un'ulteriore convenzione, costitutiva di un diritto di servitù: si pensi alla vendita di un bene con la contestuale imposizione di un peso allo stesso come fondo servente. In tale ipotesi la Suprema Corte ha statuito che, ai fini dell'opponibilità ai terzi successivi acquirenti del fondo servente, nessun rilievo assume la conoscenza soggettiva dell'acquirente, desumibile *aliunde* (per esempio tramite il richiamo espresso dell'atto di vendita o, in materia condominiale, del Regolamento contenente una clausola limitativa), in quanto l'unico parametro cui fare riferimento è *"la conoscibilità legale, desumibile dal contenuto della nota di trascrizione del contratto che della servitù integra il titolo, secondo quanto prescritto dall'art. 2659 c.c."*.

La conoscenza effettiva in capo all'acquirente, dunque, non vale a rendere opponibile la servitù, ma serve la *"conoscibilità legale"*, per integrare la quale è necessario dare corso a una corretta trascrizione. Entra qui in gioco la Legge n° 52 del 27 febbraio 1985, che ha introdotto modifiche al libro sesto del codice civile in materia di servizio ipotecario e che, al terzo comma dell'art. 17, nel regolamentare la nota di trascrizione, dispone che *"ciascuna nota non può riguardare più di un negozio giuridico o convenzione oggetto dell'atto di cui si chiede la trascrizione"*.

Ciò significa, per restare nella materia oggetto del nostro esame, che un Regolamento Condominiale e la contestuale costituzione di servitù reciproca ivi stabilita devono essere oggetto di diverse trascrizioni da effettuare tramite il deposito nei Pubblici registri di autonome e distinte note.

È sulla base di tale premessa che la più recente giurisprudenza di legittimità abbraccia il principio per cui il *"terzo [acquirente] che è rimasto estraneo all'atto trascritto [cioè al Regolamento Condominiale], per individuare l'oggetto cui l'atto si riferisce attraverso la notizia che ne dà la pubblicità immobiliare"*, possa fare esclusivamente *"affidamento sul contenuto della nota di trascrizione dettagliatamente specificato dall'art. 2659 c.c."*: da cui consegue che le esigenze di conoscibilità legale *"delle convenzioni da parte di chi voglia ren-*

dersi acquirente di un immobile, suppongono che sia osservata la prescrizione secondo cui ogni negozio sottoposto a trascrizione deve essere oggetto di distinta ed autonoma formalità pubblicitaria^{vii}.

Questo è dunque l'attuale orientamento giurisprudenziale che ritiene rigorosamente inopponibile ai terzi una servitù non trascritta in una specifica e separata nota, distinta da quella relativa all'atto che ne costituisce la fonte, orientamento che trova la sua conferma e il suo completamento nella recente sentenza della Suprema Corte del 9 giugno 2025, n° 15341.

Tale pronuncia, dopo aver ribadito la natura di servitù reciproche delle *"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"* e la necessità che la loro approvazione avvenga *"mediante espressione di una volontà contrattuale, e quindi con il consenso di tutti i condòmini che se ne avvantaggiano e allo stesso tempo ne sopportano il peso"*, ha regolato in maniera chiara e rigorosa la loro opponibilità ai terzi acquirenti, che, chiarisce la Corte, *"rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione"*, da eseguire secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo a una autonoma e separata nota di trascrizione del relativo peso.

La sentenza in questione assume una particolare rilevanza, anche perché si occupa dettagliatamente delle modalità e delle formalità di trascrizione, a seconda dell'epoca di perfezionamento della servitù.

- a) Per quelle più recenti, il criterio guida, secondo la Corte, è quello fornito dall'art. 17, comma 3, della legge 27 febbraio 1985, n° 52, essendo dunque necessaria l'indicazione, in apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto, delle specifiche clausole limitative.
- b) Per il periodo anteriore all'entrata in vigore della Legge n° 52/1985, si ritiene sufficiente un'unica nota di trascrizione presentata per l'atto principale, a condizione che nella stessa siano indicate espressamente e specificamente anche le clausole limitative configuranti le servitù reciproche costituite dal Regolamento contrattuale, laddove non è sufficiente il generico rinvio al Regolamento stesso.
- c) Nel caso di trascrizione avvenuta prima dell'entrata in vigore del codice civile del 1942 e quindi nella vigenza del disposto dell'art. 1940 del codice civile del 1865, la servitù è opponibile al terzo se dalla nota di trascrizione siano *"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"*.

Il principio della necessità della duplice nota di trascrizione, sancito dalla giurisprudenza più recente, deve – a nostro avviso – reputarsi formalmente ineccepibile, se si parte dall'inquadramento delle clausole limitative nell'istituto delle servitù reciproche: ma non si può fare a meno di osservare come la giurisprudenza più risalente abbia indotto in passato a stipulare atti di vendita con il semplice richiamo al Regolamento di Condominio contrattuale trascritto, con

la contestuale dichiarazione di conoscenza e accettazione. Una situazione dunque che, alla luce dell'attuale orientamento, potrebbe portare a ritenere irrimediabilmente compromessa l'opponibilità dei divieti sanciti in tempi passati e a una sorta di definitivo "divieto di vietare", il che induce, forse un po' provocatoriamente, a riflettere sull'opportunità di riconsiderare la natura giuridica delle clausole in questione e il loro inquadramento nell'istituto delle servitù prediali^{viii}.

ⁱ Per un utile e completo *excursus* degli orientamenti giurisprudenziali, si veda la sentenza n° 24526 del 9 agosto 2022 della Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione: i giudici di legittimità riferiscono su quasi un secolo di interventi, a partire da quello più risalente, che inquadrava il fenomeno delle limitazioni convenzionali di proprietà nella categoria giuridica degli oneri reali, per passare a quello che riteneva che le clausole in parola avessero la natura di *obligationes propter rem*, per giungere infine alla giurisprudenza ormai *"assettata sulla tesi per cui 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"*.

ⁱⁱ La Corte di Cassazione, con sentenza 3 luglio 2003 n° 10523, richiamata nella sentenza n° 17886 del 31 luglio 2009, ha sancito il principio per cui *"le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condòmini 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"*.

ⁱⁱⁱ Cfr. Cassazione, sentenza n° 4554 del 15 luglio 1986.

^{iv} Cassazione, Seconda Sezione Civile, ordinanza pubblicata il 30 marzo 2018, n° 8000.

^v Così la Cassazione nell'ordinanza n° 8000/2018, nella quale si evidenzia come la qualifica di *"unico strumento funzionale ex lege"* sia sancita da più sentenze della Suprema Corte, in quanto la nota *"è lo strumento attraverso il quale si aziona il meccanismo della pubblicità, tramite il quale i richiedenti possono ottenere appunto l'opponibilità"*.

^{vi} È utile peraltro osservare come, nel 2022, la Cassazione, in maniera isolata va detto, torni ad ammettere la possibile assenza di trascrizione, affermando che *"può essere sufficiente anche solo il contenuto dell'atto di vendita, ma alla duplice condizione che: a) esso sia corredato della specifica indicazione delle clausole impositive della servitù, essendo del tutto insufficiente ..."*

il mero rinvio al regolamento condominiale; e b) dette clausole siano ripetute nei successivi atti di trasferimento" (sentenza n° 24526 del 9 agosto 2022).

^{vii} Così la sentenza n° 28964 del 16 ottobre 2023 della Suprema Corte che, volendo *"superare il precedente di cui alla sentenza 16853 del 2019"*, secondo cui la servitù non trascritta ma indicata nel quadro D della nota di trascrizione del Regolamento è opponibile ai terzi, ha anche affermato che *"non possono invece comprendersi nel "quadro D" elementi che devono inserirsi in altri quadri della nota (ovvero, per le servitù, gli immobili che costituiscono il fondo dominante, quelli che costituiscono il fondo servente e i soggetti che referenziano tali fondi)"*.

^{viii} Si consideri che, anche in tempi non remoti, la Cassazione (cfr. sentenza del 5 settembre 2000 n° 11684), con argomentazioni non del tutto campate in aria, ha inquadrato il divieto di esercitare nell'immobile determinate attività tra le *obligationes propter rem*, affermando che *"la semplice limitazione al godimento degli immobili, senza la determinazione di un peso o di prestazioni positive, non raffigura né una servitù, né un onere reale"*, ma costituisce *"un rapporto obbligatorio reale di non facere; precisamente, una obbligazione propter rem con contenuto negativo"*, che crea *"una connessione indissolubile tra l'obbligazione e la cosa"* e che non può *"trascriversi, perché dalla legge non è previsto che gli oneri o le obbligazioni reali si trascrivano nei pubblici registri immobiliari"*.



* Avvocato, Consulente legale ANACI Roma