

## Limiti di destinazione d'uso delle proprietà esclusive: serve la trascrizione dell'atto

**Autore:** Muia' Pier Paolo

**In:** Giurisprudenza commentata

Precedenti giurisprudenziali: Cass. Sez. U, 15661/2005, Cass. Sez. U, 10531/2013; Cass. Sez. U, 11377/2015;

Riferimenti normativi: art. 2645 cod. civ.

### Fatto

Un condominio citava la società proprietaria di un appartamento facente parte dello stabile condominiale e la società conduttrice dell'appartamento stesso, chiedendo al giudice di prima istanza di dichiarare l'illegittimità del cambio di destinazione d'uso dell'appartamento operato dalla società conduttrice. Il condominio sosteneva che detta società utilizzava l'appartamento per attività di affitta camere, per tale ragione riteneva che la stessa avesse modificato la destinazione dell'appartamento da abitazione ad albergo, e sosteneva pertanto la violazione dell'art 5 del regolamento condominiale. Quest'ultimo, infatti, stabiliva il divieto di utilizzare gli appartamenti facenti parte il condominio per un uso diverso da quello di civile abitazione.

Entrambe le società convenute si costituivano in giudizio e sostenevano la correttezza del loro operato adducendo l'inopponibilità del regolamento condominiale per la mancata trascrizione dello stesso.

Al termine del giudizio di primo grado le due società convenute risultavano soccombenti. Per tale ragione proponevano appello, ma anche il giudice di secondo grado riteneva legittima la domanda attrice.

Entrambi i Giudici nell'accogliere il ricorso presentato dal condominio riconoscevano la tardività dell'eccezione avanzata dai convenuti, secondo i quali il regolamento condominiale era a loro inopponibile perchè non trascritto. I Giudici di prima e seconda istanza, infatti, attribuivano alla suddetta eccezione non il valore di mera difesa, ma di "eccezione in senso stretto" e come tale non proponibile nella memoria di replica conclusionale.

Le società convenute decidevano di adire la Corte di Cassazione, chiedendo la riforma della sentenza di secondo grado sulla base -per quanto qui di interesse- di tre motivi connessi al riconoscimento della violazione del divieto posto dall'art 5 del regolamento condominiale nonché alla negata inopponibilità del

regolamento condominiale per omessa trascrizione.

## Motivi del ricorso

Con il primo ed il secondo motivo la società proprietaria e la società conduttrice ritenevano che la Corte d'Appello avesse erroneamente rilevato la violazione dell'art 5 del regolamento condominiale che dispone il divieto di modifica di destinazione d'uso degli appartamenti facenti parte il condominio, riconoscendo erroneamente nell'attività di affittacamere un uso diverso da quello di civile abitazione.

Con il quinto motivo le società sostenevano che l'eccezione di inopponibilità del regolamento condominiale a seguito della mancata trascrizione da loro avanzata nella comparsa conclusionale fosse una mera deduzione difensiva, e non una eccezione in senso stretto come rilevata dalla Corte d'appello. Per tale ragione i ricorrenti in Cassazione ritenevano che il giudice di secondo grado avesse erroneamente ritenuto l'eccezione di inopponibilità inammissibile perchè tardiva.

## La decisione della Corte

La corte di Cassazione nell'esaminare la vicenda ha riconosciuto nel quinto motivo una rilevanza pregiudiziale e, ritenuti assorbiti in questo tutti gli altri motivi di doglianza, ha accolto il ricorso presentato dalla Società proprietaria e da quella conduttrice, riconoscendo l'ammissibilità dell'eccezione di inopponibilità del regolamento condominiale in quanto non tardiva, non potendo essere attribuita a quest'ultima la caratteristica di eccezione in senso stretto.

Di particolare interesse è la valutazione fatta dalla Suprema Corte circa **la disposizione contenuta nel un regolamento condominiale che comporta dei limiti di destinazione d'uso delle proprietà esclusive, tali da incidere non sull'estensione del diritto di ciascun condomino, ma sull'esercizio dello stesso**. La Corte, ribadendo l'orientamento interpretativo già seguito in precedenza, ha riconosciuto in una simile previsione **la creazione di una servitù atipica**, come tale opponibile ai terzi solo se trascritta con apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto. La Corte ha, infatti, precisato che **per poter opporre ai terzi acquirenti una disposizione contenuta nel regolamento condominiale che costituisce una servitù è necessario che la disposizione stessa sia trascritta**, e dunque, secondo la Corte, ciò che è soggetto alla trascrizione nei registri immobiliari non è il regolamento in sé ma le disposizioni limitative delle proprietà esclusive ivi contenute. **In assenza di trascrizione, e dunque della mancata conoscenza legale della servitù da parte del terzo acquirente, i limiti alla destinazione d'uso delle proprietà esclusive imposte dal regolamento condominiale non possono essere opposte al terzo, a meno che questi abbia appreso dell'esistenza di detta servitù mediante l'indicazione della stessa sul contratto di acquisto**.

Nell'accogliere il quinto motivo di ricorso la Suprema Corte ha, poi, rilevato come la Corte d'Appello abbia

erroneamente ritenuto eccezione in senso stretto l'eccezione di inopponibilità della disposizione contenuta nell'art 5 del regolamento condominiale, avanzata dalle due società, disattendendo in tal modo l'orientamento, ormai consolidato, secondo il quale i fatti estintivi, modificativi o impeditivi che potrebbero essere oggetto di autonomo giudizio sono rilevabili d'ufficio, e dunque devono essere ricondotte nella categoria delle eccezioni in senso lato, mentre **restano all'interno della categoria delle eccezioni in senso stretto (rilevabili solo ad istanza di parte) quelle espressamente previste dalla legge e quelle in cui il fatto da eccepire corrisponde all'esercizio di un diritto potestativo o che potrebbe dare luogo ad un'autonoma azione costitutiva.**

La Corte, richiamando il valore primario del processo, ha quindi ribadito la rilevabilità d'ufficio delle eccezioni in senso lato anche se non tempestivamente allegate dalla parte, confermando che queste, di conseguenza, possono essere rilevate anche in fase di appello. Laddove, infatti, le questioni rilevabili d'ufficio fossero subordinate ai limiti preclusivi di allegazione e prova previsti per le eccezioni in senso stretto si finirebbe, ha ritenuto la Corte, per ledere il valore primario del processo, costituito dalla giustizia della decisione.

A conclusione della sua disamina, la Suprema Corte ha così riconosciuto all'eccezione di inopponibilità dei limiti alla destinazione d'uso delle proprietà esclusive, contenuti nel regolamento condominiale, per mancata trascrizione del regolamento stesso o comunque delle relative clausole, valore di eccezione in senso lato, stabilendo l'ammissibilità e la rilevanza dell'eccezione a prescindere dalle preclusioni probatorie maturate.

<https://www.diritto.it/limiti-destinazione-duso-delle-proprietà-esclusive-serve-la-trascrizione-dellatto/>