

Cass., civ. sez. II, del 25 marzo 2019, n. 8278

Con il terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione dell'art. 1031 c.c. e dell'art. 1058 c.c., in relazione all'art. 360 n.3 c.p.c., per avere la corte territoriale ritenuto inopponibile alla DS l'atto costitutivo della servitù perché non vi era la prova della trascrizione dell'atto, mentre sarebbe stata prodotta in giudizio la nota di trascrizione, allegata al fascicolo di parte di primo grado al doc. 14. Deduce la ricorrente che si trattava dell'atto di vendita tra la MS e RM, danti causa della DS, da cui si evincerebbe la servitù di immodificabilità.

Il motivo è inammissibile.

Poiché la corte territoriale ha accertato che non vi era prova della trascrizione dell'atto costitutivo della servitù di immodificabilità, l'esistenza di un atto, la cui esistenza è esclusa in modo incontrovertibile, costituisce errore revocatorio, censurabile attraverso il procedimento ex art.395 c.p.c. (ex multis Cassazione civile sez. III, 31/07/2015, n.16280)

In ogni caso, al fine di stabilire se ed 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 (Cassazione civile sez. II, 30/03/2018, n.8000, Cass. n. 5002/2005 e Cass. n. 21758/2012). Solo le indicazioni riportate nella nota stessa consentono 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.

L'indagine sull'opponibilità della servitù ai terzi successivi acquirenti va condotta con esclusivo riguardo al contenuto della nota di trascrizione del contratto che della servitù integra il titolo, sicché detta opponibilità può essere ritenuta solo quando dalla nota cennata è possibile desumere l'indicazione del fondo dominante e di quello servente, la volontà delle parti di costituire una servitù, nonché l'oggetto e la portata del diritto, anche, quindi, con riguardo all'eventuale sottoposizione della modifica o dell'estinzione del relativo diritto a termine o condizione, come imposto dall'ultimo comma dell'art. 2659 c.c. (v. Cass. n. 3590/1993; Cass. n. 8448/1998 e Cass. n. 18892/2009).

Orbene, con riguardo al caso di specie, non essendo stata pacificamente rinvenuta la nota di trascrizione dell'atto originario presupposto, la corte territoriale ha correttamente escluso l'esistenza della servitù di immodificabilità, ritenendo inidonea la clausola con cui genericamente si richiamava il trasferimento delle servitù attive e passive (Cassazione civile sez. II, 26/09/2017, n.22363)

Con il quarto motivo di ricorso, si allega la violazione dell'art. 1138c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., per avere la corte territoriale ritenuto l'inopponibilità alla DS del regolamento del condominio centrale e periferico, in quanto non trascritto, né richiamato negli atti d'acquisto senza considerare che i regolamenti contrattuali, predisposti dalla società venditrice, erano stati accettati per adesione.

Con il quinto motivo di ricorso, deducendo la violazione e falsa applicazione dell'art. 1363 c.c., in relazione agli artt. 360 n.3 e 5, con riferimento all'art. 25 del regolamento contrattuale del condominio centrale, si contesta la decisione della corte territoriale di inapplicabilità di detto regolamento, e segnatamente dell'art. 25, che vieta di collocare nelle proprietà "oggetti che contrastino con l'estetica", in assenza di trascrizione.

I motivi, che possono essere esaminati congiuntamente, perché inerenti al regolamento del supercondominio, sono infondati.

Anche riguardo al regolamento del supercondominio, va confermato l'orientamento interpretativo di questa Corte, che riconduce alla categoria delle servitù atipiche la previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, comportante limiti alla destinazione delle proprietà esclusive in modo da incidere non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino. Ne consegue che l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti 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 (in forza della L. 27 febbraio 1985, n. 52, art. 17, comma 3), delle specifiche clausole limitative, ex art. 2659 c.c., comma 1, n. 2, e art. 2665 c.c., non essendo, invece, sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale (Cass. Sez. 2, 18/10/2016, n. 21024; Cass. Sez. 2, 31/07/2014, n. 17493). Non è, quindi, atto soggetto alla trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645 c.c., il regolamento di condominio in sé, quanto le eventuali convenzioni costitutive di servitù, che siano documentalmente inserite nel testo di esso.

Ove si tratti di clausole limitative inserite nel regolamento predisposto dal costruttore venditore, originario unico proprietario dell'edificio, con le note di trascrizione del primo atto di acquisto di un'unità immobiliare, ivi compresa e del vincolo reale reciproco, si determina l'opponibilità di quelle servitù, menzionandovi tutte le distinte unità immobiliari, ovvero ciascuno dei reciproci fondi dominante e servente. In assenza di trascrizione, queste disposizioni del regolamento del regolamento, che stabiliscano i limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, valgono altrimenti soltanto nei confronti del terzo acquirente che ne prenda atto in maniera specifica nel medesimo contratto d'acquisto. In mancanza, cioè, della certezza legale della conoscenza della servitù da parte del terzo acquirente, derivante dalla trascrizione dell'atto costitutivo, occorre verificare la certezza reale della conoscenza di tale vincolo reciproco, certezza reale che si consegue unicamente mediante la precisa indicazione dello ius in re aliena, gravante sull'immobile oggetto del contratto (Cassazione civile sez. II, 19/03/2018, n. 6769).

Nella specie, è pacifico che il regolamento del supercondominio non fosse stato trascritto, avendo la corte territoriale rilevato che l'art. 1 del contratto di acquisto della convenuta faceva un generico riferimento a tutte le servitù attive e passive, senza indicarne il contenuto, e che l'art. 5 faceva riferimento al solo regolamento di condominio, senza specificare a quale condominio si riferisse e senza fare riferimento all'esistenza di più regolamenti.