

*Commento sentenza Tribunale di Milano, sezione IV, 30 luglio 2018*

Con una recente decisione il Tribunale di Milano è tornato a valutare limiti e condizioni dell'opponibilità dalle clausole di un regolamento condominiale di natura contrattuale nei confronti dei nuovi acquirenti.

La sentenza in esame trae origine da un giudizio instaurato da parte di un Condominio nei confronti di un proprio condòmino al fine di far accertare l'inesistenza di un diritto di proprietà di quest'ultimo su di un locale individuato dal regolamento condominiale come bene comune e ottenerne quindi la restituzione.

Il condòmino, costituitosi in giudizio, si è opposto alla richiesta dell'attore rilevando come la particella immobiliare di cui veniva chiesta la restituzione fosse stata in realtà a lui ceduta con atto di vendita regolarmente trascritto e che il possesso ininterrotto del bene per oltre dieci anni da parte sua e dei suoi danti causa ne avesse quindi comportato l'acquisto a titolo originario per intervenuta usucapione "breve" ai sensi dell'art. 1159 c.c.

Esaminato l'atto di acquisto del convenuto e rilevato l'esplicito riferimento in esso contenuto al regolamento condominiale di natura contrattuale, il Giudice ha tuttavia respinto tale tesi difensiva.

Come è noto, infatti, l'usucapione abbreviata di cui all'art. 1159 c.c. richiede, ai fini del suo perfezionamento, non solo il possesso ininterrotto per oltre dieci anni, ma anche la detenzione del bene in buona fede da parte di colui che ne reclama l'acquisto a titolo originario.

Tale requisito soggettivo è certamente mancato nel caso specifico non potendo il condòmino ignorare la natura comune del bene, esplicitamente prevista nel regolamento di condominio.

Il fatto che il richiamo nell'atto di acquisto al regolamento di condominio fosse generico, senza l'indicazione specifica delle clausole che individuavano le parti comuni dello stabile, non è stato ritenuto dal Giudice ostativo all'opponibilità delle relative disposizioni al nuovo acquirente considerato che, come già chiarito dalla Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 17886/2009, "le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, 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".

In merito all'opponibilità ai nuovi acquirenti di clausole che "limitino poteri e facoltà dei condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà" si segnala un vivo dibattito giurisprudenziale che, da un lato, ritiene sufficiente il mero richiamo nell'atto di acquisto al regolamento condominiale (Cass. Civ. 17886/2009) mentre, dall'altro, afferma la necessaria indicazione, nella nota di trascrizione, delle specifiche limitazioni (Cass. Civ. 6769/2018).

La disputa giurisprudenziale sopra richiamata si divide nel configurare le clausole limitative delle proprietà esclusive alla stregua di servitù atipiche, la cui esistenza deve essere espressamente indicata nella nota di trascrizione: oppure, al contrario, quali obbligazioni "propter rem", per la cui opponibilità è sufficiente il mero richiamo nell'atto di acquisto del regolamento condominiale, trattandosi di rapporti obbligatori sempre deducibili dal Condominio, stante il carattere permanente della violazione (Cass. civ. 15763/2004).

Nel caso specifico, tuttavia, la sentenza ha esaminato una fattispecie in cui le clausole del regolamento condominiale non individuavano "limiti ai poteri e alle facoltà dei condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà", bensì specificavano quali parti dello stabile dovessero considerarsi comuni, quindi escluse dalla proprietà privata dei singoli.

Parti chiaramente individuate nel regolamento contrattuale allegato al rogito e che non potevano essere ignorate dal condòmino convenuto, dovendosi pertanto escludere la sussistenza del requisito soggettivo utile per l'usucapione abbreviata ai sensi dell'art. 1159 c.c.

avv. Raffaello Stendardi