

I POTERI DELL'ASSEMBLEA NELL' INTERPRETAZIONE DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Rientra tra le attribuzioni dell'assemblea quella di interpretare il regolamento di condominio. E tuttavia se il regolamento di condominio contiene clausole che prevedano limiti alle destinazioni d'uso delle proprietà esclusive, (cosiddette “*servitù reciproche*”), esso per essere opponibile agli acquirenti di unità in condominio deve essere trascritto con apposita nota o accettato specificatamente nei singoli atti di cessione (compravendita, donazione o altro). La regolare trascrizione del patto contenente servitù reciproche o l'inserimento negli atti di trasferimento immobiliare, attengono all'opponibilità del regolamento e possono essere rilevati d'ufficio dal Giudice. Questo in estrema sintesi il contenuto della sentenza del Tribunale di Milano, tredicesima sezione civile, 29 settembre 2021 numero 7909.

Il caso. Un condomino ha impugnato una delibera assembleare per nullità relativamente alla decisione di consentire ad un altro condòmino il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare posta al primo piano (adibita a studio di osteopata). L'impugnante ha anche chiesto la cessazione dell'attività illegittima. Il condominio ha eccepito in giudizio la carenza di interesse ad agire del condomino in ordine all'impugnativa, posto che la delibera assembleare non aveva carattere definitivo ma costituiva soltanto una delibera interlocutoria. La condomina proprietaria dell'appartamento - anche essa chiamata in causa - ha tra l'altro eccepito in giudizio la decadenza dall'impugnazione per mancato rispetto del termine di 30 giorni di cui all'articolo 1137 del Codice Civile, nonché la nullità dell'articolo 14 del regolamento condominiale che prevedeva il divieto di cambio di destinazione degli appartamenti facenti parte dell'edificio.

La decisione. La domanda è stata respinta dal Tribunale di Milano che ha accertato d'ufficio che la clausola contenuta nel regolamento condominiale non era opponibile ai condòmini e agli aventi causa a titolo particolare.

La motivazione. La motivazione può essere suddivisa in due parti: 1) la prima riguarda l'interpretazione del regolamento e i poteri dell'assemblea; 2) la seconda attiene all'opponibilità del vincolo di destinazione d'uso ai singoli condòmini.

L'interpretazione del regolamento e i poteri dell'assemblea. Circa l'interpretazione del regolamento di condominio, la vicenda ruota prima di tutto attorno all'articolo 14 del regolamento per il quale: *«la destinazione dei locali degli appartamenti del condominio ad uso diverso da quello di abitazione o recapito commerciale o professionale deve essere preventivamente autorizzata dall'assemblea dei condòmini con voti favorevoli di almeno 2/3 dei componenti il condominio i quali rappresentino non meno di 2/3 della proprietà condominiale. È fatto divieto ai condòmini o agli eventuali inquilini di questi di adibire i locali ad opifici di qualsiasi specie, ad uffici pubblici od*

ambulatori, cliniche o luoghi di cura, agenzie di pegno, pensioni o mense, scuole di canto, musica o ballo e, in genere, a qualsiasi uso incompatibile con il decoro con la tranquillità dell'edificio». Alla stregua della norma regolamentare l'impugnante ha ritenuto che l'attività di studio di osteopatia non fosse compatibile con il regolamento di condominio. L'assemblea – competente a decidere - ha tuttavia ritenuto che non sussistesse violazione del regolamento condominiale contrattuale. In proposito si evidenzia che rientra tra i poteri dell'assemblea di condominio quello di applicare e di interpretare il regolamento condominiale. Tanto più che secondo il richiamato patto 14 l'assemblea ha il potere di autorizzare l'uso diverso da quello di abitazione con una maggioranza qualificata.

Sotto questo profilo – spiega il Tribunale di Milano nella sentenza 7909/2021 - l'impugnazione risulta tempestiva tenuto conto che gli eventuali vizi della delibera in esame potrebbero rilevare sotto il profilo della annullabilità (emergendo non il difetto assoluto di attribuzioni che atterrebbe alla nullità), ma il cattivo esercizio in concreto di un potere assembleare esistente (cfr. Cassazione Sezioni Unite 14 aprile 2021 numero 9839).

Senonchè l'attività di osteopata è inserita tra le professioni sanitarie dall'articolo 7 della Legge 11 gennaio 2018 numero 3 e quindi rientra con tutta evidenza tra quelle di “*ambulatori, cliniche o luoghi di cura*” il cui svolgimento è vietato dalla clausola numero 14.

La mancata trascrizione con apposita nota della clausola contenente la servitù. In secondo luogo il Tribunale ha rilevato d'ufficio – e il rilievo è decisivo - che la clausola contenente la servitù non risulta trascritta con autonoma nota e non risulta esplicitamente accettata dal convenuto. Né può valere in senso contrario la dichiarazione contenuta negli atti secondo cui le parti acquirenti avrebbero dichiarato di conoscere ed accettare tutti i patti, le clausole, le condizioni menzionati negli atti di provenienza che si hanno per ripetuti e trascritti.

Sul punto trova dunque applicazione la giurisprudenza per la quale va ricondotta alla categoria delle servitù la previsione contenuta in un regolamento condominiale contrattuale, comportante limiti alla destinazione delle proprietà esclusive quale appunto risulta, nella specie, l'invocato patto del regolamento di condominio, che incide non sull'estensione, ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino. Ne consegue che l'opponibilità di tali “*limiti*” per i 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 dell'articolo 17 comma 3 della Legge 27 febbraio 1985 numero 52, delle specifiche clausole limitative (cfr. articolo 2659 del Codice Civile, comma 1, numero 2 e articolo 2665 del Codice Civile). Il generico richiamo negli atti di acquisto del regolamento condominiale non è invece sufficiente a determinarne l'opponibilità ai singoli condòmini. In assenza di autonoma trascrizione, le disposizioni del regolamento che stabiliscano limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, valgono soltanto nei

confronti del terzo acquirente che ne prenda atto in maniera specifica nel contratto d'acquisto (cfr. Cassazione 19 marzo 2018 numero 6769).

Matteo Rezzonico