

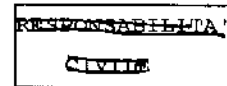
17886/09



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

CONDONINI



R.G.N. 21057/2004

Cron. 17886

Rep. 5388

Ud. 28/04/2009

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -

Dott. LUIGI PICCIALLI - Consigliere -

Dott. FRANCESCA TROMBETTA - Consigliere -

Dott. ETTORE BUCCIANTE - Rel. Consigliere -

Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 21057-2004 proposto da:

F'INAQUILA SPA, in persona del legale rappresentante
pro tempore elettivamente domiciliato in ROMA, VIA
MONTE ZEBIO 28, presso lo studio dell'avvocato
BERNARDI GIUSEPPE, che lo rappresenta e difende;

- **ricorrente** -

2009

contro

769

MARINI BETTOLO RINALDO, MARINI BETTOLO MARCONI
PRISCILLA, MARINI BETTOLO MARCONI MARIA VITTORIA,
MARINI BETTOLO MARCONI UMBERTO, elettivamente
domiciliati in ROMA, CORSO VITTORIO EMANUELE 326,
presso lo studio dell'avvocato SCOGNAMIGLIO GIULIANA,

che li rappresenta e difende;

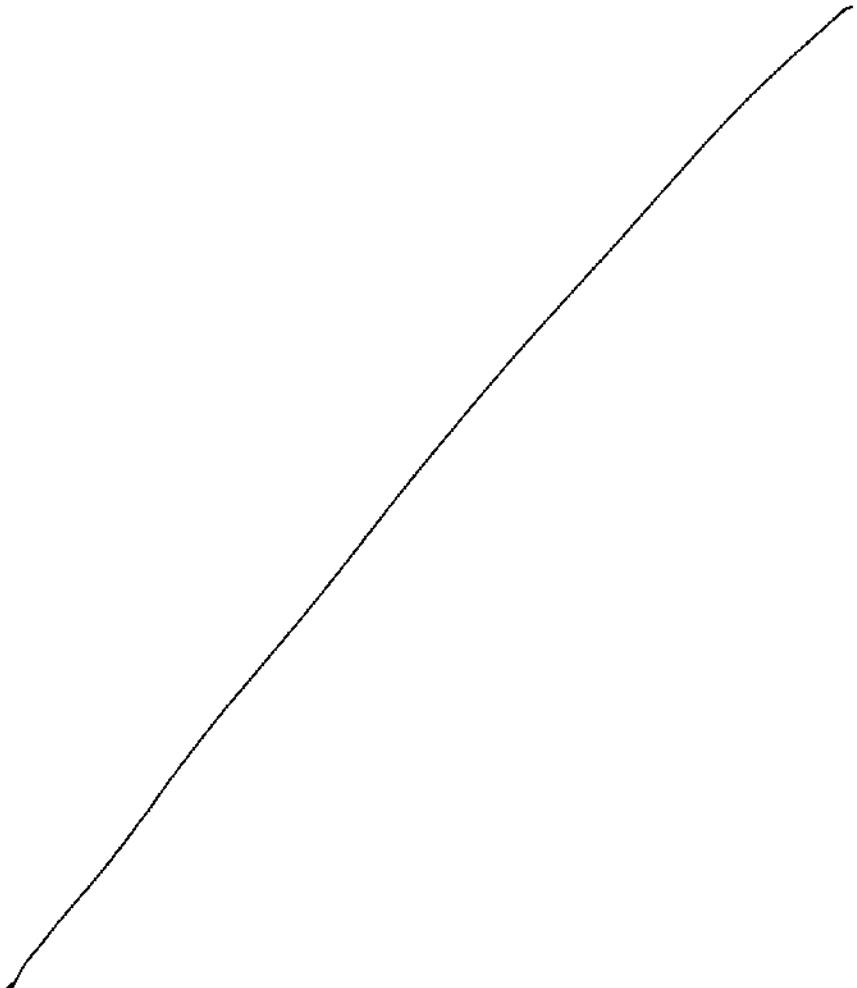
- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 2753/2004 della CORTE
D'APPELLO di ROMA, depositata il 09/06/2004;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 28/04/2009 dal Consigliere Dott. ETTORE
BUCCIANTE;

udito l'Avvocato SCOGNAMIGLIO Giuliana, difensore dei
resistenti che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ROSARIO GIOVANNI RUSSO che ha concluso
per rigetto ricorso; condanna di parte soccombente al
rimborso spese.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato il 21-25 luglio 1998 la s.p.a. Finaquila, che il 24 aprile di quell'anno aveva acquistato l'intero edificio sito in via Principessa Clotilde n. 1 a Roma, tranne un appartamento al secondo piano, citò davanti al Tribunale di Roma i proprietari di quest'ultima unità immobiliare Rinaldo Marini Bettolo, Maria Vittoria Marini Bettolo Marconi, Priscilla Marini Bettolo Marconi e Umberto Marini Bettolo Marconi, chiedendo che fosse accertato il suo diritto ad adibire a uso alberghiero il compendio acquistato: diritto che con diverse iniziative in varie sedi i convenuti avevano contestato, provocando danni di cui l'attrice chiese di essere risarcita. Rinaldo Marini Bettolo, Maria Vittoria Marini Bettolo Marconi, Priscilla Marini Bettolo Marconi e Umberto Marini Bettolo Marconi si costituirono in giudizio, deducendo che la destinazione alberghiera degli appartamenti del palazzo era vietata dal regolamento di condominio, richiamato nell'atto di acquisto dell'attrice.

Con sentenza del 6 novembre 2000 il Tribunale respinse le domande proposte dalla s.p.a. Finaquila.

Impugnata da quest'ultima, la decisione è stata confermata dalla Corte d'appello di Roma, che con sentenza del 9 giugno 2004 ha rigettato il gravame.

La s.p.a. Finaquila ha proposto ricorso per cassazione, in base a tre motivi. Rinaldo Marini Bettolo, Maria Vittoria Marini Bettolo Marconi, Priscilla Marini Bettolo Marconi e Umberto Marini Bettolo Marconi si sono costituiti con controricorso e hanno presentato una memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con i tre motivi addotti a sostegno del ricorso la s.p.a. Finaquila si duole di altrettanti vizi da cui a suo dire è affetta la sentenza impugnata, per essere il giudice a quo incorso sia in «violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2644 c.c., in combinato disposto con gli artt. 2643, 2645, 2659 c.c., e 2697, 2° comma, c.c. e dell'art. 1027 c.c. (art. 360, n. 3, c.p.c.; omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia prospettato dalle parti (art. 360, n. 5, c.p.c.)», sia in «violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1372, 2° comma, 1326, 1° comma, 1334, 1335, 1332 c.c. (art. 360, n. 3, c.p.c.;

omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia prospettato dalle parti (art. 360, n. 5, c.p.c.», sia in «violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1372, 2° comma, 1326, 1° comma, 1334, 1335, 1332, 2643, 2644, 2645 c.c. (art. 360, n. 3, c.p.c.; omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia prospettato dalle parti (art. 360, n. 5, c.p.c.».

Nessuna di queste censure può essere accolta.

La Corte d'appello ha accertato, *in fatto*, che la s.p.a. Finaquila, nell'acquistare tutte le unità immobiliari dell'edificio in questione, tranne quella appartenente a Rinaldo Marini Bettolo, Maria Vittoria Marini Bettolo Marconi, Priscilla Marini Bettolo Marconi e Umberto Marini Bettolo Marconi, aveva dichiarato di "ben conoscere ed accettare l'attuale stato di fatto e di diritto dell'immobile compravenduto compresi diritti ed obblighi derivanti dal vigente Regolamento di condominio", tra i quali il divieto, di cui era pienamente edotta, di adibizione a uso alberghiero. Ne ha desunto, *in diritto*, che il vincolo, comportante una obbligazione *propter*

rem, era efficace per l'acquirente, anche in mancanza della trascrizione dell'atto che lo imponeva.

La decisione è in linea con la giurisprudenza di questa Corte (Cass. 3 luglio 2003 n. 10523, 14 gennaio 1993 n. 395, 26 maggio 1990 n. 4905) secondo cui «le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini 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».

Consapevole della contrarietà a questo principio della propria opposta tesi, la s.p.a. Finaquila auspica che il collegio se ne discosti, deducendo che non è aderente alla regola della limitazione dell'efficacia dei contratti alle parti negoziali e a quella della subordinazione alla previa trascrizione della loro opponibilità

ai terzi.

L'assunto della ricorrente non è condivisibile.

La trascrizione, salvo i casi in cui le sono attribuite particolari funzioni soltanto notiziali oppure costitutive, è destinata normalmente a risolvere i conflitti tra diritti reciprocamente incompatibili, facendo prevalere quello il cui atto di acquisto è stato inserito prioritariamente nel registro immobiliare. Presupposto indefettibile dell'operatività dell'istituto è quindi la concorrenza di situazioni giuridiche soggettive che risultino in concreto inconciliabili, alla stregua dei titoli da cui rispettivamente derivano. Una tale situazione di conflitto non si verifica però quando una proprietà viene espressamente acquistata come limitata da altrui diritti, per i quali una precedente trascrizione non è quindi indispensabile, in quanto il bene non è stato trasferito come libero, né l'acquirente può pretendere che lo diventi a posteriori, per il meccanismo della "inopponibilità". In questo senso è univocamente orientata la giurisprudenza di legittimità in tema di vendita di immobili gravati da una servitù: se questa è menzionata

nell'atto, la trascrizione non occorre ai fini della sua permanenza a carico del fondo alienato (Cass. 31 luglio 2006 n. 17301, 3 aprile 2004 n. 5158, 3 febbraio 1999 n. 884, 28 gennaio 1999 n. 757).

Correttamente, quindi, la Corte d'appello ha deciso nel senso della superfluità della trascrizione del regolamento condominiale, la quale in effetti nella specie non era necessaria, avendo la s.p.a. Finaquila dichiarato, nel proprio atto di acquisto, di "ben conoscere ed accettare", tra l'altro, gli "obblighi" che ne derivavano per i proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio.

Ciò stante, risultano inconferenti le argomentazioni svolte dalla ricorrente a proposito sia della natura di vera e propria servitù prediale, come tale soggetta a trascrizione, che sostiene dovesse essere riconosciuta al divieto di cui si tratta, in luogo del carattere di semplice obbligazione *propter rem* che nella sentenza impugnata gli è stato attribuito, sia della necessità di avere riguardo al contenuto delle note presentate alla conservatoria, ai fini dell'individuazione dell'ambito di opponibilità

degli atti trascritti.

Vanno infine disattese anche le ulteriori deduzioni della s.p.a. Finaquila, secondo cui per la validità della propria accettazione del regolamento condominiale sarebbero state necessarie, data la limitazione alle parti dell'efficacia dei contratti e stanti le prescrizioni di forma stabilite per i negozi relativi a immobili, la sottoscrizione da parte sua del regolamento stesso e un suo atto di adesione rivolto a tutti gli altri condomini.

Come già si è deciso con le sentenze prima citate, ai fini dell'ambulatorietà di uno *ius in re aliena* è sufficiente che esso sia soltanto menzionato nell'atto con cui il bene viene alienato, purché la *relatio* abbia caratteri di specificità e precisione tali da consentire all'acquirente di avere esatta conoscenza del diritto del terzo, da cui il bene stesso è gravato: caratteri che la Corte d'appello ha motivatamente ritenuto sussistere nella specie, con argomenti in ordine ai quali la s.p.a. Finaquila non ha formulato rilievi di sorta.

Il ricorso pertanto deve essere rigettato, con conseguente condanna della ricorrente al

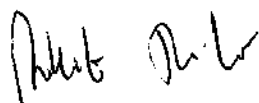
rimborso delle spese del giudizio di cassazione sostenute dai resistenti, che si liquidano in 200,00 euro, oltre a 5.000,00 euro per onorari, con gli accessori di legge.

DISPOSITIVO

La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente a rimborsare ai resistenti le spese del giudizio di cassazione, liquidate in 200,00 euro, oltre a 5.000,00 euro per onorari, con gli accessori di legge.

Roma, 28 aprile 2009

Il Presidente



Il Consigliere estensore



IL CANCELLIERE C1
Dott.ssa Donatella D'Anna



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma. 31 LUG. 2009
IL CANCELLIERE C1