



# LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

## SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Presidente -

Dott. SERGIO GORJAN - Consigliere -

Dott. GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -

Dott. LUCA VARRONE - Consigliere -

Dott. STEFANO OLIVA - Rel. Consigliere - Rep.

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 06/12/2021 -  
CC

R.G.N. 5772/2017

ha pronunciato la seguente

### ORDINANZA

sul ricorso 5772-2017 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)  
presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
rappresentato e difeso dall'avvocato

(omissis)

**- ricorrente -**

### **contro**

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)  
, presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato

(omissis)

**- controricorrente -**



**nonchè contro**

(omissis)

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 1135/2016 della CORTE D'APPELLO di BARI, depositata il 29/11/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 06/12/2021 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA

**FATTI DI CAUSA**

Con atto di citazione notificato il 28.11.2002 (omissis)

e (omissis) evocavano in giudizio (omissis) innanzi il Tribunale di Putignano, allegando di essere proprietari di un appartamento sito nel condominio in cui è collocato l'alloggio del convenuto ed invocando la declaratoria del loro diritto di uso esclusivo sul giardino sito all'interno dell'edificio. Si costituiva il convenuto, resistendo alla domanda e deducendo di essere titolare del diritto di uso sul giardino, in base all'atto di permuta a rogito del notaio (omissis) del (omissis), in virtù del quale (omissis)

dante causa del (omissis), aveva ceduto a (omissis)

la proprietà del terreno sul quale era poi stato edificato il condominio, mentre il secondo aveva ceduto al primo la proprietà di un appartamento sito nel fabbricato da realizzare, con relativi diritti sulle parti comuni dell'edificio; appartamento che era stato consegnato con successiva scrittura privata del 6.12.1990. Il convenuto aggiungeva che solo in data 15.10.1992 il costruttore, (omissis), aveva comunicato all'amministratore del condominio, costituito in precedenza, in occasione della vendita delle varie unità immobiliari, che il regolamento condominiale non era quello consegnato in origine, secondo cui i giardini erano compresi tra i beni di proprietà comune, ma altro, in base al quale detti spazi erano, invece, indicati come in uso esclusivo di alcuni condomini, proprietari degli appartamenti siti al piano rialzato dell'edificio.



Con sentenza n. 90/2010 il Tribunale di Bari, sezione distaccata di Putignano, rigettava la domanda proposta dagli attori, riconoscendo che la limitazione sul diritto di uso degli spazi a giardino non era opponibile al convenuto (omissis).

Interponevano appello gli originari attori e la Corte di Appello di Bari, con l'impugnata sentenza, n. 1135/2016, nella resistenza del (omissis), accoglieva il gravame, riconoscendo al (omissis) e alla (omissis) l'uso esclusivo del giardino di pertinenza del loro appartamento.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione (omissis), affidandosi ad un unico motivo.

Resiste con controricorso (omissis).  
(omissis) e (omissis), intimati, non hanno svolto attività difensiva nel presente giudizio di legittimità.

In prossimità dell'adunanza camerale la parte ricorrente ha depositato memoria.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con l'unico motivo di ricorso, il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1138 c.c. e l'omesso esame di un fatto decisivo, in relazione all'art., 360, primo comma, nn. 3 e 5, c.p.c., perché la Corte di Appello non avrebbe considerato che il regolamento condominiale, di natura convenzionale, che prevedeva il diritto di uso esclusivo del giardino di cui è causa in capo agli odierni controricorrenti, era successivo alla data dell'acquisto del diritto di proprietà da parte del ricorrente, e dunque non poteva essergli opposto.

La censura è fondata.

Il ricorrente ha acquistato la proprietà della sua porzione immobiliare, compresa nell'ambito del condominio del fabbricato eretto dal (omissis), dagli eredi di (omissis), il quale a sua volta l'aveva acquistata in virtù della permuta sottoscritta con lo stesso (omissis), con la quale il (omissis) aveva ceduto al (omissis) il terreno,



ed il secondo si era a sua volta impegnato a cedergli la proprietà di un immobile compreso nel fabbricato erigendo sul terreno permutato. In proposito, va ribadito che *"Il contratto avente ad oggetto la cessione di un'area edificabile in cambio di un appartamento sito nel fabbricato che sarà realizzato a cura e con i mezzi del cessionario può integrare tanto gli estremi della permuta tra un bene esistente ed un bene futuro quanto quelli del negozio misto caratterizzato da elementi propri della vendita e dell'appalto, ricorrendo la prima ipotesi qualora il sinallagma contrattuale consista nel trasferimento della proprietà attuale in cambio della cosa futura (l'obbligo di erigere il manufatto collocandosi, conseguentemente, su di un piano accessorio e strumentale), verificandosi la seconda ove, al contrario, la costruzione del fabbricato assuma rilievo centrale all'interno della convenzione negoziale, e la cessione dell'area costituisca soltanto lo strumento prodromico onde conseguire tale, primario obiettivo. La indagine sul reale contenuto delle volontà espresse nella convenzione negoziale de qua, risolvendosi in un apprezzamento di fatto, è riservata al giudice di merito ed è, conseguentemente, incensurabile in Cassazione se sorretta da adeguata motivazione"* (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 11643 del 21/11/1997, Rv. 510250; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5322 del 20/05/1998, Rv. 515928; Cass. Sez. 1, Sentenza n. 28479 del 22/12/2005, Rv. 585604).

La Corte di Appello ha, nel caso di specie, ritenuto che il trasferimento dell'immobile attribuito dal (omissis) al (omissis) costituisca il *"corrispettivo"* della cessione, da parte del secondo al primo, del suolo sul quale sorge l'immobile oggetto di causa. Di conseguenza, il contratto intercorso tra le richiamate parti è stato configurato dal giudice di merito come permuta e nessuna delle parti, in proposito, ha sollevato censure.



Poiché, secondo la ricostruzione in fatto operata dalla Corte territoriale, gli originali contraenti avevano realizzato la cessione di un terreno contro quella di un appartamento collocato nell'edificio che avrebbe dovuto essere realizzato sul suolo ceduto, la permuta aveva evidentemente effetti obbligatori, considerato che uno dei due termini del negozio era rappresentato da un immobile futuro. In proposito, va ribadito il principio per cui *"In caso di permuta obbligatoria, così come nell'ipotesi di vendita obbligatoria, l'effetto traslativo non è immediato, ma è differito e fatto dipendere da ulteriori eventi, come l'acquisto della cosa da parte di un permutante o la venuta ad esistenza della cosa medesima"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 25603 del 30/11/2011, Rv. 620129). In tal caso, vertendosi in materia di contratto avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di un immobile futuro, *"... la forma scritta è necessaria solo per la stipulazione del contratto ad effetti obbligatori e non anche per l'individuazione del bene, la cui proprietà è trasferita non appena lo stesso viene ad esistenza"* (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 9994 del 16/05/2016, Rv. 639800). Tanto è vero che, anche ai fini dell'imposta di registro, *"... ai fini del regime tributario applicabile al contratto di permuta di cosa presente (terreno) con cosa futura (manufatto edilizio, da costruire sull'area edificabile a cura e con i mezzi dell'acquirente), la tassazione va determinata con riferimento al momento dell'evento traslativo, configurabile nella conclusione del processo edificatorio nelle sue componenti essenziali, ancorchè nel relativo atto sia dichiarato che il trasferimento del bene immobile avviene con effetto ex tunc"* (Cass. Sez. 5, Sentenza n. 6171 del 10/03/2017, Rv. 643459).

Di conseguenza, il condominio è venuto ad esistenza quando, materialmente, il (omissis) ha ultimato l'edificazione dell'immobile eretto sul terreno cedutogli dal (omissis). In questo momento, infatti, il trasferimento immobiliare oggetto dell'originario contratto



di permuta obbligatoria si è realizzato, a seguito della venuta ad  
esistenza della cosa futura che ne costituiva oggetto.

Nel caso di specie, il ricorrente deduce che l'appartamento permutato era stato consegnato al (omissis) il (omissis) (cfr. pag. 3 del ricorso). Tale circostanza, non specificamente contestata dalla parte controricorrente, evidenzia che il primo trasferimento immobiliare, previsto dalla permuta intercorsa tra il (omissis) ed il (omissis) si è concluso prima del 22.12.1990, data in cui, secondo la sentenza impugnata, il regolamento di condominio contenente l'indicazione dell'uso esclusivo degli spazi adibiti a giardino risulterebbe per la prima volta allegato ad un atto di compravendita di una unità immobiliare compresa nell'edificio di cui è causa (cfr. pag. 3 della sentenza). L'errore in cui è incorso il giudice di merito consiste nell'aver ritenuto che il condominio fosse venuto ad esistere il 22.12.1990, e non invece -come in effetti era accaduto- nel momento, anteriore, in cui il (omissis) aveva consegnato al (omissis) l'immobile oggetto della permuta sottoscritta il 7.3.1988; su tale erroneo presupposto, la Corte distrettuale ha ravvisato l'opponibilità del regolamento condominiale anche al (omissis).

In argomento, è opportuno ribadire che *"Il regolamento di condominio, predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, vincola chi abbia acquistato le singole unità immobiliari successivamente alla sua predisposizione purché richiamato ed approvato nei singoli atti di proprietà, in modo da far parte per relationem del loro contenuto"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. [19798](#) del 19/09/2014, Rv. 633359). Di conseguenza, *"Con il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia stato accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, può essere attribuita la comproprietà di una o più cose, non incluse tra quelle elencate nell'art. 1117 c.c., a tutti i*



*condomini o soltanto a quelli cui appartengono alcune determinate unità immobiliari; in tal caso colui al quale sia trasferita la proprietà di uno di tali immobili, diviene comproprietario della cosa in base al regolamento condominiale anche se di essa non vi sia alcun accenno nel titolo d'acquisto e tale qualità è opponibile a tutti coloro che acquistino successivamente le varie unità immobiliari"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. [15794](#) del 11/11/2002, Rv. 558386). Allo stesso modo, il regolamento può contenere clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ovvero restringono i poteri e le facoltà sulle proprietà esclusive dei singoli partecipanti, nel qual caso esso costituisce la fonte di servitù reciproche su queste ultime (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. [14898](#) del 13/06/2013, Rv. 626818).

Ciò vale, tuttavia, "... solo per coloro che successivamente acquistano le singole unità immobiliari, ma non per coloro che abbiano acquistato le unità immobiliari prima della predisposizione del regolamento stesso, ancorché nell'atto di acquisto sia posto a loro carico l'obbligo di rispettare il regolamento da redigersi in futuro, mancando uno schema definitivo, suscettibile di essere compreso per comune volontà delle parti nell'oggetto del negozio; pertanto, in questa ultima ipotesi, il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presti adesione. Tale adesione –e quindi la volontà del condominio di accettare le disposizioni del regolamento condominiale limitative del diritto di proprietà sulle parti esclusive del suo immobile– deve risultare per iscritto, in modo chiaro ed inequivocabile e non per fatti concludenti, non potendo pertanto costituire adesione, con i conseguenti effetti vincolanti, l'applicazione e la presa di cognizione del regolamento stesso" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. [9591](#) del 13/09/1991, Rv. 473843; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. [856](#) del 26/01/2000, Rv. 533182 e Cass. Sez. 2, Sentenza n. [15734](#) del 13/08/2004, Rv. 575550).



Il giudice di merito, dunque, ha erroneamente **ravvisato** l'opponibilità del regolamento condominiale, per la prima volta allegato ad un atto di compravendita soltanto il 22.12.1990, ad un trasferimento immobiliare -quello realizzato tra il (omissis) ed il (omissis) per effetto della permuta dell'8.3.1988 e della relativa consegna dell'alloggio del 6.12.1990- anteriore, in assenza della dimostrazione che il (omissis) o i suoi aventi causa, avessero espressamente manifestato, in forma scritta, la volontà di aderire alle clausole contenute nel regolamento medesimo.

Da quanto precede deriva l'accoglimento del ricorso, la cassazione della sentenza impugnata ed il rinvio della causa alla Corte di Appello di Bari, in differente composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

### **PQM**

la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Bari, in differente composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda Sezione civile, in data 6 dicembre 2021

Il Presidente  
(Pasquale D'Ascola)

