

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici - regolamento di condominio - limiti (rispetto delle proprietà esclusive) – Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 21307 del 20/10/2016

Regolamento di condominio - Divieti e limiti alle proprietà esclusive - Interpretazione estensiva - Esclusione - Fondamento - Fattispecie.

I divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito, non suscettibile di dar luogo ad incertezze; pertanto, l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti. (Nella specie, la S.C. ha riformato la decisione impugnata che, dalla presenza di una clausola del regolamento di condominio espressamente limitativa della destinazione d'uso dei soli locali cantinati e terranei a specifiche attività non abitative, aveva tratto l'esistenza di un vincolo implicito di destinazione, a carattere esclusivamente abitativo, per gli appartamenti sovrastanti, uno dei quali era stato invece adibito a ristorante-pizzeria, mediante scala di collegamento interna ad un vano ubicato al piano terra).

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 21307 del 20/10/2016

CONDOMINIO

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO