

STUDIO LEGALE INTERNAZIONALE

AVV. ALFONSO MARRA

AVVOCATO INTERNAZIONALISTA – GIURISTA LINGUISTA

ABILITATO AL BILINGUISMO TEDESCO - ITALIANO DALLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO
IDONEO ALL' ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA TEDESCA DELL'ISTITUTO GOETHE DI NAPOLI
IDONEO ALL' ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA CINESE HSK DI PECHINO
IDONEO ALL' ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA GRECA DI ATENE
IDONEO ALL'ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA FRANCESE
DELL'ISTITUTO FRANCESE DI NAPOLI "LE GRENOBLE"
IDONEO ALL'ESAME DI COMPETENZA LINGUISTICA OLANDESE "CNAV – PTIT"
IDONEO ALL'ESAME DI FRANCESE GIURIDICO PROFESSIONALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI PARIGI
IDONEO ALL' ESAME DI STATO DI COMPETENZA LINGUISTICA SPAGNOLA DELL' ISTITUTO CERVANTES
DI NAPOLI

MASTER IN CONTRATTUALISTICA INTERNAZIONALE

CORSISTA DI TEDESCO GIURIDICO PRESSO L' HOCHSCHULE DI BREMEN

CORSISTA DI FRANCESE GIURIDICO ALL' ISTITUTO FRANCESE DI NAPOLI "LE GRENOBLE"

PERFEZIONATO IN DIRITTO DELL'UNIONE EUROPEA APPLICATO PRESSO

L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO

SPECIALISTA IN DIRITTO CIVILE PRESSO L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI CAMERINO

SPECIALIZZATO IN PROFESSIONI LEGALI PRESSO L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI SALERNO

CORSISTA DI FRANCESE GIURIDICO ALL'ISTITUTO FRANCESE DI NAPOLI "LE GRENOBLE"

INTERPRETE E TRADUTTORE PRESSO LA CAMERA DI COMMERCIO DI NAPOLI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO E PERITO IN MATERIA PENALE IN QUALITA' DI

INTERPRETE E TRADUTTORE DI LINGUA **TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE**

PRESSO IL TRIBUNALE DI NAPOLI

INTERPRETE E TRADUTTORE DI LINGUA **TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE, FRANCESE**

PRESSO LA PROCURA DELLA REPUBBLICA E LA PROCURA GENERALE DELLA REPUBBLICA DI NAPOLI

ASSISTENZA LEGALE ANCHE IN LINGUA TEDESCA, CINESE, GRECA, INGLESE, FRANCESE,

OLANDESE, SPAGNOLA

VIA E. NICOLARDI 52

80131 NAPOLI

VIA DEGLI ARANCI 37/4

80067 SORRENTO

TEL. / FAX: 0818073975

CELL: 3356948594

POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA (PEC): alfonsomarra@avvocatinapoli.legalmail.it

E - MAIL : avvalfonsomarra@yahoo.it

SITO INTERNET: www.studiolegaleinternazionaleavvocatoalfonsomarra.it

**Bed & Breakfast: è nulla la delibera condominiale
che ha vietato ai condomini di esercitare attività di**

**Bed & Breakfast nel proprio appartamento,
se non vi è stata la trascrizione della clausola limitativa
contenuta nel regolamento di condominio,
non essendo sufficiente la trascrizione
del regolamento di condominio nella sua totalità**

**Di grande interesse è la recentissima sentenza della Corte di
Appello di Salerno, ottenuta dal sottoscritto Avv. Alfonso
Marra, che, in totale riforma della sentenza del Tribunale di
Salerno, ha accertato e dichiarato la nullità della delibera**

condominiale nella parte relativa all'utilizzo delle abitazioni condominiali per attività extralberghiera.

Infatti, condividendo il consolidato orientamento della S.C. di Cassazione, la Corte di Appello di Salerno ha censurato quanto stabilito dal Tribunale di Salerno, relativamente alla natura di obbligazione propter – rem della clausola del regolamento di condominio che prevede che

<< ... gli appartamenti devono essere esclusivamente destinati ad abitazioni, studi professionali ed uffici ... >>.

Infatti, la Corte di Appello di Salerno ha scritto testualmente:

<< Invero ha precisato la Suprema Corte "La previsione contenuta in un Regolamento di Condominio convenzionale, di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, incidendo non sull'estensione, ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, va ricondotta alla categoria delle servitù atipiche e non delle obbligazioni propter-rem, difettando il presupposto dell' "agere necesse" nel soddisfacimento d'un corrispondente interesse creditorio; ne consegue che l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti va regolata secondo le norme proprie delle servitù e dunque avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso requisito mediante l'indicazione nella Nota di trascrizione, delle specifiche clausole limitative, ex art. 2659 I comma n. 2 e 2665 C.C.,

non essendo invece sufficiente il generico rinvio al Regolamento di Condominio ...

Ancor più recentemente i giudici di legittimità ... hanno ribadito tale ormai consolidato orientamento, precisando che va ricondotta alla categoria delle servitù atipiche la previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale comportante limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, in modo da incidere non sull'estensione , ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, con la conseguenza che tali limitazioni, ai fini dell'opponibilità a terzi acquirenti deve essere regolata secondo le norme proprie delle servitù e dunque avuto riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione in apposita Nota distinta dall'atto di acquisto delle specifiche clausole limitative ex art. 2659 I comma n. 2 e 2665 C.C.

In assenza di trascrizione, ha ulteriormente precisato la Cassazione, queste disposizioni del regolamento che stabiliscono limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, possono valere nei confronti del terzo acquirente soltanto ove ne prende atto in maniera specifica nell'atto di acquisto e ciò ai fini della certezza conoscenza legale del vincolo reciproco in ordine alla sussistenza del ius in re aliena. >>.

Si precisa che il richiamo, nell'atto di acquisto dell'immobile, alla conoscenza del regolamento di condominio, senza l'espressa menzione della limitazione

della destinazione d'uso delle unità immobiliari di proprietà esclusiva facenti parte del condominio, non soddisfa i requisiti della specifica indicazione richiesta dagli artt. 2659 1° comma n. 2 e 2665 c.c., donde la loro inopponibilità agli aventi causa, avendo il riferimento ai pesi ed alle servitù attive e passive la valenza di mera clausola di stile, inidonea alle rappresentate esigenze di pubblicità.

Del resto, in omaggio al dictum della S.C. di Cassazione, nel caso scrutinato, neppure nell'atto di acquisto risulta l'espresso riconoscimento della sussistenza del peso (servitù) imposto sull'immobile.

Avv. Alfonso Marra

<https://www.studiolegaleinternazionaleavvocatoalfonsomarra.it/>