

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici - regolamento di condominio - contrattuale – Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 21024 del 18/10/2016

Clausole delimitative di poteri e facoltà dei singoli condomini sulle proprietà esclusive - Natura - Servitù reciproche - Conseguenze - Opponibilità ai successivi acquirenti - Onere di specificità della trascrizione - Sussistenza.

La previsione, contenuta in un regolamento condominiale 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, mediante l'indicazione, nella nota di trascrizione, delle specifiche clausole limitative, ex artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 c.c., non essendo invece sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale.

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 21024 del 18/10/2016

CONDOMINIO

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO