

## **regolamento di condominio - contrattuale - supercondominio**

Clausole costitutive di servitù reciproca di immodificabilità delle proprietà individuali - Violazione - Esame circa il rispetto del decoro architettonico del complesso immobiliare - Clausole che sanciscono l'immodificabilità di ogni unità immobiliare, a vantaggio di tutte le altre unità immobiliari - Nullità per violazione del principio del numero chiuso delle obbligazioni reali - Clausole delimitanti i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive - Opponibilità ai successivi acquirenti - Clausole delimitanti i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive - Opponibilità ai successivi acquirenti Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 14898 del 13/06/2013

La presenza, nel regolamento contrattuale di un supercondominio, del divieto di apportare modifiche strutturali, funzionali ed estetiche alle proprietà individuali rende superfluo, allorché si lamenti la sua violazione, l'esame giudiziale circa il rispetto, o meno, del decoro architettonico dell'intero complesso immobiliare.

In tema di supercondominio, le clausole del regolamento contrattuale che assoggettino al peso della immodificabilità ogni singola unità immobiliare oggetto di proprietà esclusiva, a vantaggio di tutte le altre unità immobiliari, anche quando creino vincoli vevoli per gli aventi causa dalle parti originarie, non possono essere considerate nulle per violazione del principio del numero chiuso delle obbligazioni reali, giacché non costituiscono obbligazioni "propter rem", dando, bensì, origine ad una servitù reciproca.

Il regolamento di un supercondominio, predisposto dall'originario unico proprietario del complesso di edifici, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari, in virtù del suo carattere convenzionale, vincola tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca.

Il regolamento di un supercondominio, predisposto dall'originario unico proprietario del complesso di edifici, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari, in virtù del suo carattere convenzionale, vincola tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca.

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 14898 del 13/06/2013

## **CONDOMINIO**

## **SUPERCONDOMINIO**