

**Regolamento di condominio - contrattuale - Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Sentenza n. 15341 del 09/06/2025 (Rv. 675751 - 01)**

Regolamento contrattuale - Divieto di adibire uno o più immobili ad un certo uso - Natura del vincolo - Servitù reciproche - Sussistenza - Condizioni per l'opponibilità ai terzi aventi causa a seconda dell'epoca cui la limitazione risale - Fattispecie.

L'opponibilità ai terzi acquirenti delle clausole dei regolamenti condominiali che, vietando di adibire ad un certo uso uno o più immobili di proprietà esclusiva, costituiscono servitù reciproche, è subordinata alla trascrizione del peso, secondo le norme vigenti all'epoca a cui è compiuta, e quindi: mediante l'indicazione, in apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto, delle specifiche clausole limitative, ai sensi dell'art. 17, comma 3, della legge n. 52 del 1985; prima dell'entrata in vigore di tale legge, mediante l'indicazione delle stesse nell'unica nota di trascrizione presentata per la vendita, ai sensi degli artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 c.c., non essendo sufficiente allo scopo il generico rinvio al regolamento stesso; nella vigenza del disposto dell'art. 1940 del codice civile del 1865, purché dal contenuto della nota di trascrizione siano individuabili la natura della servitù reciproca stipulata contestualmente alla vendita ed i fondi cui inerisce.

(In applicazione del principio la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza che aveva ritenuto opponibile al terzo avente causa la clausola che vietava di adibire un immobile a scuola di musica, siccome nell'atto di vendita del 1938 era indicata come conosciuta e accettata la disciplina di cui al regolamento di condominio, trascritto nel 1937, senza verificare se nella nota di trascrizione fosse indicato non solo il regolamento di condominio, ma anche la clausola limitativa della proprietà del bene alienato).

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Sentenza n. 15341 del 09/06/2025 (Rv. 675751 - 01)

Riferimenti normativi: Cod\_Civ\_art\_2659, Cod\_Civ\_art\_2665