

10.4 Trascrizione del regolamento

10 IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

10.4 Trascrizione del regolamento

L'art. 1138, co. 3, c.c. nella sua stesura originaria prevedeva che il regolamento condominiale fosse trascritto nell'apposito registro condominiale (nel quale annotare anche la nomina e la cessazione dell'amministratore ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1129), nonché la possibilità di impugnare il regolamento stesso a norma dell'art. 1107 c.c.

La nuova formulazione della norma ha sostituito la trascrizione con la semplice allegazione nel registro richiamato nell'art. 1130, n. 7, c.c. La modifica non ha fatto altro che recepire il precedente orientamento giurisprudenziale, che aveva affermato la non necessità di tale adempimento integrante un mero onere di pubblicità dichiarativa, la cui inosservanza non comportava e non comporta la nullità o l'inefficacia del regolamento nelle sue diverse forme, ma solo l'inopponibilità ai successivi acquirenti delle singole unità immobiliari comprese nell'edificio delle eventuali clausole limitative dei diritti esclusivi di proprietà spettanti a ciascun condomino (Cass. n. 714/1998).

Sul punto è stato chiarito che *«in tema di condominio negli edifici, per l'opponibilità delle servitù reciproche costituite dal regolamento contrattuale, non è sufficiente indicare nella nota di trascrizione il regolamento medesimo, ma, ai sensi degli artt. 2659, co. 1, n. 2, e 2665 c. c., occorre indicarne le specifiche clausole limitative»* (Cass. n. 17493/2014).

Ed ancora è stato affermato che *«la clausola del regolamento di condominio di un edificio che impone il divieto di destinare i locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini a determinate attività, ritenute incompatibili con l'interesse comune (nella specie, divieto di destinare gli appartamenti a gabinetto odontotecnico), traducendosi in una limitazione delle facoltà inerenti al diritto di proprietà dei singoli condomini, deve essere approvata all'unanimità e per avere efficacia nei confronti degli aventi causa a titolo particolare dei condomini deve essere trascritta nei registri immobiliari oppure essere menzionata ed accettata espressamente nei singoli atti d'acquisto»* (Cass. n. 6100/1993; **Cass. n. 24526/2022**). Le clausole contenute in un regolamento condominiale di formazione contrattuale, le quali limitino la facoltà dei proprietari delle singole unità di adibire il loro immobile a determinate destinazioni, costituiscono servitù reciproche a favore e contro ciascuna unità immobiliare di proprietà individuale e sono soggette, pertanto, ai fini dell'opponibilità *"ultra partes"*, alla trascrizione in base agli artt. 2643 n. 4 e 2659 n. 2 c.c.

A dette clausole deve corrispondere una tecnica formativa di pari livello formale e sostanziale, che consiste in una "relatio perfecta" attuata mediante la riproduzione delle medesime all'interno dell'atto di acquisto della proprietà individuale, non essendo sufficiente, per contro, il mero rinvio al regolamento stesso (Cass. n. 24526/2022)..

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana

10.4 Trascrizione del regolamento

Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014
Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico
Condello