

10.4. Trascrizione del regolamento

4. Trascrizione del regolamento - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO DECIMO - IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

4. Trascrizione del regolamento

Il comma 3 dell'art. 1138 c.c. nella sua stesura originaria prevedeva, oltre alla maggioranza del comma 2 dell'art. 1136 per l'approvazione del regolamento assembleare, la trascrizione dello stesso 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.

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. 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, primo comma, n. 2, e 2665 cod. civ., occorre indicarne le specifiche clausole limitative” (Cass. 17493/2014).

Ed ancora: “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. 6100/1993).