

In condominio regolamento obbligatorio anche se non è trascritto

Cassazione

Essenziali sono l'utilità reale e la chiarezza assoluta della clausola da applicare

Ivana Consolo

La trascrizione non è più un dogma. Con la sentenza 21478/2021, seconda sezione civile, i giudici di Piazza Cavour hanno fatto un passo indietro sull'obbligo assoluto della trascrizione nei pubblici registri del regolamento condominiale quale elemento essenziale per la sua conoscibilità e quindi per la sua obbligatorietà.

La vicenda parte dalla società proprietaria di uno stabile, che chiedeva la rimozione o l'arretramento delle sopraelevazioni realizzate dalla proprietaria e utilizzatrice in leasing di una porzione immobiliare di un vicino fabbricato, poiché ritenute lesive del diritto di veduta nonché contrarie al regolamento di condominio vigente.

L'opponibilità

La Cassazione ritiene che l'unico aspetto meritevole di essere considerato nel caso specie, riguarda l'efficacia e l'opponibilità del regolamento vigente nel complesso condominiale. Un regolamento di condominio, pur non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, se risulta richiamato nell'atto di acquisto, ha pieno valore contrattuale.

La Cassazione si sofferma sul

contenuto e sulla portata di una specifica clausola presente nel regolamento condominiale in esame, secondo cui sarebbero vietate le innovazioni, e le semplici modifiche interessanti le parti di proprietà comune o esclusiva dell'edificio, senza la preventiva approvazione della maggioranza dei condòmini che rappresenti almeno i 2/3 del valore dell'edificio.

La chiarezza

La Cassazione elabora un ragionamento successivo: se clausole di tale tipologia possono creare servitù reciproche in condominio, è necessario che vi sia un bene dominante che abbia una qualche utilità giuridicamente lecita nel rapporto con il bene servente e che la clausola in grado di creare servitù reciproche in un condominio abbia un contenuto molto preciso e dettagliato: «le pattuizioni contenute nell'atto di acquisto di un'unità immobiliare compresa in un edificio condominiale, che comportino restrizioni delle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva dei singoli condòmini, ovvero relative alle parti condominiali dell'edificio, devono essere espressamente e chiaramente enunziate, atteso che il diritto del condòmino di usare, di godere e di disporre di tali beni, può essere convenzionalmente limitato soltanto in virtù di negozi che pongano in essere servitù reciproche, oneri reali, obbligazioni *propter rem*». Secondo la Cassazione, ogniqualvolta che non viene osservata la suesposta enunciazione di diritto, non può che conseguire l'invalidità delle clausole.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

