

Articolo 71

“Il registro indicato dal quarto comma dell'articolo 1129 e dal terzo comma dell'articolo 1138 del codice è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati”.

SENTENZE

- Con il regolamento condominiale possono esser costituiti pesi a carico di unità immobiliari di proprietà esclusiva e a vantaggio di altre unità abitative, cui corrisponde il restringimento e l'ampliamento dei poteri dei rispettivi proprietari, o possono imporsi prestazioni positive a carico dei medesimi e a favore di altri condomini o di soggetti diversi, ovvero possono limitarsi il godimento o l'esercizio dei diritti del proprietario dell'unità immobiliare. Nel primo caso è configurabile un diritto di servitù, trascrivibile nei registri immobiliari; nel secondo un onere reale e nel terzo un'obbligazione “*propter rem*”, non trascrivibili. Il divieto di adibire l'immobile ad una determinata destinazione, ovvero di esercitarvi determinate attività è inquadrabile in quest'ultimo istituto (Cass. 5 settembre 2000 n. 11684).
- L'omessa trascrizione non ha alcuna influenza sul regolamento che resta valido, unica conseguenza che ne scaturisce è la impossibilità di opporre ai successivi acquirenti delle singole unità immobiliari comprese nell'edificio le eventuali clausole limitative dei diritti esclusivi (Cass. 26 gennaio 1998, n. 714).
- La trascrizione prevista dall'art. 1138 comma terzo cod. civ. del regolamento di condominio nel registro (peraltro non istituito) di cui all'art. 1129 cod. civ. integra un mero onere di pubblicità dichiarativa, la cui inosservanza non comporta la nullità o l'inefficacia del regolamento approvato dall'assemblea dei condomini o predisposto dall'originario costruttore dell'edificio condominiale. L'omessa trascrizione del regolamento nei registri immobiliari determina invece l'inopponibilità ai successivi acquirenti delle singole unità immobiliari comprese nell'edificio condominiale delle eventuali clausole limitative di diritti esclusivi di proprietà spettanti a ciascun condomino senza influire anch'essa sulla validità ed efficacia del regolamento (Cass. 98/714).
- Il regolamento in sé non va trascritto se non nei casi in cui vi siano clausole che - valide sotto il profilo contrattuale - producano gli effetti menzionati dall'art. 2643 c.c. (ad es.: limitazioni in ordine al godimento della proprietà esclusiva del singolo condomino; limitazione a taluna soltanto delle facoltà di godimento della proprietà comune)” (Cass. 92/13179).
- L'omessa trascrizione del regolamento di condominio – che ai sensi dell'art. 1138 cod. civ. deve effettuarsi nel registro di cui all'art. 1129 cod. civ. – rende inopponibili le clausole limitative della proprietà soltanto ai terzi acquirenti e non già a coloro che pattuirono direttamente con l'originario unico proprietario e venditore le limitazioni stesse, mediante richiamo del regolamento condominiale nei singoli atti di acquisto (Cass. sent. n. 5776 del 25 ottobre 1988).
- Per l'acquirente di un'unità in immobile condominiale, l'obbligo di attenersi alle disposizioni regolamentari, limitative del suo diritto di proprietà esclusivo, qualora il regolamento risulti predisposto dall'originario ed unico proprietario dello stabile condominiale (come nella fattispecie in esame), sorge, se al momento della stipulazione del contratto di acquisto il regolamento condominiale risulta già predisposto e richiamato

nell'atto di compravendita e sempre che l'acquirente abbia manifestato nel contesto dell'atto o, successivamente, per iscritto in modo chiaro ed inequivocabile (non per fatti concludenti) la volontà di accettare le disposizioni del regolamento condominiale limitative del diritto di proprietà sulle parti esclusive del suo immobile" (cfr. Cass. 1634/83) (Corte di Cassazione n. 1634 del 1984).

- La clausola di regolamento condominiale non trascritto, la quale preveda limitazioni dei diritti dominicali dei singoli condomini intanto è opponibile al terzo acquirente di tali beni, in quanto sia esplicitamente riportata nel contratto di acquisto, ovvero il terzo acquirente abbia espressamente dichiarato di essere a conoscenza del vincolo suddetto, senza che siano ammessi equipollenti e che il terzo acquirente sia tenuto a svolgere indagini per conoscere *aliunde* l'esistenza di vincoli, oneri o servitù non risultanti chiaramente dall'atto scritto (Cass. 2610/83).
- Il regolamento condominiale che contenga limitazioni dei diritti dominicali dei singoli condomini deve essere approvato da tutti i condomini ed ha valore negoziale: ne consegue che esso, per poter avere effetto anche nei confronti dei successori a titolo particolare dei partecipanti al condominio, deve essere trascritto nei pubblici registri immobiliari (così Cass. 2305/78, Cass. 970/75, Cass. 882/70).