

Con ordinanza n. 14130 del 4 maggio 2022, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione ha ribadito il principio secondo cui il regolamento di condominio, predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, vincola chi abbia acquistato le singole unità immobiliari successivamente alla sua predisposizione purché richiamato ed approvato nei singoli atti di proprietà, in modo da far parte per relationem del loro contenuto (Cass. civ., sez. II, 19 settembre 2014, n. 19798).

Di conseguenza, con il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia stato accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, può essere attribuita la comproprietà di una o più cose, non incluse tra quelle elencate nell'art. 1117 c.c., a tutti i condomini o soltanto a quelli cui appartengono alcune determinate unità immobiliari; in tal caso colui al quale sia trasferita la proprietà di uno di tali immobili, diviene comproprietario della cosa in base al regolamento condominiale anche se di essa non vi sia alcun accenno nel titolo d'acquisto e tale qualità è opponibile a tutti coloro che acquistino successivamente le varie unità immobiliari (Cass. civ., sez. II, 11 novembre 2002, n. 15794).

Allo stesso modo, il regolamento può contenere clausole che disciplinano l'uso e il godimento dei servizi e delle parti comuni, ovvero restringono i poteri e le facoltà sulle proprietà esclusive dei singoli partecipanti, nel qual caso esso costituisce la fonte di servitù reciproche su queste ultime (cfr. Cass. civ., sez. II, 13 giugno 2013, n. 14898).

Ciò vale, tuttavia, solo per coloro che successivamente acquistano le singole unità immobiliari, ma non per coloro che abbiano acquistato le unità immobiliari prima della predisposizione del regolamento stesso, ancorché nell'atto di acquisto sia posto a loro carico l'obbligo di rispettare il regolamento da redigersi in futuro, mancando uno schema definitivo, suscettibile di essere compreso per comune volontà delle parti nell'oggetto del negozio; pertanto, in questa ultima ipotesi, il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presti adesione.

Tale adesione – e quindi la volontà del condominio di accettare le disposizioni del regolamento condominiale limitative del diritto di proprietà sulle parti esclusive del suo immobile – deve risultare per iscritto, in modo chiaro e inequivocabile e non per fatti concludenti, non potendo pertanto costituire adesione, con i conseguenti effetti vincolanti, l'applicazione e la presa di cognizione del regolamento stesso (Cass. civ., sez. II, 13 settembre 1991, n. 9591; cfr. anche Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 2000, n. 856; Cass. civ., sez. II, 13 agosto 2004, n. 15734).

Riferimenti Normativi:

- art. 1117 c.c.
- art. 1372 c.c.