

La seconda sezione civile della Corte di Cassazione, con ordinanza del 27 luglio 2021, n. 21478, ha esaminato la questione della indeterminatezza delle clausole del regolamento condominiale c.d. contrattuali di un supercondominio.

Nel caso di specie, la clausola del regolamento – espressamente richiamato nell'atto di acquisto del bene immobile – per cui è causa, contenendo il divieto di eseguire "*qualunque modifica o innovazione alle cose comuni*" senza la preventiva approvazione della maggioranza dei condomini che rappresenti almeno i 2/3 del valore dell'edificio, non costituiva disposizione meramente riproduttiva dell'art. 1120, comma, c.c. che, nel rinviare alla disposizione dell'art. 1136, comma 5, c.c., prevede la predetta maggioranza qualificata soltanto per le innovazioni, ma non anche per le semplici modifiche, eseguite sulle parti comuni del fabbricato.

Detta disposizione convenzionale, pertanto, era idonea a costituire servitù reciproche tra i diversi immobili compresi nell'edificio in condominio.

Ebbene, in tema di supercondominio, le clausole del regolamento contrattuale che assoggettino al peso della immodificabilità ogni singola unità immobiliare oggetto di proprietà esclusiva, a vantaggio di tutte le altre unità immobiliari, anche quando creino vincoli valevoli per gli aventi causa dalle parti originarie, non possono essere considerate nulle per violazione del principio del numero chiuso delle obbligazioni reali, giacché non costituiscono obbligazioni "propter rem", dando, bensì, origine ad una servitù reciproca (Cass. civ., sez. II, 13 giugno 2013, n. 14898).

Proprio in quanto istitutiva di diritti di servitù reciproca, tuttavia, la clausola convenzionale non può avere un contenuto generico o indeterminato nell'oggetto, poiché altrimenti si verrebbe a creare una servitù di *non facere* o di non usare priva di qualsiasi specificità, di guisa che il condomino, o i condomini, che fossero - in ipotesi - tenuti ad osservarla si troverebbero di fatto privati di qualsiasi diritto di godimento di tutte o alcune delle parti comuni dell'edificio in condominio, senza che a tale loro sacrificio corrisponda alcuna concreta *utilitas* del fondo dominante.

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 condomini ovvero relative alle parti condominiali dell'edificio, devono essere espressamente e chiaramente enunziate, atteso che il diritto del condomino 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 o, quanto meno, obbligazioni "propter rem": ne consegue l'invalidità delle clausole che, con formulazione del tutto generica e inidonea, peraltro, a superare la presunzione ex art. 1117 c.c., limitano il diritto dei condomini di usare, godere o disporre dei beni condominiali, riservando all'originario proprietario l'insindacabile diritto di apportare modifiche alle parti comuni, con conseguente intrasmissibilità di tale facoltà ai successivi acquirenti da quello (Cass. civ., sez. II, 2 marzo 2017, n. 5336; Cass. civ., sez. II, 26 maggio 1990, n. 4905).

Riferimenti Normativi:

- art. 1117 c.c.
- art. 1120 c.c.
- art. 1136 c.c.
- art. 1372 c.c.