

LA TRASCRIZIONE DEL REGOLAMENTO DI ORIGINE CONTRATTUALE.

In tema di beni immobili, la trascrizione nei pubblici registri, ex art. 2643 c.c. è lo strumento con cui si **devono** rendere pubblici :

- 1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;
- 2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell'enfiteuta;
- 3) i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti;
- 4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione;
- 5) gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti;
- 6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente;
- 7) gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico;
- 8) i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni ;
- 9) gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni;
- 10) i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata;
- 11) gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente;
- 12) i contratti di anticresi;
- 13) le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti menzionati nei numeri precedenti;
- 14) le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti.

Di per sé, il regolamento di condominio di origine contrattuale come atto, non è soggetto a trascrizione obbligatoria. L'art. 1138 c.c., a conferma di tale assunto, non prevede la necessità di trascrizione.

Tuttavia, la situazione si capovolge nel momento in cui all'interno di detto regolamento contenga clausole limitative dei diritti soggettivi dei singoli partecipanti al condominio sui beni o comuni e sulle proprietà esclusive. L'impostazione della Suprema Corte è così nel senso di ritenere che *“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).

Quando si verifichi una siffatta fattispecie occorrerà prestare particolare attenzione alle modalità di trascrizione. La trascrizione, infatti, non può essere generica, non bastando indicare genericamente nella nota il regolamento contenente le limitazioni, ma occorrendo,

invece, indicare espressamente le clausole di esso che incidono in senso limitativo sui diritti dei condomini di loro esclusiva proprietà, indicando il contenuto essenziale di tali clausole.

In sintesi, la nota di trascrizione deve rispondere alla sua precipua funzione: ossia quella di individuare con esattezza a carico e a favore di quali soggetti il regolamento viene trascritto.

L'articolo 2665 c.c. dispone, infatti, che l'omissione o inesattezza delle indicazioni richieste dalla legge nella nota di trascrizione nuoce alla validità della medesima, se "*induca incertezza sulle persone, sul bene, o sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto*" che viene trascritto.

In definitiva, se il regolamento contenente le limitazioni è stato predisposto dal costruttore, o dall'originario unico proprietario dell'edificio, è opportuno che le limitazioni alla proprietà individuale siano trascritte esplicitamente, assieme al regolamento di condominio in cui sono contenute.

SE IL REGOLAMENTO NON VIENE TRASCRITTO

Con riguardo all'ipotesi di norme limitative del diritto di proprietà si pone il problema della loro opponibilità nei confronti dei terzi acquirenti a titolo particolare della proprietà stessa, relativamente al quale assume valenza centrale la trascrizione del regolamento.

La trascrizione assolve alla funzione di portare a conoscenza dei terzi le norme che limitano il diritto di disposizione e di godimento del diritto di proprietà. Il regolamento contrattuale, per sua stessa natura, non è opponibile verso i terzi perché è un contratto e come tale vincola le sole parti stipulanti ciò implica che per rendere opponibile il regolamento ai terzi è necessaria la trascrizione nei pubblici registri immobiliari.

Nell'ipotesi in cui non si proceda a trascrizione, le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto. (Cass. 2003/10523)

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).

Se il regolamento di condominio predisposto dal costruttore-venditore che contenga vincoli afferenti all'intero edificio - e, quindi, a tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato - quando sia stato da questi trascritto nei registri immobiliari, fosse trascritto, sarebbe opponibile non soltanto a coloro che acquistano le unità immobiliari da proprietari che abbiano accettato esplicitamente o implicitamente il regolamento stesso, ma anche a coloro che, in epoca successiva alla trascrizione, per la prima volta acquistino piani dell'edificio o loro porzioni direttamente dal costruttore, anche in assenza di espressa previsione in tal

senso nei singoli atti di acquisto, atteso che tutti costoro, non avendo partecipato all'approvazione del regolamento o alla stipulazione degli atti, devono ricomprendersi, prima della conclusione del loro acquisto, come terzi rispetto ai quali opera, ai fini dell'opponibilità dei vincoli suddetti, siffatta forma di pubblicità. (Cass. 94/2546)

Resta fermo, tuttavia, che tali clausole limitative se non trascritte sono sempre opponibili ai condomini che hanno accettato il regolamento, mentre non sono opponibili non solo ai successori a titolo particolare dei condomini stessi, ma anche al terzo acquirente, purché le clausole limitative non siano state esplicitamente riportate nel relativo atto di acquisto, o se non si fornisca la prova che lo stesso terzo abbia espressamente dichiarato, anche successivamente, di essere a conoscenza di tali limiti.

Quanto detto consente di evidenziare che 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).

Ad ogni modo, secondo dottrina e giurisprudenza prevalenti, il regolamento di condominio, pur se non sia materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita delle singole unità immobiliari site nel condominio, fa corpo con esso, purché sia nell'atto espressamente richiamato ed approvato. Sin ottiene così, infatti l'effetto che le clausole del regolamento rientrino, *per relationem*, nel testo dei singoli contratti di compravendita, ciò grazie al riferimento che ad esse hanno fatto entrambe le parti del contratto di compravendita. Perciò, trascrivendo il singolo contratto di compravendita, si trascrive anche il regolamento che con esso fa corpo, anche se non materialmente inserito nell'atto, con la conseguenza di renderlo opponibile ai terzi.