



**IL NOTAIO E IL CONDOMINIO:  
LA GIUSTIZIA PREVENTIVA NELLE VICENDE CONDOMINIALI**

*di Maurizio Corona*

*(Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 29/05/2018)*

*Abstract*

In seguito all'entrata in vigore della cosiddetta riforma del condominio ad opera della legge 11 dicembre 2012 n. 220, l'incidenza dell'attività del notaio nella materia condominiale è divenuta molto più ampia e pregnante rispetto al passato.

Lo studio analizza in dettaglio le diverse fattispecie di interesse notarile che orbitano intorno all'istituto del condominio al fine di evidenziare i benefici effetti prodotti da un oculato intervento del notaio orientato al pieno espletamento della sua importante funzione anti-processuale.

L'esame spazia dai regolamenti contrattuali predisposti dal costruttore (con particolare attenzione alle soluzioni operative più idonee ad assicurarne la vincolatività e l'opponibilità) alle vicende circolatorie delle unità immobiliari in condominio, dai contratti preliminari alle regole pattizie che vietano la detenzione e il possesso di animali domestici e si prefigge di dimostrare come l'avveduto e meticoloso operato del notaio sia in grado di fornire un significativo contributo alla cosiddetta giustizia preventiva, specie in un settore caratterizzato da un elevato livello di litigiosità, e così dare concretezza al felice slogan «*tanto più notaio tanto meno giudice*».

*Sommario.* 1. Il rapporto del notaio con il condominio: da "levatrice" a garante della legalità. 2. *La funzione di giustizia preventiva nella vita del condominio.* Il notaio e i regolamenti contrattuali di condominio. La nozione "sostanziale" di regolamento contrattuale adottata dalla Cassazione. La vincolatività dei regolamenti contrattuali e il codice del consumo: soluzioni operative a fronte della nullità di protezione di cui all'art. 36, secondo comma, lett. c) del codice del consumo. L'opponibilità del regolamento contrattuale contenente clausole che danno vita a servitù (atipiche) reciproche mediante la trascrizione ex artt. 2643 n. 4) e 2645 cod. civ. La trascrizione del regolamento di condominio secondo la circolare del Ministero delle Finanze n. 128/T del 2 maggio 1995 e la prassi dalla stessa generata. L'irrilevanza dell'art. 2659 cod. civ. novellato ai fini della trascrizione del regolamento di condominio. 3. Il divieto di detenere o possedere animali domestici previsto dall'ultimo comma dell'art. 1138 cod. civ. e il suo inserimento nei regolamenti contrattuali di condominio. 4. *La funzione di giustizia preventiva nella costituzione del condominio.* La presunzione di condominialità ex art. 1117 cod. civ. e il suo superamento mediante la riserva di proprietà. L'individuazione dei beni comuni censibili e non censibili. L'intestazione in capo al condominio dei beni comuni censibili: vantaggi negli adempimenti tributari e nella circolazione delle unità immobiliari in proprietà esclusiva. L'illiceità della prassi del mandato "in bianco" per la formazione del regolamento al costruttore dell'edificio. 5. *La funzione di giustizia preventiva nelle vicende circolatorie delle unità immobiliari in condominio.* L'art. 63, quarto comma, delle disposizioni di attuazione al codice civile e l'accertamento della regolarità dei pagamenti dei contributi condominiali da parte dell'alienante. La certificazione notarile dell'avvenuta alienazione quale equipollente della trasmissione all'amministratore della «*copia autentica del titolo*» ai fini dell'aggiornamento del registro dell'anagrafe condominiale. Il riparto delle spese straordinarie condominiali: deliberazione anteriore alla vendita ed esecuzione



successiva. 6. *La funzione di giustizia preventiva nei contratti preliminari aventi ad oggetto immobili in regime di condominio. La regolamentazione pattizia delle spese condominiali nel periodo compreso tra la stipula del preliminare e quella del definitivo.* 7. *La funzione di giustizia preventiva in materia condominiale e le sue benefiche ripercussioni sull'amministrazione della giustizia.*

\* \* \*

### **1. Il rapporto del notaio con il condominio: da "levatrice" a garante della legalità.**

Il rapporto tra il condominio e il notaio - già intensificatosi nell'ultimo quarto del secolo scorso e nel primo decennio di questo millennio, parallelamente alla crescita delle contrattazioni immobiliari e all'evoluzione delle tipologie edilizie - si è ancor più rafforzato negli ultimi anni, nonostante la crisi dell'edilizia, in seguito all'entrata in vigore della legge 11 dicembre 2012 n. 220, l'arcinota legge di riforma del condominio<sup>i</sup>.

Per sottolineare la rilevanza del legame tra il notaio e il condominio, Enrico Marmocchi, un'icona del notariato italiano, in un convegno tenutosi nella sua Bologna nel 2005<sup>ii</sup> definì il notaio come la "*levatrice*" del condominio, volendo sottolineare con quell'espressione che la stessa "nascita" dell'istituto in questione avviene, di regola, proprio per il tramite di un atto notarile<sup>iii</sup>.

In realtà, oggi, non è azzardato affermare che in relazione al condominio - e alle sue peculiari e molteplici ripercussioni nelle compravendite delle unità immobiliari sottoposte a tale regime - possa esplicarsi una delle più importanti funzioni del notaio, assai ben delineata da Francesco Carnelutti al principio degli anni Cinquanta del secolo scorso<sup>iv</sup>. Mi riferisco alla cosiddetta funzione antiprocessuale del notaio quale efficace strumento di prevenzione delle liti<sup>v</sup> e perciò denominata anche funzione di giustizia preventiva. A distanza di poco più di vent'anni, le lucide osservazioni di Carnelutti furono riprese da un altro insigne giurista, Nicolò Lipari, che chiosava «*quanto più accurato ... avveduto, colto ... [è] l'intervento del notaio, quanto più ricco di consapevolezza, di antiveggenza degli effetti, di sensibilità alla concreta misura dell'atto che roga, tanto minori saranno le possibilità di lite e quindi di intervento del giudice, come organo istituzionalmente deputato a dirimere le controversie*»<sup>vi</sup>. Insomma, per dirla con uno slogan ad effetto, «*tanto più notaio tanto meno giudice*»<sup>vii</sup>.

La funzione di giustizia preventiva del notaio ha benefiche ripercussioni in tutti i settori del nostro ordinamento e ne ha ancor più in materia di condominio se è vero che nel nostro paese la litigiosità nelle vicende condominiali raggiunge picchi incredibilmente elevati.

**2. La funzione di giustizia preventiva nella vita del condominio. Il notaio e i regolamenti contrattuali di condominio. La nozione "sostanziale" di regolamento contrattuale adottata dalla Cassazione. La vincolatività dei regolamenti contrattuali e il codice del consumo: soluzioni operative a fronte della nullità di protezione di cui all'art. 36, secondo comma, lett. c) del codice del consumo. L'opponibilità del regolamento contrattuale contenente clausole che danno vita a servitù (atipiche) reciproche mediante la trascrizione ex artt. 2643 n. 4) e 2645 cod. civ. La trascrizione del regolamento di condominio secondo la circolare del Ministero delle Finanze n. 128/T del 2 maggio 1995 e la prassi dalla stessa generata. L'irrilevanza dell'art. 2659 cod. civ. novellato ai fini della trascrizione del regolamento di condominio.**

La funzione di giustizia preventiva del notaio nella vita condominiale si esplica, innanzi tutto e con maggior ampiezza, in relazione ai regolamenti contrattuali. È nota la nozione di regolamento contrattuale di condominio e le sue differenze rispetto al regolamento assembleare<sup>viii</sup>. È del pari noto che soltanto il regolamento contrattuale può contenere - per dirla con le parole delle Sezioni Unite della Cassazione<sup>ix</sup> - clausole «*limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni*» ovvero «*clausole che attribuiscono ad alcuni condomini maggiori diritti rispetto agli altri*»<sup>x</sup>.



Nella pratica, nella stragrande maggioranza dei casi, il regolamento contrattuale è predisposto dal costruttore dell'edificio quando ne è ancora l'unico proprietario e viene accettato dagli acquirenti delle singole unità immobiliari che di esso fanno parte al momento della stipula del relativo atto di acquisto.

Il regolamento formato dal costruttore, però, non necessariamente è contrattuale nel significato sostanziale attribuito a questa qualificazione dalla Suprema Corte<sup>xi</sup>. Per i giudici di legittimità, infatti, la natura contrattuale non discende dalla fonte del regolamento (ossia il contratto contrapposto alla delibera assembleare), ma dal suo peculiare contenuto, vale a dire dalla circostanza che in esso siano inserite clausole che - come ho appena scritto - limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attribuiscono ad alcuni condomini diritti maggiori rispetto agli altri<sup>xii</sup>.

Il regolamento contrattuale nel senso sostanziale appena chiarito pone problemi operativi di non trascurabile rilevanza: sia nell'immediato, in relazione alla sua effettiva vincolatività nei confronti dell'acquirente dal costruttore (che, d'ora in avanti, per comodità espositiva designerò anche come «*primo acquirente*»); sia in occasione della successiva circolazione dell'immobile, in ordine alla sua opponibilità all'avente causa dal primo acquirente, come pure agli ulteriori aventi causa.

La vincolatività del regolamento contrattuale predisposto dal costruttore-venditore nei confronti del suo avente causa dipende, evidentemente, dalla circostanza che quest'ultimo abbia accettato il suddetto regolamento.

In sostanza, è necessario che il consenso dell'acquirente si sia validamente formato. Sembra un'affermazione lapalissiana ma è bene tenere presente che la vendita dell'unità immobiliare in regime di condominio da parte del costruttore è sottoposta alla disciplina dettata dal D. Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (cosiddetto codice del consumo) ogni qualvolta l'acquirente sia un soggetto che riveste la qualità di consumatore ai sensi dell'art. 3, primo comma, lett. a) di tale codice (come modificato dall'art. 3, secondo comma, del D. Lgs. 23 ottobre 2007, n. 221)<sup>xiii</sup>.

In questi casi, pertanto, la vendita può rientrare nel perimetro applicativo dell'art. 36, secondo comma, lett. c) del codice del consumo<sup>xiv</sup>, in forza del quale sono «*nulle le clausole che, quantunque oggetto di trattativa<sup>xv</sup>, abbiano per oggetto o per effetto di ... c) prevedere l'adesione del consumatore come estesa a clausole che non ha avuto, di fatto, la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto*»<sup>xvi</sup>.

Come è noto, la nullità - che la rubrica della disposizione appena citata individua specificamente come nullità di protezione - «*opera soltanto a vantaggio del consumatore*» e «*può essere rilevata d'ufficio dal giudice*» (art. 36, terzo comma, codice del consumo), «*mentre il contratto rimane valido per il resto*» (art. 36, primo comma, dello stesso codice).

Alla luce della disciplina sopra richiamata, dunque, è necessario che il notaio in tutti gli atti di compravendita stipulati dal costruttore dell'edificio con acquirenti che rivestano la qualità di consumatori abbia cura di verificare caso per caso che il regolamento contrattuale di condominio sia stato effettivamente consegnato al compratore anteriormente alla stipula e che, pertanto, costui abbia avuto, di fatto, la possibilità di conoscerne il contenuto prima della conclusione della vendita (e di tale preventiva consegna sarà opportuno fare specifica menzione nel corpo dell'atto attraverso un'apposita dichiarazione resa dall'acquirente-consumatore).

In quegli stessi atti, il notaio potrà altresì procedere - ove possibile - alla materiale allegazione del regolamento e dare in tal modo attuazione nel modo più pieno e completo alla funzione di adeguamento propria del suo ministero<sup>xvii</sup> dirigendo e conformando l'autonomia negoziale del costruttore in modo che essa si espliciti entro i limiti posti dall'ordinamento e, nel contempo, assicurando la piena consapevolezza dell'acquirente-consumatore in ordine al complessivo assetto di interessi disciplinato dalla compravendita. Un *quid pluris* rispetto alla



verifica dell'avvenuta consegna del regolamento di condominio all'acquirente in linea con la riconosciuta qualità della prestazione notarile e idoneo a conferire alla stessa una più marcata funzione anti-processuale.

Sempre con riferimento alle compravendite concluse dal costruttore, invece, potrebbe non essere sufficiente che il notaio utilizzi il mero meccanismo della *relatio*, ossia si limiti esclusivamente a richiamare il regolamento contrattuale di condominio mediante la mera menzione dell'atto cui lo stesso è stato in precedenza allegato<sup>xviii</sup>. Soluzione, quest'ultima, che all'apparenza sembra trovare avallo nella giurisprudenza, anche recente, della Suprema Corte<sup>xix</sup>. In realtà occorre valutare con estrema cautela l'indirizzo dei giudici di legittimità. Esso si fonda su due decisioni, la n. 10523/2003 e la n. 17886/2009, nelle quali si legge che «*le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale ... 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 e accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto*»<sup>xx</sup>. Infatti, il citato principio enunciato dalla Cassazione si riferisce a fattispecie non disciplinate dal codice del consumo in quanto oggetto di causa, nella prima decisione, era una compravendita conclusa, in qualità di venditore, non dal costruttore dell'edificio ma da un suo avente causa mediato che non rivestiva la qualità di «*professionista*»<sup>xxi</sup> e, nella seconda, in qualità di compratore, da una società e non da un «*consumatore*»<sup>xxii</sup>.

Per cui a ben vedere l'incidenza del codice del consumo sulla problematica in esame non è stata ancora oggetto di apposita valutazione da parte della Cassazione.

Resta da aggiungere che la materiale allegazione del regolamento contrattuale predisposto dal costruttore a tutte le compravendite delle unità immobiliari in condominio concluse dallo stesso costruttore con acquirenti-consumatori ha anche dei benefici a cascata nella successiva circolazione di quelle stesse unità immobiliari.

Infatti, posto che nei successivi atti di alienazione<sup>xxiii</sup> delle suddette unità immobiliari l'applicabilità del codice del consumo sarà assai limitata<sup>xxiv</sup>, la materiale inserzione del regolamento nel titolo di acquisto dell'avente causa dal costruttore consentirà al notaio, incaricato di stipulare quegli atti, un'immediata verifica del contenuto dello stesso regolamento e l'adozione della tecnica contrattuale più idonea ad assicurarne la vincolatività nei confronti di coloro che via via si renderanno acquirenti di quelle stesse unità; nel contempo consentirà allo stesso pubblico ufficiale di non dover necessariamente ricorrere all'istituto della trascrizione per assicurare l'opponibilità di tale tipo di regolamento alla generalità degli aventi causa dal primo acquirente.

Il tema è molto più complesso di quanto si potrebbe pensare leggendo le pronunzie in materia della giurisprudenza di legittimità<sup>xxv</sup> e richiederebbe un apposito e approfondito studio. In questo mi limito a sottolineare alcuni punti fondamentali.

Il primo è che - sotto il profilo dogmatico - l'opponibilità del regolamento contrattuale di condominio contenente clausole impositive di pesi, limiti e restrizioni ai poteri o alle facoltà dei condomini sulle loro proprietà esclusive<sup>xxvi</sup>, se affidata all'istituto della trascrizione<sup>xxvii</sup>, richiede una autonoma e specifica esecuzione di questa formalità nei registri immobiliari ai sensi degli artt. 2643 n. 4) e 2645 cod. civ.<sup>xxviii</sup>. Questa tesi<sup>xxix</sup> - dopo aver ricevuto un implicito avallo dalle decisioni della Cassazione<sup>xxx</sup> che avevano inquadrato le suddette clausole limitatrici nello schema delle servitù (atipiche) reciproche<sup>xxxi</sup> - è stata di recente espressamente accolta dai giudici di legittimità<sup>xxxii</sup>.

Tuttavia non può non aggiungersi che dal punto di vista pratico eseguire la trascrizione del regolamento contrattuale di condominio secondo le disposizioni codicistiche citate, in modo da renderlo opponibile rispetto a tutti i successivi acquirenti delle unità immobiliari, è una utopia, una chimera<sup>xxxiii</sup>, considerata l'estrema complessità del meccanismo tecnico che deve essere attuato per realizzare quel risultato. Valga il seguente esempio. Il costruttore realizza un edificio composto da dodici unità immobiliari che, per semplicità, identifico con i numeri da 1 a 12. Il regolamento di condominio predisposto dallo stesso costruttore viene accettato dal primo tra gli acquirenti e allegato al relativo atto di vendita che, per comodità espositiva, ipotizzo abbia ad oggetto l'unità 1. Il notaio deve curare due diverse formalità: la prima relativa alla vendita, la seconda al regolamento di condominio. Quest'ultima, in particolare, pubblicizza la costituzione di due distinte servitù reciproche, la prima a favore dell'unità immobiliare 1 e contro le unità immobiliari da 2 a 12, la seconda contro l'unità immobiliare 1 e a favore delle unità immobiliari da 2 a



12<sup>xxxiv</sup>. In tal modo vengono rese opponibili le due servitù reciproche: nella prima l'unità 1 è fondo dominante dei fondi serventi costituiti dalle unità da 2 a 12; nella seconda le unità da 2 a 12 sono fondi dominanti rispetto al fondo servente costituito dall'unità 1. In sostanza, con la trascrizione del regolamento di condominio eseguita dopo la trascrizione della prima vendita si sono rese opponibili soltanto le servitù reciproche intercorrenti tra l'unità immobiliare oggetto di vendita e le altre di proprietà del costruttore. Per contro, su tutte le restanti unità di cui il costruttore è ancora titolare le servitù reciproche non sono neppure sorte stante il noto principio *nemini res sua servit*. In altri termini, tra l'unità immobiliare 2 e le unità da 3 a 12 non si è costituito alcun rapporto di servitù; e lo stesso vale per la 3 rispetto alle unità da 4 a 12, per la 4 rispetto alle unità da 5 a 12 e così via. Dunque, sarà necessario attuare un meccanismo pubblicitario analogo a quello descritto per l'unità 1 in occasione della seconda vendita come delle successive perché via via, e cioè contestualmente all'alienazione da parte del costruttore di ciascuna delle singole unità immobiliari, si possa rendere opponibile la servitù reciproca tra l'unità di volta in volta oggetto di vendita e le altre ancora rimaste nella titolarità del costruttore. Con la precisazione che, ovviamente, le formalità pubblicitarie relative al regolamento si semplificheranno vendita dopo vendita. Infatti - ipotizzato per comodità che le unità immobiliari siano alienate seguendo il loro ordine numerico - la trascrizione del regolamento di condominio compiuta in occasione della seconda vendita vedrà coinvolte le unità da 2 a 12 e non più la 1 mentre quella eseguita in concomitanza della terza vendita riguarderà le unità da 3 a 12 e non più, oltre la 1, anche la 2; e così via sino alla penultima vendita, allorché la trascrizione del regolamento di condominio contemplerà soltanto le unità 11 e 12. Al momento dell'alienazione dell'ultima unità dell'edificio (la 12) non sarà più necessario trascrivere il regolamento di condominio in quanto con la trascrizione del medesimo eseguita in occasione della penultima vendita si è raggiunto l'obiettivo di rendere opponibili tutte le servitù reciproche a favore e contro ciascuna delle unità dello stabile<sup>xxxv</sup>.

L'estrema complessità del meccanismo pubblicitario appena descritto mostra quanto sia arduo, ai limiti dell'utopia, dare concreta attuazione alla locuzione «*regolarmente trascritto*» adoperata dalla Cassazione con riferimento al regolamento contrattuale di condominio<sup>xxxvi</sup>.

Dunque, proprio in quanto è del tutto improbabile che siano state eseguite tutte le trascrizioni del regolamento contrattuale di condominio necessarie perché esso sia effettivamente opponibile alla totalità dei condomini, è consigliabile che il notaio si adoperi per assicurarne almeno la vincolatività per il tramite della tecnica contrattuale innanzi illustrata<sup>xxxvii</sup>.

Per completezza occorre infine sottolineare altri due punti.

Della trascrizione del regolamento di condominio si occupa specificamente la circolare del Ministero delle Finanze (Dipartimento del Territorio - Dir. Centrale Catasto - Servizio IV) n. 128/T del 2 maggio 1995 emanata al fine di fornire «*istruzioni per la compilazione dei modelli di nota approvati con decreto ministeriale 10 marzo 1995*»<sup>xxxviii</sup>.

Sul piano operativo la previsione di tale trascrizione ha generato la prassi<sup>xxxix</sup> di far ricevere dal notaio, su incarico del costruttore dell'edificio, un apposito verbale di deposito e custodia tra i suoi atti del regolamento contrattuale di condominio, unilateralmente predisposto dallo stesso costruttore, al fine di eseguirne la trascrizione negli uffici dei registri immobiliari<sup>xl</sup>.

Tale prassi presenta delle evidenti criticità se la trascrizione del regolamento viene compiuta prima della vendita da parte del costruttore di almeno una delle unità immobiliari dell'edificio in quanto la formalità è effettuata a favore di una entità che non esiste, dato che in quel momento il condominio non si è ancora formato poiché tutte le predette unità appartengono ancora ad un unico proprietario<sup>xli</sup>.

Se, invece, la trascrizione del regolamento viene eseguita dopo la vendita di almeno una delle unità immobiliari dello stabile e, dunque, in un momento in cui concettualmente il condominio è sorto, l'esecuzione di tale formalità pubblicitaria non è tuttavia idonea a realizzare l'opponibilità del regolamento e al più svolge una mera funzione di pubblicità notizia<sup>xlii</sup>. Come ho sottolineato in precedenza, il regolamento *contrattuale* di condominio deve essere trascritto in quanto contiene delle servitù reciproche e dette servitù andranno trascritte non certo «*a favore*» del condominio, come vorrebbe la citata circolare ministeriale<sup>xliii</sup>, ma «*a favore*» dei proprietari delle unità immobiliari che assumono la veste di fondi dominanti e «*contro*» i proprietari delle unità immobiliari che ricoprono quella di fondi serventi.



Solo un rapido cenno, infine, per sottolineare che il novellato art. 2659 cod. civ. non ha rilevanza ai fini del tema in esame.

Come è noto, la legge di riforma del condominio ha aggiunto tra le indicazioni che deve contenere la nota di trascrizione una specifica statuizione relativa ai condomini per i quali «*devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale*» (art. 2659, primo comma, 1), ultima parte, cod. civ.).

Il nuovo frammento normativo infatti consente di trascrivere a favore o contro il condominio (e non più *pro quota* a favore o contro i singoli proprietari delle unità immobiliari dell'edificio in condominio) gli atti relativi ai cosiddetti beni comuni censibili, quali, per esempio, l'alloggio del portiere o il locale comune destinato a sala giochi; oppure di iscrivere a favore del condominio l'eventuale ipoteca giudiziale per il recupero dei crediti derivanti da contributi condominiali non versati dal singolo condomino; o, ancora, di trascrivere il pignoramento immobiliare eseguito per il recupero dei medesimi crediti<sup>xliv</sup>.

Le considerazioni sin qui svolte mostrano che *de iure condendo* è auspicabile che il notariato si faccia carico di (ri)proporre l'introduzione di un'apposita disciplina della trascrizione del regolamento di condominio. Al riguardo si potrebbe "rispolverare" quanto già previsto nel disegno di legge n. 622 presentato dal notaio Andrea Pastore nel corso della XIV legislatura e far confluire nell'alveo della trascrizione *ex art. 2643 cod. civ.* anche i regolamenti contrattuali di condominio<sup>xlv</sup>.

### **3. Il divieto di detenere o possedere animali domestici previsto dall'ultimo comma dell'art. 1138 cod. civ. e il suo inserimento nei regolamenti contrattuali di condominio.**

In tema di regolamenti contrattuali di condominio occorre dedicare almeno un cenno al dettato dell'ultimo comma dell'art. 1138 cod. civ., secondo cui «*le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici*»<sup>xlvi</sup>.

L'introduzione di questa disposizione da parte della legge di riforma ha avuto una grande risonanza, specie sui mezzi di informazione che ne hanno amplificato in modo forse eccessivo l'incidenza sul sistema. Essa, tuttavia, merita particolare attenzione considerata la sua oggettiva rilevanza sociale se e vero che oggi quasi la metà degli italiani vive con un animale domestico in casa e nel 20% delle loro abitazioni ce n'è addirittura più di uno<sup>xlvii</sup>.

Il nuovo frammento normativo è stato valutato in modo radicalmente opposto: c'è chi l'ha giudicato «*inutile*»<sup>xlviii</sup> perché meramente ripetitivo di un principio giurisprudenziale consolidato<sup>xlix</sup> e chi, invece, ne ha esaltato il carattere innovativo, propugnandone un'interpretazione estensiva e costituzionalmente orientata<sup>l</sup>.

Il dibattito, anche nella letteratura specializzata, ha assunto a volte toni enfatici e carichi di suggestione: e non è mancato chi ha invocato a sostegno della propria causa la celebre frase di Gandhi secondo cui «*la grandezza di una nazione ed il suo progresso si possono giudicare dal modo in cui essa tratta gli animali*»<sup>li</sup>.

Per valutare la reale portata della nuova disposizione e il suo effettivo ambito applicativo è utile ricordare l'orientamento espresso in materia dalla giurisprudenza prima dell'entrata in vigore della legge 11 dicembre 2012, n. 220.

Tale orientamento - assai datato in quanto risalente a una "storica" sentenza del Tribunale di Parma della fine degli anni Sessanta del secolo scorso<sup>lii</sup> - è espresso in termini molto chiari dalla Suprema Corte in una decisione resa un anno prima della riforma, in cui si legge che «*il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi in esclusiva*»<sup>liii</sup>.

In modo altrettanto chiaro la Cassazione aveva da tempo affermato il principio che «*i limiti di uso, di destinazione e di poter tenere animali nell'abitazione, se contrattualmente assunti, sono vincolanti per i singoli*



*condomini*<sup>liv</sup> e, dunque, aveva ammesso la liceità del divieto di detenere animali domestici previsto in un regolamento contrattuale di condominio.

Se l'art. 1138, ultimo comma, cod. civ. fosse interpretato esclusivamente alla luce dei richiamati principi sanciti dal Supremo Collegio prima della riforma verrebbe da concludere che esso sia la mera riproduzione di un precedente orientamento giurisprudenziale e che, di conseguenza, il suo ambito operativo sia circoscritto ai soli regolamenti approvati a maggioranza dall'assemblea<sup>lv</sup>.

L'uso del condizionale è necessario perché in realtà l'interpretazione della norma in esame non può prescindere dall'evoluzione legislativa in materia di rapporto uomo-animale che ha caratterizzato l'inizio di questo millennio.

Come molti commentatori hanno sottolineato, l'art. 1138, quinto comma, cod. civ. si colloca sulla scia di una serie di interventi normativi, operati a livello sia nazionale sia europeo, volti a valorizzare il rapporto tra uomo e animale, che viene tutelato come espressione della personalità più intima dell'individuo. Si pensi alla legge 20 luglio 2004, n. 189, che ha introdotto nel codice penale gli artt. 544 *bis* e 544 *ter* che puniscono i delitti di uccisione e maltrattamento di animali; alla legge 29 luglio 2010, n. 120 recante disposizioni in materia di sicurezza stradale, che ha previsto in caso di incidente da cui derivi un danno a uno o più animali d'affezione, da reddito o protetti, l'obbligo per l'utente della strada, al cui comportamento sia comunque ricollegabile l'incidente, di fermarsi e di porre in essere ogni misura idonea ad assicurare un tempestivo intervento di soccorso ai predetti animali<sup>lvi</sup>; al D. Lgs. 23 maggio 2011, n. 79 (cosiddetto codice del turismo) il cui art. 30 prevede che «... lo Stato promuove ogni iniziativa volta ad agevolare e favorire l'accesso ai pubblici servizi e nei luoghi aperti al pubblico dei turisti con animali domestici al seguito»; alla legge 4 novembre 2010, n. 201 - che ha ratificato e dato esecuzione in Italia alla Convenzione europea per la protezione degli animali da compagnia, firmata a Strasburgo il 13 novembre 1987 - in cui, «in considerazione dei particolari vincoli esistenti tra l'uomo e gli animali da compagnia», si afferma l'importanza di questi ultimi «a causa del contributo che essi forniscono alla qualità della vita e dunque il loro valore per la società»<sup>lvii</sup>; alla legge 28 dicembre 2015 n. 221 (recante disposizioni in materia ambientale per promuovere misure di *green economy* e per il contenimento dell'uso eccessivo di risorse naturali) il cui art. 77 ha aggiunto all'art. 514 del codice di procedura civile i numeri 6-*bis* e 6-*ter* inserendo tra i beni impignorabili anche «gli animali di affezione o da compagnia tenuti presso la casa del debitore o negli altri luoghi a lui appartenenti, senza fini produttivi, alimentari o commerciali» (art. 514 numero 6-*bis* cod. proc. civ.) e «gli animali impiegati ai fini terapeutici o di assistenza del debitore, del coniuge, del convivente o dei figli» (art. 514 numero 6-*ter* cod. proc. civ.).

Tutte le suddette norme denotano una sempre maggiore attenzione del legislatore alla valorizzazione del peculiare rapporto uomo-animale, della cui tutela si è fatta carico più volte anche la giurisprudenza di merito. Basti citare le pronunce che hanno riconosciuto il diritto di visita in carcere al cane del detenuto, in quanto membro della famiglia<sup>lviii</sup>, o a quelle che hanno ammesso il diritto di visita in una casa di cura per anziani al cane del paziente che vi era ricoverato<sup>lix</sup>.

Non vi è dubbio quindi che oggi la funzione svolta dagli «animali da compagnia»<sup>lx</sup> nella vita affettiva delle persone sia divenuta di particolare rilievo sociale e tale da realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico.

Ma ciò non sembra sufficiente per attribuire al divieto in esame il valore di norma di ordine pubblico, di precetto imperativo, insuscettibile di deroga da parte dell'autonomia privata per il tramite di un regolamento condominiale contrattuale. Quest'ultimo risultato postula un ulteriore passo in avanti, ossia il ritenere che il rapporto con l'animale da compagnia sia divenuto nel nostro ordinamento un diritto di rango costituzionale riconducibile ai «diritti inviolabili dell'uomo» di cui all'art. 2 della Costituzione, interpretato non come norma «chiusa», riassuntiva di tutti i diritti fondamentali tutelati espressamente nella carta costituzionale, ma come norma «aperta», idonea a recepire i principi e i valori via via riconosciuti in base all'evoluzione della coscienza sociale<sup>lxi</sup>.

In questi termini si è espressa una parte della dottrina<sup>lxii</sup> e la tesi ha trovato accoglimento anche nella giurisprudenza di merito e, in particolare, nell'ordinanza del Tribunale di Cagliari del 22 luglio 2016, che ha avuto un'ampia eco mediatica<sup>lxiii</sup>.



Peraltro, pur dovendosi riconoscere la profondità del rapporto uomo-animale, pare eccessivo sostenere che l'affezione per l'animale, per quanto intensa, possa assurgere al rango di interesse a copertura costituzionale, di diritto fondamentale dell'individuo, alla stessa stregua di quelli, inalienabili e incoercibili, rientranti nel nucleo primigenio di tutela della persona.

Pare preferibile perciò, in conformità a quanto risulta dagli stessi lavori preparatori, ritenere che il divieto sancito dall'art. 1138, ultimo comma, cod. civ. riguardi i soli regolamenti assembleari di condominio.

Del resto sembra esagerato considerare indisponibile la rinuncia del proprietario alla facoltà di avere animali da compagnia nella propria casa<sup>lxiv</sup>. E se è vero - come recita il noto broccardo - che «*adducere inconueniens non est solvere argumentum*», non si può trascurare che l'interpretazione estensiva dell'art. 1138, ultimo comma, cod. civ. conduce a conseguenze operative paradossali in quanto il regolamento contrattuale di condominio può legittimamente vietare ai condomini di utilizzare le loro unità immobiliari per determinate destinazioni (e non solo destinazioni che, sulla base della comune esperienza, possono incidere in modo rilevante e pregiudizievole sulla vita condominiale, come la scuola di canto o la discoteca, ma anche destinazioni di minor impatto, come, ad esempio, lo studio professionale)<sup>lxv</sup> e, per contro, non potrebbe loro vietare di essere proprietari di pitbul, mastini napoletani o alani danesi<sup>lxvi</sup>.

**4. La funzione di giustizia preventiva nella costituzione del condominio. La presunzione di condominalità ex art. 1117 cod. civ. e il suo superamento mediante la riserva di proprietà. L'individuazione dei beni comuni censibili e non censibili. L'intestazione in capo al condominio dei beni comuni censibili: vantaggi negli adempimenti tributari e nella circolazione delle unità immobiliari in proprietà esclusiva. L'illiceità della prassi del mandato "in bianco" per la formazione del regolamento al costruttore dell'edificio.**

La funzione di giustizia preventiva svolta dal notaio non è meno rilevante al momento della costituzione del condominio, stante la presunzione di condominalità sancita dall'art. 1117 cod. civ. in relazione ai beni ivi elencati<sup>lxvii</sup>.

Come è noto, il condominio si costituisce automaticamente in occasione della prima vendita di una delle unità immobiliari dell'edificio compiuta dall'originario unico proprietario che, di regola, ne è anche il costruttore<sup>lxviii</sup>.

Quell'atto è fondamentale per escludere che un determinato bene, potenzialmente rientrante tra quelli «*oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio*», sia tale e rimanga invece di proprietà esclusiva dell'originario proprietario<sup>lxix</sup>: si pensi ai casi emblematici in cui costui voglia riservarsi la titolarità esclusiva del lastrico solare ovvero di tutta o di una parte dell'area cortilizia.

Ebbene, la riserva deve risultare con chiarezza da quella prima compravendita. Infatti, secondo la giurisprudenza, ai fini del superamento della presunzione di condominalità del bene non rilevano le risultanze del regolamento condominiale assembleare<sup>lxx</sup>, né l'inclusione dello stesso bene, nelle tabelle condominiali, nell'ambito della proprietà esclusiva di un singolo condomino<sup>lxxi</sup>. Inoltre, il titolo che trasferisce in capo ad un condomino la proprietà esclusiva di un bene "naturalmente" condominiale non può essere successivo alla costituzione dello stesso condominio<sup>lxxii</sup> se, fin dalla prima vendita, non sia stata prevista un'espressa riserva di proprietà esclusiva di quello stesso bene da parte del venditore. Infatti, con la prima vendita, il relativo acquirente è divenuto necessariamente titolare di tutte le parti comuni dell'edificio ex art. 1117 cod. civ. per le quali non sia stata formulata la predetta riserva e, dunque, non può esserne privato con un atto successivo.

È bene aggiungere che per assicurare trasparenza e certezza nella individuazione dei beni comuni, con particolare riferimento a quelli cosiddetti non censibili<sup>lxxiii</sup>, più facilmente esposti a successive modifiche unilaterali della loro destinazione, la *best practice* notarile dovrebbe tradursi nella loro puntuale e analitica indicazione in ciascuna delle vendite delle unità immobiliari in condominio compiute dal costruttore.

Inoltre, contemporaneamente alla costituzione del condominio, è utile che il notaio suggerisca di intestare direttamente allo stesso condominio gli eventuali beni comuni censibili, quali, per esempio, l'alloggio del





portiere, la lavanderia, lo stenditoio, la sala comune destinata a riunioni dei condomini e/o a giochi dei bambini, o ancora, nei condomini di maggior pregio, la piscina, il campo da tennis, la palestra.

L'intestazione di tali beni in capo al condominio - anziché *pro quota* ai singoli condomini in ragione dei rispettivi millesimi - comporta infatti una serie di vantaggi. Innanzi tutto semplifica gli adempimenti di natura tributaria che in tal modo gravano sul solo amministratore di condominio e non su ciascuno dei condomini. Inoltre, agevola la successiva circolazione delle unità immobiliari in proprietà esclusiva perché inequivocabilmente sottrae i relativi atti di trasferimento, per la parte concernente i beni comuni censibili, all'applicazione delle disposizioni sulla conformità delle risultanze dei registri immobiliari con le intestazioni catastali (art. 29, comma 1 *bis*, della legge 27 febbraio 1985 n. 52)<sup>lxxxiv</sup>.

Infine, sempre in merito alla funzione di giustizia preventiva del notaio al momento della costituzione del condominio, solo un cenno richiede l'ipotesi del mandato "*in bianco*" conferito dall'acquirente al costruttore-venditore affinché quest'ultimo rediga successivamente il regolamento di condominio non ancora predisposto al momento della vendita<sup>lxxxv</sup>.

Detto mandato, infatti, secondo l'orientamento assolutamente consolidato dei giudici di legittimità<sup>lxxxvi</sup>, ribadito anche di recente<sup>lxxxvii</sup>, «è nullo per indeterminatezza dell'oggetto» in quanto la scelta del contenuto del regolamento è «riservata, senza alcun criterio predeterminato, al venditore-mandatario»<sup>lxxxviii</sup>.

**5. La funzione di giustizia preventiva nelle vicende circolatorie delle unità immobiliari in condominio. L'art. 63, quarto comma, delle disposizioni di attuazione al codice civile e l'accertamento della regolarità dei pagamenti dei contributi condominiali da parte dell'alienante. La certificazione notarile dell'avvenuta alienazione quale equipollente della trasmissione all'amministratore della «copia autentica del titolo» ai fini dell'aggiornamento del registro dell'anagrafe condominiale. Il riparto delle spese straordinarie condominiali: deliberazione anteriore alla vendita ed esecuzione successiva.**

Un altro settore in cui si esplica la funzione di giustizia preventiva del notaio nella materia condominiale è quello concernente le vicende circolatorie delle unità immobiliari in proprietà esclusiva. È noto infatti che ai sensi dell'art. 63, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile «*chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*»<sup>lxxxix</sup>.

È evidente quanto sia importante che il notaio, in occasione dell'istruttoria dell'atto di alienazione<sup>lxxx</sup>, informi l'acquirente sulle implicazioni della citata disciplina legislativa e lo induca a verificare prima della stipula che il suo dante causa abbia effettivamente pagato tutti i contributi condominiali da lui dovuti.

Inoltre, come è del pari noto, l'art. 63, ultimo comma, introdotto dalla legge di riforma, stabilisce che «*chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto*»<sup>lxxxi</sup>.

Il precetto va coordinato con un'altra novità della riforma e segnatamente con l'art. 1130 n. 6) cod. civ. nuovo testo, che aggiunge alle attribuzioni dell'amministratore quella di «*curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale*»<sup>lxxxii</sup>.

A seguito della entrata in vigore della legge n. 220/2012, dunque, nell'ipotesi di trasferimento per atto tra vivi, a qualsiasi titolo, di unità immobiliari in regime di condominio, la trasmissione all'amministratore della copia autentica dell'atto di trasferimento è essenziale al fine della liberazione dell'alienante dall'obbligo di contribuzione alle spese condominiali. Ne consegue che, sino alla data di trasmissione della suddetta copia autentica, l'alienante è coobbligato con l'acquirente, nei confronti del condominio, per tutti i contributi condominiali sino ad allora maturati<sup>lxxxiii</sup>.

Come è noto, subito dopo l'entrata in vigore della riforma si è formata una virtuosa prassi notarile che rende ancor più tempestiva l'applicazione dell'art. 63, ultimo comma, sopra citato. Posto che la finalità



informativa cui la norma è preordinata è soddisfatta anche mediante strumenti equivalenti che offrano le stesse garanzie di autenticità e certezza proprie della «*copia autentica del titolo*»<sup>lxxxiv</sup>, si è ritenuta del tutto equipollente a tale copia la cosiddetta dichiarazione di avvenuta stipula<sup>lxxxv</sup> rilasciata dal notaio rogante, purché provvista di tutte le indicazioni utili all'amministratore di condominio ai fini della tenuta del registro di anagrafe condominiale. In virtù di questa prassi la liberazione dell'alienante in ordine al pagamento dei contributi condominiali opera dal momento della consegna all'amministratore di detta certificazione, senza dover attendere il rilascio della copia autentica del titolo che - è noto - è subordinato all'avvenuta esecuzione dei successivi adempimenti della registrazione e trascrizione dell'atto<sup>lxxxvi</sup>; per di più, così si salvaguardano evidenti ragioni di riservatezza dei contraenti su aspetti dell'alienazione irrilevanti per la tenuta del registro dell'anagrafe condominiale (quale, per esempio, il prezzo)<sup>lxxxvii</sup>.

Infine, un breve cenno merita la questione relativa al riparto delle spese condominiali concernenti lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni (dell'edificio) nell'ipotesi in cui la vendita dell'unità immobiliare in condominio avvenga successivamente alla delibera assembleare che ne dispone l'esecuzione ma prima della loro concreta realizzazione. Al riguardo, secondo la più recente giurisprudenza della Cassazione<sup>lxxxviii</sup>, tali spese gravano sul soggetto che è proprietario dell'immobile al momento dell'approvazione della suddetta delibera assembleare dato che quest'ultima «*ha valore costitutivo della relativa obbligazione*»<sup>lxxxix</sup> e che un'eventuale, differente, pattuizione intercorsa tra le parti, pur pienamente legittima, è inopponibile al condominio<sup>xc</sup>.

#### **6. La funzione di giustizia preventiva nei contratti preliminari aventi ad oggetto immobili in regime di condominio. La regolamentazione pattizia delle spese condominiali nel periodo compreso tra la stipula del preliminare e quella del definitivo.**

La funzione di giustizia preventiva svolta dal notaio in materia condominiale può significativamente esplicitarsi anche nei contratti preliminari (conclusi per atto pubblico o scrittura privata autenticata) aventi ad oggetto immobili in regime di condominio. Infatti è quanto mai utile inserire in tali atti una specifica regolamentazione che disciplini, nei rapporti tra promittente venditore e promittente acquirente, il riparto delle spese condominiali (ordinarie e straordinarie) che dovessero essere deliberate e/o sostenute nel periodo compreso tra la stipula del preliminare e quella del definitivo.

In particolare, è consigliabile che tale specifica regolamentazione preveda che siano:

a) «*a carico della parte promittente venditrice le spese condominiali ordinarie maturate sino alla data di consegna dell'immobile promesso in vendita e così pure le eventuali spese straordinarie deliberate dall'assemblea anteriormente alla data del preliminare*»;

b) «*a carico della parte promittente acquirente le eventuali spese condominiali straordinarie deliberate successivamente alla stipula del preliminare*»<sup>xci</sup>.

Inoltre, stante la previsione di cui alla lettera b), è altresì opportuno inserire nel preliminare un'ulteriore clausola che stabilisca l'obbligo della parte promittente venditrice di rilasciare alla parte promittente acquirente idonea delega a partecipare alle eventuali assemblee di condominio, convocate in periodo compreso tra la stipula del contratto preliminare e la conclusione del definitivo, aventi all'ordine del giorno l'esecuzione di interventi comportanti spese straordinarie, consentendo alla stessa parte acquirente la più ampia libertà di decisione.

#### **7. La funzione di giustizia preventiva in materia condominiale e le sue benefiche ripercussioni sull'amministrazione della giustizia.**

Tirando le fila delle riflessioni sin qui svolte, emerge con evidenza che, ogni qualvolta l'attività notarile incide sulla materia condominiale, tanto più l'intervento del notaio è avveduto e meticoloso tanto più esso è in grado di fornire un significativo contributo in chiave di giustizia preventiva e di conseguente riduzione del carico giudiziario.



Insomma, anche in relazione al condominio, vale il felice slogan ricordato in apertura «*tanto più notaio quanto meno giudice*».

## Note

(Riproduzione riservata)

<sup>i</sup> Per la letteratura di specifico interesse notarile sulla riforma del condominio si veda il mio *La riforma del condominio, Prime riflessioni su alcune delle nuove disposizioni di interesse notarile* (studio civilistico n. 320-2013/C), in *Studi e materiali, Quaderni trimestrali del Consiglio Nazionale del Notariato*, 2013, 3, *passim* e A. Musto, *Contributo allo studio della riforma del condominio: temi e questioni di interesse notarile* (studio civilistico n. 906-2013/C), in *Studi e materiali, Quaderni trimestrali del Consiglio Nazionale del Notariato*, 2014, 2, *passim*.

<sup>ii</sup> Mi riferisco al convegno *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità* svoltosi a Bologna il 7 e l'8 ottobre 2005 i cui atti si possono leggere nel libro con il medesimo titolo edito, a cura dello stesso Enrico Marmocchi, nei *Quaderni del Notariato*, 12, collana diretta da P. Rescigno, F. Galgano e M. Ieva, Giuffrè, Milano, 2007, pp. 289.

<sup>iii</sup> Come è noto, il condominio si costituisce automaticamente nel momento in cui l'unico proprietario dell'edificio aliena a terzi (di regola mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata) la prima delle unità immobiliari che ne fanno parte: cfr. Cass. Civ., Sez. II, 4 ottobre 2004, n. 19829 e Cass. Civ., Sez. II, 10 settembre 2004, n. 18226, entrambe in *Riv. giur. edil.*, 2005, rispettivamente p. 770 e p. 772 (solo le massime) e, di recente, Cass. Civ., Sez. II, 18 dicembre 2014, n. 26766, in *Riv. giur. edil.*, 2015, I, 373, con nota di P. Scalletaris, *Ancora a proposito dell'ambito di applicazione della disciplina del condominio*.

<sup>iv</sup> Cfr. F. Carnelutti, *La figura giuridica del notaio*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1950, p. 927.

<sup>v</sup> S. Tondo, *Caratteri e prospettive dell'attività notarile*, in *Riv. not.*, 1966, I, p. 219.

Sulla funzione antiprocessuale del notaio cfr. anche M. D'Orazi Flavoni, *L'autonomia del diritto notarile*, in *Scritti giuridici*, II, Roma, 1965, p. 709.

<sup>vi</sup> N. Lipari, *Rinnovamento del diritto privato e funzione del notaio*, in *Riv. not.*, 1973, I, p. 1033.

<sup>vii</sup> Sulla funzione di prevenzione della lite propria del notaio con specifico riferimento alla materia del condominio si vedano: L. Barassi, *Notariato e condominio: per un rinnovato contributo* e A. Pastore, *Il condominio nelle riforme del settore edilizio*, entrambi in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, Atti del convegno di studi, Bologna 7 e 8 ottobre 2005, cit., rispettivamente p. 80 e p. 95 nonché il mio *Regolamento di condominio e trascrizione*, in *Profili notarili della riforma del condominio*, a cura di E. Marmocchi, Quaderni del Notariato, 15, collana diretta da P. Rescigno, F. Galgano e M. Ieva, Giuffrè, Milano, 2014, p. 126 e s.

<sup>viii</sup> Sulla distinzione tra i due tipi di regolamento mi permetto di rinviare al mio recente contributo *Il regolamento di condominio tra clausole assembleari e soluzioni contrattuali: ambito operativo e opponibilità*, p. 3 e ss., consultabile sul sito web della Scuola Superiore della Magistratura.

Per ampie citazioni di dottrina e giurisprudenza più risalenti cfr., invece, il mio *La trascrizione del regolamento di condominio*, in *Riv. not.*, 2008, I, p. 52 nt. 1.

<sup>ix</sup> Cfr. Cass. Sez. Un., 30 dicembre 1999, n. 943, in *Giust. civ.*, 2000, I, p. 320, in *Foro it.*, 2001, I, c. 3523 e in *Corr. Giur.*, 2000, p. 468, con nota di N. Izzo, *Forma e presupposti per la modifica del regolamento di condominio*.



<sup>x</sup> La casistica è molto ampia ma le ipotesi più significative possono raggrupparsi nelle cinque categorie qui in appresso indicate.

a) *Clausole che stabiliscono il divieto di una o più specifiche destinazioni per tutte le (o alcune delle) unità immobiliari dell'edificio.*

Tra i divieti più ricorrenti si possono ricordare quelli di destinare le unità immobiliari a studio professionale o ufficio; ad ambulatorio medico, a gabinetto di cura per malattie infettive o contagiose, a gabinetto di fisica e/o chimica; a scuole in genere, o specificatamente a scuole di musica, canto e ballo; a discoteche; ad albergo, pensione, affittacamere, bed and breakfast; a bar, ristorante, pizzeria; a pescheria e/o rivendita di pesce; a sedi di partito, di organizzazioni sindacali, di associazioni e circoli ricreativi o culturali; a strutture ricettive socio-assistenziali, come centri di accoglienza per anziani, pensionati, case di riposo, case famiglia.

A volte il divieto può essere circoscritto ad alcune soltanto delle unità immobiliari dell'edificio: per esempio, la destinazione ad uso studio professionale o ufficio è consentita esclusivamente alle unità al piano terra ma non a quelle dei piani sovrastanti.

b) *Clausole che impongono una o più specifiche destinazioni (tendenzialmente) per tutte le unità immobiliari dell'edificio.*

Di regola, la previsione riguarda la destinazione di civile abitazione e talvolta anche quella di studio professionale.

c) *Clausole che vietano di possedere o detenere animali domestici* (salvo che si ritenga che la disposizione dell'ultimo comma dell'art. 1138 cod. civ. abbia natura di norma imperativa: sul punto cfr. *infra* nel testo).

d) *Clausole che vietano di esercitare determinate attività all'interno delle unità immobiliari dell'edificio.*

Si pensi alla clausola che vieta di sciornare panni e/o battere tappeti dalle finestre e/o dai balconi.

Le clausole riconducibili alle quattro categorie sopra indicate hanno un elemento comune: comportano tutte una restrizione dei poteri o delle facoltà dei condomini sulle rispettive proprietà esclusive e costituiscono su queste ultime, secondo l'ormai consolidata giurisprudenza della Suprema Corte, delle servitù (atipiche) reciproche. Sul punto si vedano, da ultimo, Cass. Civ., Sez. II, 19 marzo 2018, n. 6769; Cass. Civ., Sez. II, 18 ottobre 2016, n. 21024, in *Guida al diritto*, 2016, 47, p. 60, con nota di M. Piselli; Cass. Civ., Sez. II, 19 settembre 2014, n. 19798, in *Giust. civ. Mass.*, 2014; Cass. Civ., Sez. II, 31 luglio 2014, n. 17493; Cass. Civ., Sez. II, 13 giugno 2013, n. 14898 (in relazione ad un supercondominio); Cass. Civ., Sez. II, 15 febbraio 2011, n. 3705, in *Riv. giur. ed.*, 2011, p. 876, con nota di M. De Tilla, *Regolamento contrattuale e divieto di detenere animali domestici nell'appartamento*.

Al riguardo è utile sottolineare che nell'ambito dello schema tipico e predefinito della servitù si possono riversare contenuti "atipici" volti a recepire le più diverse esigenze emerse dalla prassi (cfr. E. Guerinoni, *Servitù prediali*, in *Trattato dei diritti reali* diretto da A. Gambaro e U. Morello, II, *Diritti reali parziari*, Giuffrè, Milano, 2011, p. 227 e ss.) e che l'ammissibilità delle cosiddette servitù reciproche è pacificamente sostenuta dalla giurisprudenza di legittimità sin dall'inizio degli anni Settanta del secolo scorso (tra le tante si vedano: Cass. Civ., Sez. II, 18 febbraio 1970, n. 380, in *Foro it.*, 1970, I, p. 2127; Cass. Civ., Sez. II, 7 aprile 1970, n. 951, in *Mass. Giur. it.*, 1970, p. 412; Cass. Civ., Sez. II, 9 ottobre 1998, n. 9997).

e) *Clausole che attribuiscono ad alcuni condomini diritti maggiori rispetto agli altri.*

È il caso dei cosiddetti usi esclusivi su determinati beni comuni quali il cortile o il lastrico solare (per una prima informazione sul tema rinvio a G. Baralis, *Condominialità di natura ambigua: sottotetti, usi esclusivi, posti auto*, in *Il condominio negli edifici, tra realtà e personalità*, cit., p. 175 e G. Baralis - C. Caccavale, *Diritti di «uso esclusivo» nell'ambito condominiale*, in *Studi e materiali*, Quaderni semestrali del Consiglio Nazionale del Notariato, 2, 2003, Giuffrè, Milano, p. 489 e ss.; E. Marmocchi, *L'uso delle parti comuni: dal pari uso all'uso esclusivo*, in *Riv. not.*, 2008, I, p. 91 e ss.).

<sup>xi</sup> Cass. Civ., Sez. II, 18 aprile 2002, n. 5626, in *Giust. civ. Rep.*, 2002, voce *Comunione e condominio*, n. 133, Cass., Sez. Un., 30 dicembre 1999, n. 943, cit.

Ulteriori riferimenti alla giurisprudenza più risalente sono riportati nel mio *La trascrizione del regolamento di condominio*, cit., p. 54 nt. 5.

<sup>xii</sup> Ciò significa in buona sostanza che se il regolamento predisposto dal costruttore e accettato dai suoi immediati aventi causa non contiene tali clausole ma esclusivamente disposizioni regolamentari, nonostante la sua fonte pattizia, ben potrà essere modificato dall'assemblea con deliberazione assunta a maggioranza (Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 29 dicembre 2004, n. 24146, in *Notariato*, 2005, p. 361).



<sup>xiii</sup> Ai sensi della disposizione citata nel testo per «consumatore o utente» si intende «la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta».

Pertanto la disciplina dettata dal codice del consumo non troverà applicazione se anche il compratore è - come, di regola, il venditore - un «professionista», ossia una «persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario» (cfr. l'art. 3, primo comma, lett. c) del codice del consumo, come modificato dall'art. 3, terzo comma, del D. Lgs. 23 ottobre 2007, n. 221).

Sono assai marginali i casi in cui il venditore non sia un «professionista» (cfr. A. Celeste - A. Scarpa, *Il condominio negli edifici*, Giuffrè, Milano, 2017, p. 814 che citano l'ipotesi dell'unico proprietario dell'edificio che lo abbia costruito per la propria famiglia e successivamente frazionato in più unità abitative autonome alienate ai figli).

<sup>xiv</sup> L'art. 36 del D. Lgs. 6 settembre 2005 n. 206 sostituisce, come è noto, l'art. 1469 *quinquies* cod. civ. (cfr. art. 142 dello stesso decreto legislativo) introdotto nel nostro ordinamento dall'art. 25 della legge 6 febbraio 1996 n. 52 che, in attuazione della direttiva 93/13/CEE del Consiglio concernente le clausole abusive nei contratti stipulati dal consumatore, aveva previsto l'aggiunta, dopo il capo XIV del titolo II del libro quarto del codice civile, del capo XIV *bis* intitolato *Dei contratti con il consumatore*.

Come è altresì noto, la principale modifica apportata dal legislatore della nuova codificazione di settore rispetto alla disciplina codicistica consiste nella sostituzione della sanzione che colpisce la clausola abusiva: la nullità al posto dell'inefficacia.

<sup>xv</sup> Circostanza che, secondo la regola generale dettata dall'art. 34, quarto comma, del codice del consumo, esclude la vessatorietà della clausola.

Il tema delle clausole vessatorie presenti nei regolamenti contrattuali di condominio è poco esplorato in dottrina. Tra i rari studi cfr. C. Belli, *Le clausole vessatorie nel regolamento "contrattuale" di condominio*, in *Contratti*, 2012, 3, p. 181, che peraltro non affronta la problematica di cui mi occupo nel testo e A. Celeste, *Compravendite immobiliari tra regolamenti "blindati" dal costruttore e prescrizioni del codice del consumo*, in *Imm. Propr.*, 2014, 6, p. 348 e ss.

<sup>xvi</sup> La clausola cui faccio riferimento nel testo è inserita - con formulazione leggermente differente - anche nell'elenco di cui all'art. 33, secondo comma, del codice del consumo e precisamente nella lettera l) di tale comma. La diversità tra le due norme consiste nel fatto che l'art. 36, secondo comma, lett. c) dello stesso codice considera abusiva ogni clausola che il consumatore non ha avuto «di fatto» la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto, mentre la specificazione «di fatto» manca nella corrispondente previsione dell'art. 33, secondo comma, lett. l) (cfr., in luogo di molti, E. Grazioso, *Articolo 36 (Nullità di protezione)*, in *Codice del consumo, Commento al D. Lgs. 6 settembre 2005, n. 206*, Milano, Giuffrè, 2006, p. 408 e s.).

Parte della dottrina - cfr. F. Pascucci, *Art. 33, comma 2, lett. l)*, in *I contratti del consumatore, Commentario al codice del consumo (D. Lgs. 6 settembre 2005 n. 206)*, a cura di E. Cesaro, Cedam, Padova, 2007 (4<sup>a</sup> ed.), p. 197 - ritiene che le citate norme disciplinino due diversi momenti: il precetto di cui all'art. 33 avrebbe valore "preventivo", ossia presupporrebbe non ancora avvenuta la trattativa tra professionista e consumatore e mirerebbe a evitare che lo stesso professionista predisponga le clausole ivi contemplate; l'art. 36, invece, opererebbe in una fase cronologicamente successiva, ossia quando la trattativa è già stata effettuata, e sancisce la nullità della clausola in questione quando essa sia stata comunque inserita nel regolamento contrattuale nonostante il disposto dell'art. 33.

<sup>xvii</sup> Spetta a M. D'Orazi Flavoni il merito di aver per primo evidenziato la cd. funzione di adeguamento del notaio (cfr. Id., *L'autonomia del diritto notarile*, cit., *passim*). Su tale funzione, da ultimo, cfr. F. P. Lops, *La legge notarile* a cura di P. Boero e M. Ieva, *sub art. 1*, Giuffrè, Milano, 2014, p. 12 e s.).

<sup>xviii</sup> L'allegazione di cui scrivo nel testo deve essere stata fatta quantomeno nel primo degli atti di vendita stipulati dal costruttore (relativamente all'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della compravendita che contiene la *relatio*) ovvero nell'eventuale verbale con cui sia stato depositato agli atti del notaio il regolamento di condominio predisposto dal costruttore qualora si sia ritenuto utile fare ricorso a tale strumento (al riguardo cfr. *infra* nel testo e nelle note corrispondenti).



<sup>xix</sup> Cfr. da ultimo Cass. Civ., Sez. II, 3 novembre 2016, n. 22310, in *Guida al diritto*, 2016, p. 57 in cui si legge che «le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio: regolamento (da ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (Cass. Civ., Sez. II, 31 luglio 2009, n. 17886; Cass. Civ., Sez. II, 3 luglio 2003, n. 10523)». L'affermazione costituisce un *obiter dictum* in quanto relativa ad una questione non oggetto del giudizio perché - come sottolinea la stessa Corte - «l'eccezione inerente alla mancata trascrizione del regolamento condominiale era stata sollevata tardivamente in grado di appello».

Si veda anche Cass. civ., Sez. II, 19 settembre 2014, n. 19798, cit., la cui massima, peraltro, non mi pare rispecchi i motivi della decisione.

<sup>xx</sup> Cass. Civ., Sez. II, 3 luglio 2003, n. 10523, in *I Contratti*, 2014, p. 31 e Cass. Civ., Sez. II, 31 luglio 2009 n. 17886, in *Riv. giur. ed.*, 2010, I, p. 120, in *Giust. civ.*, 2010, I, p. 2838 e in *Vita not.*, 2009, p. 1434.

<sup>xxi</sup> Cfr. la precedente nt. 13.

<sup>xxii</sup> Inoltre nella compravendita di cui alla decisione della Cassazione n. 17886/2009 il divieto sancito dal regolamento condominiale di adibire ad uso alberghiero tutte le unità dell'edificio di cui faceva parte l'immobile venduto era stato espressamente e specificamente esplicitato nel corpo dello stesso atto. In altri termini quel divieto era operante non perché oggetto di una *relatio* (che riguardava soltanto il restante contenuto del regolamento) ma in quanto era stato riprodotto in una esplicita pattuizione inserita nel contratto: quindi non poteva essere messa in dubbio la sua vincolatività.

<sup>xxiii</sup> Mi riferisco agli atti di trasferimento delle unità immobiliari compiuti dagli aventi causa del primo acquirente come pure da tutti i successivi aventi causa.

<sup>xxiv</sup> Ossia nei soli casi in cui il venditore (a suo tempo, acquirente del costruttore) sia un «professionista» e sempre che in questi stessi casi non lo sia anche l'acquirente.

<sup>xxv</sup> Come è noto, il legame tra regolamento di condominio e trascrizione è frutto di un consolidato - ma un po' ambiguo - indirizzo della Suprema Corte, risalente alla fine degli anni Sessanta del secolo scorso e più volte ribadito (da ultimo anche da Cass. Civ., Sez. II, 18 ottobre 2016, n. 21024, cit.) secondo cui il regolamento di condominio contenente «clausole che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive» ha effetto nei confronti dei loro successori a titolo particolare se «regolarmente trascritto negli uffici dei registri immobiliari»: cfr. Cass., Sez. II, 15 aprile 1999, n. 3749, cit. (il «grassetto» è mio). Negli stessi termini anche Cass. Civ., Sez. II, 18 aprile 2002, n. 5626, cit. e, in precedenza, Cass. Civ., Sez. II, 13 luglio 1983, n. 4781, in *Arch. loc.*, 1983, p. 687; Cass. Civ., Sez. II, 23 febbraio 1980, n. 1303; Cass. Civ., Sez. II, 11 maggio 1978, n. 2305, in *Giust. civ. Rep.*, 1978, voce *Comunione e condominio*, n. 51; Cass. Civ., Sez. II, 11 novembre 1974, n. 3525, *ivi*, 1974, voce *Comunione e condominio*, n. 52; Cass. Civ., Sez. II, 10 aprile 1968, n. 1091, *ivi*, 1968, voce *Comunione e condominio*, n. 80.

L'orientamento in esame, sorto con specifico riferimento all'avente causa del condomino (a suo tempo acquirente immediato del costruttore), è stato poi esteso dalla Cassazione anche all'avente causa dallo stesso costruttore dell'edificio, il cui acquisto fosse stato fatto successivamente alla trascrizione del regolamento nei registri immobiliari (Cass. Civ., Sez. II, 17 marzo 1994, n. 2546 in *Giust. civ.* 1994, I, p. 1481 con nota di R. Triola, *La trascrizione delle limitazioni alle proprietà individuali previste nel regolamento di condominio*, in *Contratti*, 1994, p. 635 con nota di M. De Tilla, *Natura contrattuale del regolamento di condominio*, in *Riv. giur. edil.*, 1994, I, p. 958, in *Vita not.*, 1994, p. 1302 e in *Arch. loc.*, 1994, p. 537; Cass. Civ., Sez. II, 14 novembre 1991, n. 12173).

Aggiungo che secondo Cass. Civ., Sez. II, 31 luglio 2014, n. 17493, il «regolamento di condominio, predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari (il «grassetto» è mio) assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti» e che secondo Cass., Sez. II, 13 giugno 2013, n. 14898, il «regolamento di un supercondominio, predisposto dall'originario unico proprietario del complesso di edifici, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari (il «grassetto» è mio), in virtù del suo carattere convenzionale, vincola tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca».



---

La trascrizione del regolamento di condominio è, dunque, ... evocata in più occasioni dalla giurisprudenza di legittimità, ma il punto nodale è stabilire a quale trascrizione si riferisca la Cassazione nelle sue decisioni.

<sup>xxvi</sup> Cfr. la precedente nt. 10.

<sup>xxvii</sup> Sulla trascrizione del regolamento di condominio secondo la circolare del Ministero delle Finanze (Dipartimento del Territorio - Dir. Centrale Catasto - Servizio IV) n. 128/T del 2 maggio 1995 cfr. *infra* nel testo.

<sup>xxviii</sup> Come è noto, da un lato l'art. 2643 n. 4) cod. civ. menziona i contratti che costituiscono servitù prediali, dall'altro in materia di trascrizione ex art. 2643 cod. civ. vale il principio di tipicità, che non si riferisce agli atti, ma agli effetti (art. 2645 cod. civ.) e, dunque, in virtù di tale principio può essere trascritto - ai fini di cui all'art. 2644, cod. civ. - un atto che pur non riconducibile a una delle figure espressamente contemplate nei numeri da 1) a 14) dell'art. 2643 cod. civ., tuttavia, produce gli stessi effetti.

Per l'approfondimento delle ragioni che militano a favore della tesi secondo cui la trascrizione del regolamento di condominio deve essere effettuata ai sensi degli artt. 2643 n. 4) e 2645 cod. civ. mi permetto di rinviare al mio *Il regolamento di condominio tra clausole assembleari e soluzioni contrattuali: ambito operativo e opponibilità*, cit., p. 20 e ss.

<sup>xxix</sup> Sulla tesi di cui scrivo nel testo cfr. il mio *La trascrizione del regolamento di condominio*, cit., p. 64 e ss.

<sup>xxx</sup> Sono citate nella precedente nt. 10.

Come è noto, in passato, la giurisprudenza di legittimità, invece, aveva oscillato in ordine alla qualificazione delle limitazioni imposte dal regolamento *contrattuale* alle proprietà esclusive dei condomini riconducendole agli oneri reali (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 18 ottobre 1991, n. 11019, in *Arch. loc.*, 1992, p. 287; Cass. Civ., Sez. II, 30 luglio 1990, n. 7654, *ivi*, 1990, p. 703; Cass. Civ., Sez. II, 28 luglio 1990, n. 7630, *ivi*, 1991, p. 75) ovvero alle obbligazioni *propter rem* (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 13 agosto 2004 n. 15763 e Cass. Civ., Sez. II, 5 settembre 2002, n. 11684, in *Giur. it.*, 2001, p. 446) o ancora alle servitù (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 25 ottobre 2001, n. 13164, in *Arch. loc.*, 2002, p. 292; Cass. Civ. Sez. II, 16 ottobre 1999, n. 11688, in *Arch. loc.*, 2000, p. 47, con riferimento alle limitazioni all'interno di un villaggio "turistico"; Cass. Civ., Sez. II, 15 aprile 1999, n. 3749, in *Vita not.*, 1999, II, p. 778 e in *Giust. civ.* 2000, I, p. 163, con nota di M. De Tilla, *Sulle limitazioni del regolamento contrattuale di condominio: servitù prediali ed oneri reali*; Cass. Civ., Sez. II, 13 novembre 1993 n. 11207, in *Giur. it.*, 1994, I, I, c. 1816, con nota di R. De Micheli, *Servitù e condominio*; Cass. Civ., Sez. II, 7 gennaio 1992, n. 49, *ivi*, 1992, I, I, c. 1465 e in *Giust. civ.*, 1992, I, p. 2407, con nota di M. De Tilla, *Regolamento di condominio, clausole limitative e immissioni intollerabili*; Cass. Civ., Sez. II, 4 giugno 1981, n. 3629, in *Giust. civ.*, 1981, I, p. 2932, con nota di G. Iudica, *Criteri interpretativi di una clausola di regolamento condominiale concernente vincolo di destinazione d'uso degli appartamenti*).

Per un più ampio esame della questione rinvio al mio *Il regolamento di condominio tra clausole assembleari e soluzioni contrattuali: ambito operativo e opponibilità*, cit., p. 19 e ss.

<sup>xxxi</sup> Anche su questo punto cfr. la precedente nt. 10.

<sup>xxxii</sup> Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 19 marzo 2018, n. 6769 in cui si legge che va «*ricondotta alla categoria delle servitù atipiche la previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, comportante limiti alla destinazione delle proprietà esclusive*» e che «*l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti deve essere regolata secondo le norme della servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, in apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto ... delle specifiche clausole limitative*».

<sup>xxxiii</sup> Cfr. il mio *Il regolamento di condominio tra clausole assembleari e soluzioni contrattuali: ambito operativo e opponibilità*, cit., p. 34 nt. 106.

<sup>xxxiv</sup> Come è noto, nel caso indicato nel testo dovranno essere compilati i cosiddetti quadri B e C della nota: il primo con l'indicazione di tutte le unità immobiliari dell'edificio, il secondo con l'indicazione dell'acquirente quale titolare dell'unità immobiliare 1 e del costruttore quale titolare delle unità immobiliari da 2 a 12).



---

<sup>xxxv</sup> Per una possibile variante di questo meccanismo, anch'essa però molto complessa, rinvio al mio *La trascrizione del regolamento di condominio*, cit. p. 71 e ss.

<sup>xxxvi</sup> Cfr. la precedente nt. 25.

<sup>xxxvii</sup> Nella recente sentenza della Cassazione n. 6769/2018 più volte citata, si legge che, in assenza di apposita trascrizione, le disposizioni del regolamento di condominio che stabiliscono limiti alla destinazione delle proprietà esclusive valgono «*soltanto nei confronti del terzo acquirente che ne prenda atto in maniera specifica nel medesimo contratto di acquisto. In mancanza, cioè, della certezza legale della conoscenza della servitù da parte del terzo acquirente, derivante dalla trascrizione dell'atto costitutivo, occorre verificare la certezza reale della conoscenza di tale vincolo reciproco, certezza reale che si consegue unicamente mediante la precisa indicazione dello ius in re aliena gravante sull'immobile oggetto del contratto*».

<sup>xxxviii</sup> La circolare citata nel testo (riportata in A. A. Ettore, *La pubblicità immobiliare e i servizi ipotecari, Raccolta sistematica delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative*, Giuffrè, Milano, 1996, p. 95) contiene due espliciti riferimenti alla trascrizione del regolamento di condominio. Il primo è nella parte relativa all'indicazione dei dati che devono essere inseriti nel cosiddetto quadro A della nota di trascrizione: trattando delle convenzioni viene espressamente indicato nella tabella degli atti soggetti a trascrizione il regolamento di condominio, cui è assegnato uno specifico codice meccanizzato (il n. 144). Il secondo riferimento si trova, invece, nella parte dedicata ai casi particolari di compilazione della nota di trascrizione (par. 5.6), dove appunto si prescrive che la nota relativa alla trascrizione del regolamento di condominio va redatta indicando come soggetto «*a favore*» il condominio, con la specificazione della sede e del codice fiscale, e come soggetti «*contro*» i singoli condomini.

Sul punto, più diffusamente, vedi il mio *La trascrizione del regolamento di condominio*, cit., p. 66 e s.

<sup>xxxix</sup> Cfr., per tutti, A. Magnani, *La trascrizione del regolamento di condominio da parte del costruttore, in Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, cit., p. 216.

<sup>xl</sup> Come è noto, a seguito dell'incorporazione dell'Agenzia del Territorio nell'Agenzia delle Entrate (avvenuta ai sensi dell'art. 23 *quater*, primo comma, del D. L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito in legge 7 agosto 2012, n. 135), oggi gli uffici dei registri immobiliari menzionati dall'art. 2663 cod. civ. fanno parte dell'Agenzia delle Entrate e sono denominati «*Uffici Provinciali di ... (con l'indicazione del Comune in cui hanno sede) - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare*».

<sup>xli</sup> Cfr. la precedente nt. 3

Il ricevimento del verbale di deposito del regolamento *contrattuale* anteriormente alla prima delle vendite delle unità immobiliari dell'edificio destinato a divenire condominiale era finalizzato a rendere opponibile anche al primo degli acquirenti dal costruttore (e ai suoi successivi aventi causa) il contenuto dello stesso regolamento tramite la sua trascrizione. Ma come scrivo *infra* nel testo la suddetta formalità è inidonea a raggiungere l'obiettivo avuto di mira.

Sul piano tecnico detta trascrizione era eseguita «*a favore*» del condominio e «*contro*» il costruttore che in quel momento è appunto l'unico proprietario delle unità immobiliari dell'edificio.

<sup>xlii</sup> Sull'efficacia meramente notiziale, informativa e non dichiarativa, di tale trascrizione cfr., G. Baralis, *Condominio e pubblicità immobiliare: il nuovo testo dell'art. 2659, comma primo, cod. civ.*, in *Profili notarili della riforma del condominio*, cit., p. 139 e ss.

<sup>xliii</sup> Cfr. la precedente nt. 41.

In passato per escludere l'ammissibilità di una trascrizione «*a favore*» del condominio si è fatto leva sull'argomentazione che il condominio non aveva una propria autonoma soggettività giuridica. Oggi, anche dopo la riforma, la tesi della natura del condominio come ente di gestione resta prevalente, ma la giurisprudenza ha ravvisato nella legge 11 dicembre 2012 n. 220 una serie di elementi che «*vanno nella direzione della progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pur attenuata personalità giuridica, e comunque sicuramente, in atto di una soggettività giuridica autonoma*» (cfr. Cass. Civ., Sez. Un., 18 settembre 2014, n. 19663, in *Corr. giur.*, 2015 p. 1531, con nota di A. Carrato, *Legge Pinto e legittimazione del condominio: il dictum delle Sezioni Unite*) e, di recente, la Seconda Sezione della Cassazione (cfr. l'ordinanza 15 novembre 2017 n. 27101) ha





sollecitato un nuovo intervento di nomofilachia delle Sezioni Unite su un problema di carattere processuale riguardante il condominio che, tuttavia, a monte, sottende una precisa scelta di campo sulla natura giuridica dell'istituto (cfr. A. Celeste, *La personalità giuridica del condominio cacciata dalla porta rientra dalla finestra? Alle Sezioni Unite (si spera) l'ardua sentenza*, in *Immobili & Proprietà*, 2, 2018, p. 92 e ss.).

Per un recente inquadramento della questione relativa alla sussistenza in capo al condominio dei requisiti di una persona giuridica o quanto meno di un soggetto non personificato, autonomo centro di imputazione di situazioni giuridiche soggettive, cfr. A. Luminoso, *Il rapporto di amministrazione condominiale*, in *Riv. giur. edil.*, 2017, II, p. 221 e s.

<sup>xliv</sup> Trascrizioni e iscrizioni, invero, già "consentite" nella prassi in base alla citata circolare del Ministero delle Finanze 2 maggio 1995 n. 128/T (cfr. sul punto il mio, *La riforma del condominio*, cit., p. 12). Più in generale sull'art. 2659, primo comma, ultimo cpv., cod. civ., cfr. A. Musto, *Contributo allo studio della riforma del condominio: temi e questioni di interesse notarile*, cit., p. 278 e ss.

<sup>xlv</sup> Sul disegno di legge citato nel testo cfr. G. Gabrielli, *Regole condominiali e trascrizione*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, cit., p. 205.

<sup>xlvi</sup> L'espressione adoperata dal legislatore per individuare gli animali nei cui confronti la previsione opera è stata molto criticata: cfr. F. Ruscello, *I regolamenti di condominio e le tabelle millesimali*, in *Trattato dei diritti reali* diretto da A. Gambaro e U. Morello, *Riforma del condominio 2013* (Appendice di aggiornamento al vol. III), Giuffrè, Milano, 2013, p. 47.

Nei lavori preparatori compariva la formula «*animali di compagnia*», mutuata dalla convenzione europea per la protezione dei suddetti animali firmata a Strasburgo il 13 novembre 1987 (cui è stata data esecuzione in Italia con la legge 4 novembre 2010, n. 201) Secondo la citata convenzione «*per animale da compagnia si intende ogni animale tenuto, o destinato ad essere tenuto dall'uomo, in particolare presso il suo alloggio domestico, per suo diletto e compagnia*». La formula utilizzata dalla convenzione è stata ritenuta da una parte della dottrina (R. Triola, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Giuffrè, Milano, 2014, p. 92 nt. 17) più adeguata di quella («*animali domestici*») con cui la si è sostituita poiché quella prescelta dal legislatore aumenta anziché diminuire le incertezze interpretative che avrebbe potuto generare la precedente.

Secondo i linguisti, l'aggettivo «*domestico*» riferito agli animali individua quelli «*che vivono permanentemente con l'uomo, il quale li nutre, li protegge, ne regola la riproduzione e li utilizza nelle loro capacità di offrire aiuto, lavoro e prodotti vari*» (vedi, per esempio, la voce «*domestico*» in *Il Vocabolario Treccani*, II, D-K, Istituto della Enciclopedia Italiana, Roma, 1997, p. 179).

È tuttavia evidente che nell'art. 1138, ultimo comma, cod. civ. il legislatore non abbia voluto usare l'aggettivo «*domestico*» in una così ampia accezione ma in quella più ristretta riferibile ai soli animali destinati, secondo la comune esperienza, a vivere nella *domus*, nella casa del proprio "padrone" e a fargli compagnia (F. Lazzaro, *Il condominio dopo la riforma*, in *Itinerari nel processo civile*, Guide coordinate da F. Lazzaro, Giuffrè, Milano, 2013, p. 207). Quindi è corretto escludere dall'ambito applicativo del frammento normativo in esame gli animali da lavoro e/o allevamento (asini, cavalli, mucche), che pure rientrano nella nozione corrente di animali domestici. Problematica, invece, appare l'esclusione dal novero di questi ultimi dei cosiddetti «*animali da cortile*» (oche, galline, maiali) alla luce del cambiamento culturale in atto che ha portato negli ultimi anni - a Milano come a Parigi - alla crescita dei casi di galline ("domestiche" ossia) ospitate nel giardino o nell'ampio terrazzo della casa di abitazione facente parte di un condominio. E, di recente, la stampa nazionale ha segnalato l'estensione del fenomeno ai maiali, e, in particolare, la loro detenzione in ambito urbano in Piemonte e in Lombardia. Infatti il Comune di Torino ha affrontato il caso di un maialino vietnamita tenuto in una abitazione in condominio; inoltre a Morazzone, in provincia di Varese, alcuni maiali, oggetto di confisca nell'ambito di un procedimento penale per maltrattamento di animali, sono stati dati in adozione a privati e ad associazioni protezionistiche, con la garanzia di tenerli come animali d'affezione previa specifica autorizzazione del dipartimento veterinario pubblico e con la relativa iscrizione nell'anagrafe regionale degli animali d'affezione gestita dall'Azienda sanitaria.

In conclusione, la norma va interpretata con buon senso. Come da più parti si è sottolineato, l'espressione «*animali domestici*» deve ragionevolmente intendersi riferita agli animali che rientrano nelle ordinarie consuetudini familiari (come cani e gatti, animali sia domestici sia di compagnia: cfr. A. Celeste - A. Scarpa, *Riforma del condominio*, Primo commento alla legge 11 dicembre 2012 n. 220, Giuffrè, Milano, 2013, p. 213), ma non vi è dubbio che essa possa estendersi anche agli uccellini da gabbia, ai pappagalli, ai criceti, ai pesciolini d'acquario (domestici, sì, ma la cui compagnia è relativa). Tra l'altro tutte queste specie non sollevano il problema del loro utilizzo delle parti condominiali dell'edificio in quanto vivono "confinati" all'interno delle proprietà individuali del condomino che ne è proprietario. Per contro non rientrano di certo nella previsione legislativa animali tipicamente selvatici che pure possono essere addomesticati (per es. lupi, leoni e tigri) o esotici (per es. serpenti quali boa, pitoni, ecc.).



Ma le cronache quotidiane mostrano che esiste una infinità di casi capace di generare incertezze operative e, di conseguenza, controversie. Infatti taluni animali, pur esotici, potrebbero essere considerati domestici da alcuni (per es. l'iguana).

Di fronte all'equivocità della formula legislativa occorrerà particolare attenzione nella redazione dei regolamenti da parte dei professionisti (notai, avvocati, consulenti legali, amministratori di condominio) che dovranno privilegiare l'uso di formule dettagliate con espressa indicazione delle specie di animali domestici consentite (per esempio è opportuno adoperare clausole del tipo «È consentito possedere animali domestici quali ...»).

<sup>xlvii</sup> Sono dati che emergono dal Rapporto Italia Eurispes 2016 che più esattamente indica nel 43,3% la percentuale degli italiani che vive con un animale domestico.

<sup>xlviii</sup> R. Triola, *Il regolamento di condominio*, in *Il nuovo condominio*, a cura di R. Triola, Giappicchelli, Torino, 2013, p. 476 e Id., *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, cit., p. 92. Dello stesso avviso V. Cuffaro, *L'eccezione e la regola: il comma 5 dell'art. 1138 cod. civ.*, in *Giur. it.*, 2013, p. 1968, che giudica la nuova previsione «superflua».

<sup>lix</sup> Così E. Ditta, *Luci (poche) e ombre (molte) sulla "pseudoriforma"*, in *CI*, 2012, p. 2138 e L. Salciarini, *Il regolamento al vaglio della riforma*, in *CI*, 2012, p. 2163.

<sup>i</sup> M. Sala, *Sul diritto di coabitazione con l'animale domestico*, in *Immobili & proprietà*, 2013, p. 211 e ss.

<sup>ii</sup> P. Pontanari, *Animali in condominio, una norma poco chiara*, in *CI*, 2014, p. 1580.

<sup>iii</sup> Trib. Parma 11 novembre 1968, in *Riv. giur. ed.*, 1971, I, p. 466, con nota di L. Salis, *I cani e il ... condominio*.

<sup>iiii</sup> Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 15 febbraio 2011 n. 3705, cit.

Negli stessi termini in precedenza: Cass. Civ., Sez. II, 4 dicembre 1993, n. 12028, in *Arch. loc.*, 1994, p. 798.

<sup>lv</sup> Cass. Civ., Sez. II, 13 settembre 1991, n. 9591, in *Giur. it.* 1992, I, 1, c. 1530.

<sup>lv</sup> Di questo avviso era anche la Commissione Giustizia del Senato la quale, in sede di approvazione della norma di cui parlo nel testo, aveva rilevato che il divieto non riguarda i regolamenti di natura contrattuale perché «la disposizione è collocata all'interno di un articolo che disciplina il regolamento condominiale di natura assembleare».

<sup>lvi</sup> Cfr., in particolare, l'art. 31 della legge citata nel testo che ha aggiunto il comma 9 bis all'art. 189 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, cosiddetto codice della strada.

<sup>lvii</sup> Cfr. P. Giuggioli e M. C. Giorgetti, *Il nuovo condominio, Commento alla legge di riforma n. 220/2012*, in *Le nuove leggi civili*, Giuffrè, Milano, 2013, p. 400.

<sup>lviii</sup> Magistrato di Sorveglianza di Vercelli, decreto 24 ottobre 2006.

<sup>lix</sup> Trib. Varese, Ufficio Volontaria Giurisdizione, decreto 7 dicembre 2011, in *Dir. famiglia*, 2012, p. 802.

Si veda anche Trib. Roma 15 marzo 2016 n. 5322, che ha disposto l'affido condiviso del cane, ancorché di proprietà di uno solo dei due conviventi, ritenendo che «in assenza di una disciplina normativa ad hoc ... sia applicabile analogicamente la normativa prevista per i figli minori, cosicché il Giudice deve assumere i provvedimenti che lo riguardano tenendo conto esclusivamente dell'interesse materiale-spirituale affettivo dell'animale».

<sup>lx</sup> Cfr. la precedente nt. 46.

<sup>lxi</sup> Sull'interpretazione dell'art. 2 della Costituzione come «clausola riassuntiva» oppure come «fattispecie aperta» cfr. A. Barbera, *Art. 2*, in *Commentario della Costituzione, Principi fondamentali, art. 1-12*, Zanichelli-Foro Italiano, Bologna-Roma, 1975, p. 80 e ss.



---

<sup>lxii</sup> Cfr. M. Sala, *Sul diritto di coabitazione con l'animale domestico*, loc. cit., sulla scia dell'interpretazione dell'art. 2 della Costituzione come norma «aperta» propugnata da una parte della dottrina costituzionalista (cfr., per tutti, C. Mortati, *Istituzioni di diritto pubblico*, II, Cedam, Padova, 1969 (8<sup>a</sup> ed.), p. 949).

<sup>lxiii</sup> L'ordinanza è pubblicata in *Arch. loc.*, 2017, I, p. 66.

<sup>lxiv</sup> R. Triola, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, cit., p. 94.

<sup>lxv</sup> Per un'ampia indicazione di tali clausole vedi la precedente nt. 10.

<sup>lxvi</sup> R. Triola, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, cit., p. 95 e G. Bordolli, *Il divieto di tenere animali domestici in condominio*, in *Imm. Propr.*, 2015, p. 501 e ss.

Come è noto, si discute se il precetto sancito dall'art. 1138, ultimo comma, cod. civ. sia applicabile soltanto ai regolamenti redatti successivamente all'entrata in vigore della riforma o anche a quelli formati prima di tale data. Se si condivide l'interpretazione proposta nel testo che limita l'ambito applicativo del divieto di detenere o possedere animali domestici ai regolamenti assembleari, la questione ovviamente si pone soltanto rispetto a questi ultimi, mentre saranno validi e vincolanti i divieti inseriti nei regolamenti contrattuali predisposti sia *ante* sia *post* riforma.

Senza dubbio il legislatore della riforma del condominio è stato meno puntuale dei suoi predecessori. Infatti manca nella legge n. 220/2012 una norma analoga a quella contenuta nell'art. 155, secondo comma, delle disposizioni di attuazione e transitorie del codice civile che, con riferimento ai regolamenti formati prima del 28 ottobre 1941 (data di entrata in vigore del III libro dello stesso codice) si premuniva di stabilire che cessavano «*di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'articolo 1138 del codice e nell'articolo 72 di queste disposizioni*». Inoltre la legge 11 dicembre 2012, n. 220 è ancor più carente sotto il profilo della regolamentazione degli effetti transitori della nuova disciplina se la si raffronta con la riforma del diritto societario che, invece, conteneva un'analitica regolamentazione della materia, affidata agli artt. 223 *bis* - 223 *sexies* delle disposizioni di attuazione, introdotti appunto dal Decreto Legislativo 17 gennaio 2003, n. 6.

Tuttavia nel caso in esame la lacuna è facilmente emendabile e senza bisogno di ricorrere al principio di irretroattività della legge sancito dall' art. 11 delle disposizioni sulla legge in generale (a tenore del quale, come è noto, la «*legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo*»). Infatti, come ho scritto in precedenza nel testo, ancor prima della entrata in vigore della riforma, la Cassazione aveva chiarito che il divieto di avere animali domestici non poteva essere inserito nei regolamenti assembleari. Se si ritiene invece che il divieto sancito dall'art. 1138, quinto comma, cod. civ. si estende anche ai regolamenti *contrattuali*, il problema della sua applicazione ai regolamenti formati prima della entrata in vigore della riforma è risolto da alcuni in senso negativo in base al principio di irretroattività della legge (G. Bordoli, *Il divieto di tenere animali domestici in condominio*, loc. cit.); da altri in senso positivo sul presupposto che il regolamento contrattuale di condominio sia equiparabile ad un contratto ad esecuzione continuata e, quindi, sia assoggettato alla stessa disciplina di quest'ultimo sotto il profilo dell'incidenza dello *ius superveniens*, con la conseguenza che la nuova previsione determina la sopravvenuta inefficacia della clausola contenuta nel regolamento che sancisca il divieto di possedere o detenere animali domestici (Cfr. A. Celeste - A. Scarpa, *Riforma del condominio*, cit., p. 231).

<sup>lxvii</sup> In realtà, si è precisato che l'art. 1117 cod. civ. non stabilisce propriamente una «*presunzione di condominialità*» dei beni che vi sono menzionati, trattandosi piuttosto di norma che direttamente li attribuisce ai titolari delle proprietà individuali, i quali senz'altro li acquistano insieme con le rispettive loro porzioni immobiliari, in ragione della connessione materiale o funzionale che lega gli uni alle altre, salvo che il titolo disponga diversamente (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 4 marzo 2008 n. 5891, in *Arch. loc.*, 2008, 3, p. 247).

<sup>lxviii</sup> Cfr. la precedente nt. 3.

<sup>lxix</sup> Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 6 marzo 2012 n. 3473, in *Guida al diritto*, 2012, 20, p. 54, secondo cui al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di cui all'art. 1117 cod. civ. «*occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e,*



quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario proprietario ad altro soggetto, potendo escludersi che il bene possa rientrare nel novero di quelli comuni soltanto nel caso in cui nel primo atto di vendita esso sia stato riservato in proprietà esclusiva ad uno solo dei contraenti». Negli stessi termini anche Cass. Civ., Sez. II, 27 maggio 2011, n. 11812 in *Arch. loc.*, 2012, 3, p. 297, con nota di M. De Tilla; Cass. Civ., Sez. II, 19 ottobre 2010, n. 21448; Cass. Civ., Sez. II, 7 agosto 2002, n. 11877, in *Giur. it.*, 2003, c. 1154 e Cass. Civ., Sez. II, 3 maggio 2002, n. 6359, in *Giust. civ. Mass.*, 2002, 754.

<sup>lxx</sup> Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 6 marzo 2012, n. 3473, cit.

<sup>lxxi</sup> Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 13 marzo 2009, n. 6175, in *Giust. civ. Mass.*, 2009, 3, 448 e Cass. Civ., Sez. II, 23 agosto 2007, n. 17928, in *Giust. civ. Mass.*, 2007, 7-8.

<sup>lxxii</sup> Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 6 marzo 2012 n. 3473, cit.

<sup>lxxiii</sup> La Circolare Ministero delle Finanze 20 gennaio 1984, n. 2 (Direzione Generale del Catasto) assunzione nell'archivio catastale delle informazioni relative agli immobili urbani di nuova costruzione al punto I.3.3., p. 11, suddivide le «porzioni comuni» (ossia tutte quelle porzioni che «in senso funzionale sono al servizio di, o comunque utilizzabili da due o più unità immobiliari») in *censibili e non censibili*. Le prime sono quei beni - costituenti unità immobiliari in quanto portatori di autonoma capacità reddituale - che forniscono servizi comuni o sono fruibili da più unità immobiliari: ad esempio l'alloggio del portiere, la piscina, ecc. Le seconde, invece, sono quelle porzioni, che non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni ad alcune o a tutte le unità immobiliari di un determinato fabbricato o complesso immobiliare o per destinazione (per es. l'androne, le scale, il locale centrale termica ecc.) ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (per es. una rampa al servizio di soli posti auto). Tali porzioni vanno rappresentate nell'elaborato planimetrico e ivi contraddistinte da riferimenti catastali, ma non possono avere una iscrizione formale in partita.

<sup>lxxiv</sup> Invero per quanto riguarda i beni comuni censibili si ritiene comunque che essi siano esclusi dall'ambito applicativo della disposizione citata nel testo se il trasferimento delle relative quote avvenga unitamente all'alienazione dell'unità immobiliare appartenente in proprietà esclusiva al condomino; e che, per contro, l'alloggio del portiere o qualsiasi altro bene comune censibile sia sottoposto alla disciplina di cui all'art. 29, comma 1 *bis*, della legge 27 febbraio 1985 n. 52 qualora sia oggetto di autonomo trasferimento da parte di tutti i condomini, previa cessazione della sua funzione di bene condominiale (cfr. M. Leo, A. Lomonaco, G. Monteleone e A. Ruotolo, *La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del d. l. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare - Novità e aspetti controversi*, in *Studi e Materiali, Quaderni trimestrali del Consiglio Nazionale del Notariato*, 2011, 1, p. 26; sulla tesi che richiede il consenso unanime dei condomini per la vendita dei beni comuni cfr., da ultimo, A. Musto, *Contributo allo studio della riforma del condominio: temi e questioni di interesse notarile*, cit. p. 304 e ss.).

Chiarito ciò, tuttavia, non si può trascurare che nella pratica il frequente non allineamento dei beni comuni censibili - sotto il profilo dell'intestazione soggettiva pro quota - alla titolarità delle unità immobiliari del fabbricato e ai relativi millesimi di spettanza, è causa di incertezze operative che sarebbero eliminate in radice dall'intestazione di tali beni direttamente al condominio.

Infine occorre sottolineare che sotto il profilo sostanziale non vi è dubbio che l'acquisto di una unità immobiliare in condominio comprenda anche la quota di comproprietà delle parti comuni ex art. 1117 anche se le stesse non sono state espressamente menzionate nell'atto (G. Petrelli, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, Giuffrè, Milano, 2010, p. 118).

<sup>lxxv</sup> L'eventualità cui faccio riferimento nel testo può verificarsi non solo al momento della vendita della prima delle unità immobiliari dell'edificio ma anche in occasione delle successive. Di solito, infatti, accade che il venditore-costruttore si fa concedere per la predisposizione del regolamento un arco di tempo determinato in modo fisso (sei mesi, un anno) ovvero collegato al raggiungimento del «numero di condomini» previsto dall'art. 1138, primo comma, cod. civ. perché scatti l'obbligatorietà dello stesso regolamento.

<sup>lxxvi</sup> Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 16 febbraio 2005, n. 3104, in *Riv. giur. ed.*, I, p. 1463; Cass. Civ., Sez. II, 26 gennaio 2000, n. 856, in *Riv. not.*, 2000, p. 931; Cass. Civ., Sez. II, 6 agosto 1999, n. 8486, in *Notariato*, 1999, p. 508.



<sup>lxxvii</sup> Cfr. Cass. Civ., Sez. II, 20 marzo 2015, n. 5657, consultabile in [www.ilsole24ore.com](http://www.ilsole24ore.com) e Cass. Civ., Sez. II, 11 aprile 2014, n. 8606, in *Riv. not.*, 2014, p. 506.

La giurisprudenza di legittimità è ferma nello statuire che l'obbligo, assunto con il contratto di acquisto dell'unità immobiliare, di rispettare il regolamento di condominio che sarà predisposto dal costruttore non vale a conferire a quest'ultimo il potere di redigere un qualunque regolamento, né può comportare l'approvazione di un regolamento attualmente inesistente, in quanto solo il concreto richiamo nel singolo atto di acquisto di uno specifico regolamento, già esistente, consente di considerarlo, *per relationem*, parte di tale atto.

<sup>lxxviii</sup> Cass. Civ., Sez. II, 11 aprile 2014, n. 8606, cit.

L'orientamento di cui scrivo nel testo non è stato modificato da Cass. Civ., Sez. II, 14 novembre 2016, n. 23128, che si è pronunciata sul diverso caso della procura conferita dall'acquirente alla società venditrice di predisporre il regolamento in nome e per conto dello stesso acquirente. Nella fattispecie decisa dalla Suprema Corte infatti non solo la procura conteneva l'indicazione delle materie che il regolamento condominiale avrebbe dovuto disciplinare ma altresì l'espressa specificazione che esso avrebbe potuto imporre limitazioni alle destinazioni delle unità immobiliari in proprietà esclusiva.

Sul tema in dottrina, tra le opere più recenti, segnalo G. E. Napoli, *Il regolamento di condominio e il rinvio alle norme sulla comunione*, Artt. 1138-1139, in *Il Codice Civile Commentario* fondato e già diretto da P. Schlesinger continuato da F. D. Busnelli, Giuffrè, Milano, 2016, p. 112 e ss.; R. Triola, *Il regolamento di condominio*, cit., p. 436 e s.; L. Salciarini, *Il "costruttore" e il regolamento: nullità per il mandato di redazione "in bianco"*, in *Immobili & Proprietà*, 8-9, 2014, p. 484 e ss.; T. Campanile, F. Crivellari e L. Genghini, *Diritti reali*, in *Manuali notarili*, a cura di L. Genghini, V, Cedam, Padova, 2011, p. 621 e s.

<sup>lxxix</sup> Il riferimento all'«anno» contenuto nella norma citata nel testo al fine di delimitare l'estensione temporale della responsabilità solidale dell'acquirente è interpretato come riferito all'anno di gestione o esercizio condominiale e non all'anno solare o civile dalla prevalente dottrina e giurisprudenza (cfr. il mio *La riforma del condominio, Prime riflessioni su alcune delle nuove disposizioni di interesse notarile*, cit., p. 731 e la dottrina ivi citata alla nt. 6).

In sostanza, secondo l'interpretazione prevalente, l'arco di tempo entro il quale si estende la suddetta responsabilità solidale dell'acquirente dipende in concreto dai limiti temporali dell'esercizio condominiale dell'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di acquisto. Per esempio, se l'alienante di una unità immobiliare in regime di condominio trasferisce la stessa il 18 marzo 2017 e ha debiti condominiali risalenti al mese di aprile 2015, l'acquirente può essere chiamato a risponderne solidalmente con il proprio dante causa se l'esercizio condominiale si chiude il 30 marzo di ogni anno (in questo caso, infatti, l'acquirente è solidalmente responsabile per i contributi condominiali relativi all'esercizio in corso che va dal 1° aprile 2016 al 31 marzo 2017, e per quelli relativi all'esercizio precedente, apertosi il 1° aprile 2015 e chiusi il 30 marzo 2016).

Non lo sarà, invece, se la gestione del condominio ha come termine di chiusura annuale l'ultimo giorno del mese di febbraio. In quest'altra ipotesi l'anno in corso è quello compreso tra il 1° marzo 2017 e il 28 febbraio 2018, mentre quello precedente si è aperto il 1° marzo 2016, onde non vi rientrano i contributi condominiali risalenti al mese di aprile 2015.

È quasi superfluo aggiungere che se il riferimento temporale contenuto nell'art. 63, quarto comma, disp. att. fosse interpretato, invece, come relativo all'anno civile la responsabilità solidale dell'acquirente nell'esempio proposto sarebbe comunque esclusa perché riguarderebbe solo i debiti assunti dall'alienante negli anni 2016 e 2017; infine, se il riferimento fosse all'anno solare detta responsabilità sussisterebbe, in quanto riguarderebbe i debiti gravanti sull'alienante a partire dal 18 marzo 2015.

<sup>lxxx</sup> Negli atti a titolo oneroso (per es., vendita, permuta, *datio in solutum*, contratto di mantenimento ecc.) l'attività di accertamento di cui parlo nel testo è - ovviamente - più importante di quanto non lo sia nella donazione.

<sup>lxxxi</sup> Si è sottolineato (cfr. A. Celeste - A. Scarpa, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012 n. 220*, cit. p. 204) che dall'art. 63, quinto comma, nuovo testo, disp. att. si può trarre un principio di carattere generale, ossia che, nell'ipotesi di alienazione dell'unità immobiliare in regime di condominio, la nascita dello *status* di condomino (e le conseguenti legittimazioni quali, per esempio, il diritto di intervento in assemblea o il diritto di impugnare le deliberazioni assembleari) è collegata al momento in cui il trasferimento viene documentalmente reso noto al condominio. In pratica, tale *status* si trasferirebbe



in capo all'acquirente non immediatamente, al perfezionarsi della vicenda traslativa relativa all'unità immobiliare, «*ma unicamente quale conseguenza della pubblicità avuta da tale vicenda agli occhi della gestione condominiale*».

<sup>lxxxii</sup> Come è noto, il registro deve indicare «*le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio*» (art. 1130, punto 6), cod. civ.). La citata disposizione prescrive inoltre che ogni «*variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni*».

<sup>lxxxiii</sup> Su come debba essere interpretata l'espressione «*contributi maturati*» cfr. il mio *La riforma del condominio, Prime riflessioni su alcune delle nuove disposizioni di interesse notarile*, cit., p. 731 e s.

<sup>lxxxiv</sup> Sulla nozione di copia autentica e sui suoi equipollenti cfr. G. Casu, *Dizionario Giuridico del Notariato*, voce *copia autentica*, Giuffrè Editore, Milano, 2006, p. 361 e s.

<sup>lxxxv</sup> È noto, per esempio, che nel caso di vendita (o affitto) d'azienda l'acquirente (o l'affittuario) è solito richiedere al notaio rogante una immediata certificazione dell'avvenuta conclusione del contratto al fine di procedere rapidamente alla voltura delle eventuali licenze e/o autorizzazioni rilasciate al venditore (o concedente), senza dover attendere il rilascio della copia autentica.

<sup>lxxxvi</sup> Ci si è chiesti come mai in un sistema in cui la trascrizione degli atti di trasferimento dei diritti reali immobiliari - a prescindere dalla sua cd. *efficacia tipica* (su tale funzione della trascrizione cfr., per tutti, F. Gazzoni, in *Trattato della trascrizione*, diretto da E. Gabrielli e F. Gazzoni, 1 *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, t. I, Torino, 2012, p. 69 e ss.; id., *La trascrizione immobiliare*, Artt. 2643-2645-bis, in *Il Codice Civile Commentario* diretto da P. Schlesinger, t. I, Milano, 1998, 2 ed., p. 78 e s. e G. Mariconda, *La trascrizione*, in *Trattato di diritto privato* diretto da P. Rescigno, 19, t. I, UTET, Torino, 1985, p. 74 e ss.) - rende comunque conoscibili per chiunque le vicende circolatorie di tutti gli immobili e, dunque, anche delle unità immobiliari in regime di condominio, il legislatore abbia voluto prevedere un microsistema pubblicitario in cui la liberazione dell'alienante (ex condomino) nei confronti del condominio è subordinata all'informazione sulla vicenda circolatoria avuta dall'amministratore condominiale mediante la trasmissione della copia autentica del titolo che dà luogo al trasferimento. La ragione evidentemente sta nella scelta legislativa di non far gravare sull'amministratore del condominio l'attività e i costi conseguenti all'individuazione dei titolari delle unità immobiliari in condominio. Dunque, la norma pare essere stata concepita per indurre l'alienante a cooperare fattivamente al tempestivo aggiornamento del registro di anagrafe condominiale.

L'obbligazione dell'alienante il quale non abbia trasmesso all'amministratore del condominio la copia autentica dell'atto traslativo - così come l'obbligazione dell'acquirente per i contributi condominiali relativi all'anno in corso o a quello precedente - opera unicamente nei rapporti (per così dire esterni) tra il condominio e i soggetti che si succedono nella proprietà della singola unità immobiliare e non anche nei rapporti interni tra alienante (ex condomino) e acquirente (nuovo condomino), data la natura personale e non reale di tale obbligazione.

Sotto la previgente disciplina, infatti, era pacifico (cfr., per tutti, L. Bigliazzi Geri, *Oneri reali e obbligazioni propter rem*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu e F. Messineo, continuato da L. Mengoni, vol. XI t. 3, Milano, 1984, p. 125 e A. Scarpa, *L'obbligazione propter rem dei condomini per le spese di conservazione delle parti comuni*, in *Riv. giur. edil.*, 2004, I, p. 113) che l'obbligazione dell'acquirente ex art. 63, secondo comma, disp. att. non fosse inquadrabile nella fattispecie della *obligatio propter rem* e altrettanto deve ritenersi per la neo introdotta obbligazione dell'alienante ex art. 63, ultimo comma, nuovo testo. Ciò significa che l'alienante, il quale abbia pagato al condominio contributi di spettanza dell'acquirente (in quanto maturati in data successiva all'atto di trasferimento), potrà agire in regresso contro il suo avente causa per recuperare l'intera somma versata al condominio.

<sup>lxxxvii</sup> La nuova disposizione legislativa si riferisce ai trasferimenti per atto tra vivi e non sembra possa estensivamente applicarsi ai trasferimenti *mortis causa*.

Ne consegue che se il trasferimento a causa di morte dell'unità immobiliare in regime di condominio è a titolo universale e a favore di una pluralità di chiamati *pro quota*, il condominio può pretendere il pagamento dei contributi condominiali maturati dopo la morte del *de cuius* dai coeredi secondo i principi generali (art. 752 cod. civ.).



---

Nell'ipotesi di *istitutio ex re certa*, invece, responsabile nei confronti del condominio è solo l'erede cui sia stata assegnata in funzione di quota l'unità immobiliare. Analogamente, in caso di legato, il condominio potrà richiedere il pagamento dei contributi condominiali maturati dopo l'apertura della successione esclusivamente al legatario.

Non vi è dubbio, infine, che la variazione dei dati del proprietario di unità immobiliari in regime di condominio conseguente al trasferimento a causa di morte a titolo universale o particolare rientri tra le variazioni da apportare al registro dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130 n. 6) cod. civ.

<sup>lxxxviii</sup> Cfr., da ultimo, Cass. Civ., Sez. VI, 22 giugno 2017, n. 15547, in *Giust. civ. Massimario*, 2017.

Negli stessi termini in precedenza si sono espresse anche Cass. Civ., Sez. VI, 22 marzo 2017, n. 7395, Cass. Civ., Sez. II, 2 maggio 2013, n. 10235, in *Arch. loc.*, 2013, 4, p. 473, e Cass. Civ., Sez. II, 3 dicembre 2010, n. 24654, in *Riv. not.*, 2011, II, p. 1404 e ss. con nota di A. Torroni, *Vendita dell'appartamento in condominio nelle more dell'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria deliberati prima della vendita, Le incertezze della Cassazione richiedono soluzioni di tecnica contrattuale*.

<sup>lxxxix</sup> Cfr., Cass. Civ., Sez. VI, 22 giugno 2017, n. 15547, cit.

<sup>xc</sup> L'affermazione secondo cui obbligato al pagamento delle spese straordinarie di manutenzione è colui che è proprietario dell'unità immobiliare al momento dell'assunzione della relativa delibera assembleare comporta - come riconosce la stessa Suprema Corte nella decisione citata nella precedente nt. 88 - che nei confronti di quest'ultimo, qualora abbia successivamente trasferito l'immobile, non potrà essere chiesto ed emesso «*decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63, primo comma, disp. att. cod. civ. per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condomini al momento della proposizione del ricorso*» (cfr. Cass., Civ., Sez. II, 9 novembre 2009, n. 23686 e Cass., Civ., Sez. II, 9 settembre 2008, n. 23345), ma tale circostanza «*non estingue il debito originario del cedente, che rimane azionabile in sede di processo di cognizione, o di ingiunzione ordinaria di pagamento*».

<sup>xci</sup> Si tratta di una pattuizione che da un lato tiene conto della obbiettiva circostanza che il maggior valore del bene, conseguente all'esecuzione di lavori straordinari sulle parti comuni dell'edificio, va a vantaggio del promittente acquirente-futuro proprietario; dall'altro, si giustifica alla luce delle iniquità che nella contrattazione preliminare produrrebbe la meccanica applicazione del recente indirizzo della Cassazione (cfr. la precedente nt. 88) secondo cui il soggetto tenuto al pagamento delle spese straordinarie è il titolare del bene al momento dell'assunzione della relativa delibera.