

NEWS

Cassazione: Regolamento Condominiale Unanime Decide Proprietà

Data pubblicazione: 26/08/2026

Autore: Giuseppe Daloiso

Contenuto

La Suprema Corte ribadisce il valore negoziale di un regolamento condominiale approvato all'unanimità, redatto per atto pubblico e trascritto, come titolo idoneo a definire la proprietà dei beni comuni, anche in caso di vani interrati.

Regolamento Condominiale: Oltre la Semplice Gestione

È un quesito frequente tra i condòmini: un regolamento condominiale può stabilire chi è proprietario di un bene? La risposta, spesso percepita come negativa, trova una fondamentale chiarificazione dalla Corte di Cassazione. Tradizionalmente, il regolamento è visto come uno strumento che disciplina l'uso delle parti comuni e i diritti e doveri dei condòmini, senza incidere sulla titolarità dei beni. Tuttavia, la Suprema Corte, partendo da una controversia sulla proprietà di un vano interrato, ha ribadito un principio cruciale che trasforma la portata di questo strumento giuridico in determinate condizioni.

Quando il Regolamento Diventa Titolo di Proprietà

La Cassazione ha chiarito che un regolamento condominiale, quando approvato all'unanimità da tutti i proprietari, redatto per atto pubblico (ovvero da un notaio) e successivamente trascritto nei registri immobiliari, acquisisce una natura negoziale. Questa particolare forma lo eleva a un vero e proprio 'titolo' idoneo a incidere sulla proprietà dei beni, modificando o definendo l'attribuzione di parti comuni o esclusive. La sua forza vincolante è tale che, in presenza di queste caratteristiche, non può essere ignorato dal giudice chiamato a dirimere una controversia sulla proprietà. Questo lo distingue

nettamente dai regolamenti assembleari 'semplici', approvati a maggioranza, che non hanno tale potere dispositivo.

Implicazioni per Condòmini e Futuri Acquirenti

Questa pronuncia della Cassazione ha importanti implicazioni pratiche. Per i condòmini, significa che un regolamento redatto con le suddette formalità può effettivamente chiarire e risolvere questioni annose relative alla proprietà di spazi 'grigi' come sottotetti, cantine o, come nel caso esaminato, vani interrati. Per chi intende acquistare un immobile in condominio, diventa ancor più fondamentale la verifica accurata del regolamento condominiale, non solo per conoscerne le norme d'uso, ma per accertare se contenga clausole di natura negoziale che definiscono la proprietà di determinate aree. La chiarezza della Suprema Corte contribuisce a rafforzare la certezza del diritto in ambito condominiale.