

**Cassazione, civ. sez. II, 11 aprile 2014 n. 8606**

*Col sesto motivo, si contesta il giudizio di nullità (per manifesta indeterminatezza) della clausola che consentiva l'adozione del regolamento, poi predisposto successivamente dalla costruttrice (28/2/2003), posto che, invece, in quanto oggetto di specifico mandato contenuto nell'atto di acquisto delle singole unità dello stabile ((OMISSIS)), tale pattuizione sarebbe stata titolo idoneo ad operare da parte della venditrice una riserva a proprietà esclusiva dei beni in contestazione. In proposito, questo Collegio concorda con l'orientamento di questa Corte, secondo il quale il regolamento di condominio, predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, è vincolante, purché richiamato ed approvato nei singoli atti di acquisto si da far parte per relationem del loro contenuto, solo per coloro che successivamente acquistino le singole unità immobiliari, ma non per coloro che abbiano acquistato le unità immobiliari prima della predisposizione del regolamento stesso, ancorché nell'atto di acquisto sia posto a loro carico l'obbligo di rispettare il regolamento da "redigersi" in futuro, mancando uno schema definito, suscettibile di essere compreso per comune volontà delle parti nell'oggetto di negozio (Cass. n. 3104 del 16/02/2005 - Rv. 579726; Cass. n. 856 del 2000 - Rv. 533182; Cass. n. 8486 del 1999 Rv. 529218). In questa ultima ipotesi, il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presti adesione (circostanza non verificatasi nella specie, nemmeno per facta concludentia come pretende invece la ricorrente). Quanto alla nullità per indeterminatezza del mandato, essa risulta correttamente affermata, posto che la scelta era riservata, senza alcun criterio predeterminato, al venditore - mandatario.*