

## REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Redatto da: Boschetti Paolo Il regolamento di condominio definisce diritti ed obblighi dei condomini.

Esistono due tipi di regolamento condominiale: A) Il regolamento di condominio contrattuale od esterno, citato nei rogiti notarili di acquisto e preliminare alla costituzione del condominio (predisposto dall'unico proprietario dell'edificio, solitamente dall'impresa costruttrice). Tale regolamento oltre all'esposizione dei diritti e degli obblighi dei singoli, secondo quanto dettato dal c.c., può prevedere particolari limitazioni ai diritti dei singoli che non potranno essere contestate o modificate se non con voto unanime dei partecipanti all'assemblea condominiale (1000/1000 M.M.); B) Il regolamento di emanazione assembleare od interno: deve essere approvato o modificato conformemente da quanto dettato dall'art. 1138 del c.c. che così recita: "Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a 10 deve essere redatto un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun Condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'Amministrazione".

Ciascun condomino può assumere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente. Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita al secondo comma dell'art. 1136 (maggioranza degli intervenuti e almeno 500/1000 M.M.) e trascritto nel registro indicato nell'ultimo comma dell'art. 1129. esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107 del c.c.: "ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti all'Autorità Giudiziaria il regolamento della comunione entro 30 giorni dalla delibera o, per gli assenti, dall'avvenuta comunicazione della delibera".

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun Condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli art. 1118 - 2° comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 del c.c.":

-Impossibilità della rinuncia al diritto sulle cose (art. 1118 del c.c. - 2° comma); - Indivisibilità delle parti comuni (art. 1119 del c.c.); - Liceità ed illiceità delle innovazioni (art. 1120 del c.c.); - Modalità di nomina e revoca dell'Amministratore (art. 1129 del c.c.);

- Limiti della rappresentanza attribuita all'Amministratore (art. 1131 del c.c.); - Il dissenso dei condomini rispetto alle liti (art. 1132 del c.c.); - Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni (art. 1136 del c.c.); - Modalità e termini per l'impugnazione delle delibere (art. 1137 del c.c.).

È auspicabile che anche nel caso in cui i condomini siano meno di dieci si rediga un regolamento, anche se secondo la sentenza di Cass. del 28.07.1956 n. 2957 rimanendo comunque facoltativo.

Nella redazione di regolamento di condominio si può altresì prevedere: - Sanzioni per il Condomino che ometta di pagare quanto dovuto e strumenti a disposizione dell'Amministratore per indurlo ad adempiere a tale obbligazione (art. 63 Disp. Att. del c.c.);

- Casi, modalità di convocazione dell'assemblea e regole che disciplinino la partecipazione degli aventi diritto (art. 67 Disp. Att. del c.c.);

- Casi in cui si può provvedere alla rettifica della tabella millesimale (art. 69 Disp. Att. del c.c.).

L'interpretazione del regolamento di condominio spetta esclusivamente all'assemblea dei condomini (Cass. n.3936 del 25.11.1975).

## TIPOLOGIE DEI REGOLAMENTI DI CONDOMINIO

Il c.c. disciplina esclusivamente la formazione del regolamento da parte dell'assemblea dei condomini. Nessun'altra norma è dettata dal legislatore. Dottrina e giurisprudenza distinguono i regolamenti tra quelli c.d. di origine esterna, o altrimenti detto di natura contrattuale e di origine interna, cioè assembleari.

Non bisogna equivocare poiché non è sempre vero che la formazione esterna all'assemblea dei condomini (per esempio, predisposto dal costruttore - venditore) sia sinonimo di "regolamento contrattuale" è che per ciò diventi immodificabile. Vi può essere il caso che il regolamento sia, al contrario, predisposto ed approvato dall'assemblea e poi sottoscritto da tutti i condomini proprio nelle clausole limitative del diritto di proprietà.

Riassumendo si può allora concludere che il regolamento c.d. contrattuale può essere diviso in regolamento di origine esterna e di origine interna, così che il rapporto diviene tra genere (regolamento contrattuale) e species (regolamento contrattuale di origine esterna o interna a seconda dei casi). Il regolamento contrattuale di origine esterna è quello redatto dall'originario proprietario dell'edificio, mentre il regolamento contrattuale di origine interna trova il suo fondamento nella predisposizione da parte di uno o più condomini, approvato dall'assemblea all'unanimità dei partecipanti o sottoscritto da tutti gli stessi in un momento successivo.

## LA FORMA DEI REGOLAMENTI

Il regolamento di condominio, qualunque ne sia la natura, per essere valido e quindi opponibile a tutti i condomini, anche a coloro che acquistano successivamente un appartamento, deve essere redatto in forma scritta e se contiene

clausole che limitano il diritto di proprietà, specificatamente sottoscritto dall'interessato, nonché per l'opportunità ai successivi acquirenti, quelle clausole, devono essere trascritte presso il Conservatore dei Registri Immobiliari.

La forma scritta è giustificata dai seguenti dati normativi: l'art.1138 c.c. prevede la trascrizione del regolamento nel registro di cui all'art. 71 Disp. Att. c.c. e ciò rivela la volontà del legislatore di richiedere il requisito formale; per l'art.1136, 7° comma, c.c. si deve redigere il processo verbale, da trasciversi in un registro tenuto dall'amministratore del condominio, di tutte le deliberazioni dell'assemblea dei partecipanti alla comunione e, quindi, anche della delibera di approvazione del regolamento; la scrittura del regolamento costituisce un elemento essenziale per la sua validità. È questo il ragionamento della Corte di Cassazione che, a sezioni unite, ha stabilito come "un regolamento di condominio non contenuto nello scritto è inconcepibile perché l'applicazione delle sue disposizioni, a volte di incerta interpretazione, e la sua impugnazione sarebbero difficili se non impossibili in assenza di un riferimento documentale". (Cass. S.U. 30.12.1999, n. 943).

Giuridicamente il regolamento di condominio è quello previsto dall'art. 1138 e così non si possono considerare di natura contrattuale, quale che sia il contenuto delle loro clausole, i regolamenti di condominio predisposti dall'originario proprietario dell'edificio e allegati ai contratti d'acquisto delle singole unità immobiliari, nonché i regolamenti formati con il consenso unanime di tutti i partecipanti alla comunione edilizia.

A determinare la contrattualità dei regolamenti, sono esclusivamente le loro clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni. Quindi il regolamento predisposto dall'originario, unico proprietario o dai condomini con consenso totalitario può non avere natura contrattuale se le sue clausole si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni pure se immobili.

L'art. 2643 c.c. elenca gli atti che devono essere resi pubblici mediante la trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari. L'art. 2645 c.c., prescrive la obbligatorietà della pubblicità, per l'effetto della opponibilità ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili.

### LE CLAUSOLE DEI REGOLAMENTI

Il regolamento anche se formalmente deriva da un contratto, le clausole in esso contenute non sono tutte immutabili, o meglio, modificabili solo all'unanimità dei condomini. Solo le sue clausole, limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive, soggiacciono a questo regime. Le altre hanno natura regolamentare e anche inserite in esso, possono sempre essere modificate a maggioranza dall'assemblea (Cass. 30.12.1999 n. 943).

**USO DELLE COSE COMUNI** - A norma dell'art. 1102 c.c. ciascun condomino può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

**AUTORIZZAZIONI** - Il regolamento può subordinare all'autorizzazione degli altri condomini le innovazioni sulle parti comuni dell'edificio (Cass. 7.7.1976 n. 2543). Regolare l'apposizione di insegne o targhe in modo rigoroso, subordinato al consenso all'assemblea (Cass. 22.7.1976 n. 2904).

Regolamento di condominio (art. 1138 C.C.)				
Approvazione del regolamento	50% + 1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i.	50% d.v.
Modifiche norme regolamentari (anche se contrattuale)	50% + 1 d.i.	50% d.v.	50% + 1 d.i.	50% d.v.
Modifiche che comportano variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o sul potere di disporre delle parti di proprietà esclusiva	Tutti	100%	Tutti	100%

**RIPARTIZIONE SPESE** - A ciò è predisposta la tabella millesimale, mentre il regolamento può contenere il modo di ripartizione. Il sistema di ripartizione delle spese se non inserito nel regolamento di origine contrattuale, è previamente regolato dal legislatore (artt. 1123 – 1124 – 1125 – 1126 c.c.).

**NORME PER LA TUTELA DEL DECORO DELL'EDIFICIO** - L'art. 1138 si riferisce al decoro in generale, esso quindi riguarda non solo l'estetica o decoro architettonico, ma a tutta quella tematica relativa a: sciolinatura dei panni (Trib. Bologna, sez. I, 4.3.1993, n. 278).

**DECORO ARCHITETTONICO** - In particolare, per quanto riguarda un regolamento di condominio contrattuale, ove sia inserita la norma avente ad oggetto la conservazione dell'originaria facies architettonica dell'edificio condominiale.

**DECORO MORALE (destinazione generiche degli appartamenti)** - La clausola di regolamento di condominio contrattuale che prescrive di non adibire i propri appartamenti ad uffici od esercizi pubblici o privati insalubri e contrari

all'igiene ed in genere ad attività che comportino rumori molesti, va intesa nel senso che è vietato dare alle singole u.i. una destinazione contraria all'igiene e rumori molesti, e non nel senso che sia vietata qualsiasi destinazione ad uffici.

**AMMINISTRAZIONE** - Il regolamento di condominio deve contenere tutte quelle norme relative alla gestione dell'edificio. È questa una regolamentazione molto delicata, poiché nell'interpretazione della norma è sempre necessario aver ben chiaro sia le disposizioni inderogabili di legge, sia ciò che non può disporre il regolamento assembleare.

La materia si può dire regolata dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione, la quale in materia ha stabilito i seguenti principi:

**Convocazione** Per la convocazione dell'assemblea di condominio, l'art. 1136 c.c. non prescrive particolari modalità, e l'art. 66 Disp. Att. c.c., richiede che l'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza. Pertanto il regolamento di condominio (anche assembleare), può contenere norme relative sia alla modalità di convocazione, sia prevedere un tempo più lungo per la convocazione.

**Consiglio di condominio** L'assemblea dei condomini, ai sensi dell'art. 1138 c.c. può modificare il regolamento di condominio in relazione alla nomina dei consiglieri, ai limiti di spesa per i quali era competente l'amministratore.

**Deleghe** La norma del regolamento di condominio (contrattuale) che limita, non la facoltà del condomino di partecipare alle assemblee a mezzo di rappresentante, ma la possibilità del rappresentante di accettare l'incarico da parte di più di due condomini, non viola alcuna disposizione e risponde all'esigenza di garantire il dibattito e la collegialità delle assemblee.

**Limitazioni ai diritti di ciascun condomino** Il regolamento di condominio, qualora abbia natura contrattuale, può imporre restrizioni anche ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti dell'edificio di loro esclusiva proprietà (Cass. 14.01.1993 n. 395).

**Destinazione dei locali:** Le pattuizioni contenute nel regolamento predisposto dall'originario proprietario che si accettano con l'atto di acquisto, che comportino restrizioni della facoltà inerenti alla proprietà esclusiva di singoli condomini, devono essere espressamente e chiaramente enunziate. **Impugnazione del regolamento** L'art. 1138, III comma, prevede che il regolamento di condominio può essere impugnato, una volta approvato dall'assemblea, a norma dell'art. 1107. (Cass. 14 febbraio 2006, n. 3159).