

Comunione dei diritti reali - comproprietà indivisa - amministrazione da parte della collettività dei partecipanti - regolamento - in genere – Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 13632 del 04/06/2010

Regolamento avente ad oggetto l'ordinaria amministrazione e il miglior godimento della cosa comune - Natura non contrattuale - Effetti - Modifiche - Maggioranza dei comunisti - Sufficienza - Regolamento contenente disposizioni incidenti sui diritti del comproprietario ovvero stabilenti obblighi o limitazioni a carico del medesimo o determinanti criteri di ripartizione delle spese relative alla manutenzione diversi da quelli legali - Natura giuridica - Contratto normativo plurisoggettivo - Conseguenze - Approvazione o modificazione di tale regolamento - Consenso unanime dei comunisti - Necessità.

In tema di comunione, il regolamento avente ad oggetto l'ordinaria amministrazione e il miglior godimento della cosa comune non ha natura contrattuale, costituendo espressione delle attribuzioni dell'assemblea, e, come tale, seppure sia stato approvato con il consenso di tutti i partecipanti alla comunione, può essere modificato dalla maggioranza dei comunisti; ha, invece, natura di contratto plurisoggettivo, che deve essere approvato e modificato con il consenso unanime dei comunisti, il regolamento che esorbi dalla potestà di gestione delle cose comuni attribuita all'assemblea, contenendo disposizioni che incidano sui diritti del comproprietario ovvero stabiliscano obblighi o limitazioni a carico del medesimo o ancora determinino criteri di ripartizione delle spese relative alla manutenzione diversi da quelli legali.

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 13632 del 04/06/2010