

10.3 Clausole regolamentari: contenuto e limiti

10 IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

10.3 Clausole regolamentari: contenuto e limiti Rif.: artt. 1138, co.4, c.c. e 72 disp.att.c.c

Si è già accennato che nel regolamento di condominio convivono clausole di natura regolamentare (finalizzate a disciplinare la vita condominiale senza incidere sui diritti dei singoli) e contrattuale (ovvero che ricadono direttamente sulle prerogative dei condomini).

Il quarto comma dell'art. 1138 c.c. (già ultimo comma) definisce, in questo senso, i limiti del contenuto del regolamento condominiale, ed elenca una serie di disposizioni di legge che non possono essere derogate da tale atto, in quanto tutelano gli interessi fondamentali della collettività e dei terzi, esprimendo principi di ordine pubblico che garantiscono quella disciplina minima uniforme la cui eccezione potrebbe minare la tipicità e la esistenza stessa del condominio.

Trattasi, specificatamente, degli articoli:

- 1118, co. 2, c.c. (divieto di sottrazione alle spese di manutenzione dei beni comuni, mediante rinunzia);
- 1119 c.c. (indivisibilità delle cose comuni);
- 1120 c.c. (innovazioni utili);
- 1129 c.c. (nomina e revoca dell'amministratore);
- 1131 c.c. (rappresentanza legale dello stesso);
- 1132 c.c. (dissenso dei condomini rispetto alle liti);
- 1136 c.c. (costituzione dell'assemblea e validità delle delibere) e
- 1137 c.c. (impugnazione delle delibere dell'assemblea).

L'art. 72 di cui alla parte attuativa del Codice civile prevede, inoltre, che i regolamenti condominiali non possono derogare ad ulteriori disposizioni, ovvero:

- art. 63 disp. att. c.c. (relativo alla possibilità dell'amministratore di ottenere decreto ingiuntivo verso i morosi; alla solidarietà del nuovo acquirente con il condomino venditore per i contributi dell'anno in corso o di quello precedente ed alla possibilità dell'amministratore di sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di utilizzazione separata se sia previsto dal regolamento);

10.3 Clausole regolamentari: contenuto e limiti

- art. 66 disp. att. c.c. (concernente le modalità di convocazione dell'assemblea ordinaria e straordinaria dell'assemblea);
- art. 67 disp. att. c.c. (riguardante la partecipazione delegata all'assemblea, tanto con riferimento al condominio unico quanto al supercondominio) ed
- art. 69 disp. att. c.c. (concernente la revisione dei valori millesimali come conseguenza di errore o di mutata condizione di una parte dell'edificio).

Quanto alla revisione del regolamento del condominio, si ribadisce che è sempre possibile, con la maggioranza di cui al citato comma 2 dell'art. 1136, modificare le singole clausole – anche se inserite in un atto di natura contrattuale - concernenti le modalità d'uso delle cose comuni, nonché l'organizzazione ed il funzionamento dei servizi comuni.

Tutte le altre clausole, che incidono sui diritti dei singoli, saranno modificabili solo con il voto unanime dei condomini.

In questo ambito ed a titolo meramente esemplificativo si rileva che:

- in ordine all' **uso dei beni comuni**, la giurisprudenza ha affermato che le clausole che disciplinano orari, giorni modalità del parcheggio nel cortile condominiale hanno natura regolamentare e possono essere adottate a maggioranza, così come le clausole che in genere disciplinano l'uso dei beni comuni garantendo equilibrio fra tutte le possibili concorrenti utilizzazioni da parte dei partecipanti al condominio (giurisprudenza costante) mentre
- le clausole che vietano l'uso delle parti comuni a determinati scopi (come, ad esempio, quelle che introducono il divieto di sosta o parcheggio nel cortile) hanno natura convenzionale e richiedono l'unanimità e la forma scritta (Cass. n. 17694/2007);
- la **modifica della destinazione pertinenziale dei locali adibiti ad alloggio del portiere**, anche se prevista da un regolamento condominiale contrattuale, non richiede l'unanimità dei consensi vertendosi in materia di natura regolamentare, bensì una deliberazione dell'assemblea dei condomini adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, co. 5, c.c. (Cass. n. 12481/2002);
- la **disciplina legale della ripartizione delle spese** per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina, contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condomini (Cass. n. 4844/2017);
- in ordine all'**amministrazione** si è affermato che la norma regolamentare approvata a maggioranza può derogare l'articolo 1130 c.c. e sottrarre all'amministratore il potere di

10.3 Clausole regolamentari: contenuto e limiti

compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni (Cass. n. 8719/97);

- in merito alla **detenzione di animali domestici** il legislatore del 2012 ha introdotto, nell'art. 1138, un ultimo comma che stabilisce che le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali di tale natura.

Va a questo proposito rilevato che ancora prima dell'entrata in vigore della riforma del condominio la giurisprudenza era orientata nel ritenere che il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non potesse 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 individualmente in esclusiva (Cass. n. 3705/2011).

Secondo una interessante decisione di merito (Trib. Cagliari, ord., 22/07/2016 – Rg. 7170/2014) è nulla la clausola di un regolamento contrattuale, anche se adottato in data anteriore alla legge n. 220/2012, che imponga tale divieto per contrarietà della clausola “*ai principi di ordine pubblico, ravvisabili, per un verso, nell'essersi indirettamente consolidata, nel diritto vivente e a livello di legislazione nazionale, la necessità di valorizzare il rapporto uomo – animale e, per altro verso, nell'affermazione di quest'ultimo principio anche a livello europeo*”. Nella stessa direzione altra decisione (Trib. Piacenza, 22/11/2016) che ha precisato che il divieto di cui all'art. 1138 c.c. si deve ritenere applicabile indipendentemente dalla natura dell'atto regolamentare, contrattuale ovvero assembleare.

La questione, comunque, resta ancora non del tutto risolta dal momento che l'art. 1138, c.c. disciplina il regolamento assembleare in quanto approvato con la maggioranza indicata dal terzo comma della stessa norma.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello