

10.2 Regolamento contrattuale e regolamento assembleare

2. Regolamento contrattuale e regolamento assembleare - MANUALE GIURIDICO
DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO DECIMO - IL REGOLAMENTO DI
CONDOMINIO a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

2. Regolamento contrattuale e regolamento assembleare

E' di natura contrattuale e, quindi, ha forza vincolante, il regolamento formato dall'unico proprietario (che spesso è lo stesso costruttore dello stabile) prima del trasferimento delle singole porzioni immobiliari ed accettato dai singoli acquirenti mediante specifici atti di adesione al complesso delle norme predisposte (Cass. 19798/2014).

L'obbligo, assunto con il contratto di acquisto di un'unità immobiliare di un fabbricato, di rispettare il regolamento di condominio che sarà predisposto dal costruttore (c.d. regolamento futuro) non vale a conferire a quest'ultimo il potere di redigere un qualunque regolamento, né può comportare l'approvazione di un regolamento attualmente inesistente, atteso che solo il concreto richiamo nel singolo atto d'acquisto di uno specifico regolamento, già esistente, consente di considerarlo, "per relationem", parte di tale atto (Cass. 5657/2015).

Contrattuali sono anche i regolamenti adottati in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini (Cass. 1748/2013).

Il regolamento contrattuale (o convenzionale o negoziale), anche se non inserito nel testo del contratto di compravendita dei singoli appartamenti dell'edificio condominiale, fa corpo con esso, ove sia espressamente richiamato ed approvato nei singoli atti di acquisto. Nella specie, trattandosi di relatio perfetta, in quanto il richiamo contenuto nei singoli contratti è opera di entrambi i contraenti, le singole clausole del regolamento di condominio restano fuori della previsione legislativa di cui all'art. 1341, comma 2 c.c. (Cass. 395/1993).

Questo tipo di regolamento potrà contenere, oltre i millesimi di proprietà e le varie tabelle di ripartizione delle spese, norme limitative dei diritti di proprietà sulle cose comuni (es. divieto di usare il cortile comune per parcheggiare le automobili) e su quelle individuali (es. divieto di destinare l'appartamento ad ufficio).

La limitazione dei poteri e delle facoltà del condomino deve essere volta al fine di assicurare un maggior godimento collettivo dell'edificio, non potendo le stesse, se non espressamente approvate, comprimere senza valido motivo il diritto di proprietà esclusiva del condomino.

Si parla, in questo caso di «oneri reali» o «servitù» che, trascritti, vincolano – come si vedrà – anche i successivi acquirenti del singolo appartamento a titolo particolare.

Nei regolamenti contrattuali hanno natura negoziale solo quelle disposizioni che incidono sui diritti soggettivi dei condomini, mentre hanno natura regolamentare quelle concernenti le modalità d'uso delle cose comuni ed in generale l'organizzazione ed il funzionamento dei

10.2 Regolamento contrattuale e regolamento assembleare

servizi condominiali (Cass. 17694/2007).

Al contrario il regolamento disciplinato dall'art. 1138 c.c. è di natura assembleare.

Delimitato nel suo contenuto, in quanto le relative norme sono dirette all'uso delle cose comuni ed alla ripartizione delle spese (secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino) nonché alle disposizioni per la tutela del decoro dell'edificio ed all'amministrazione, deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2 c.c.

Esso non può disciplinare i diritti dei condomini sulle parti comuni dell'edificio e su quelle di proprietà esclusiva.

Il regolamento assembleare può essere impugnato dinanzi all'autorità giudiziaria nel termine di trenta giorni dalla deliberazione che lo ha approvato, con le stesse decorrenze previste per l'impugnativa delle delibere assembleari. Decorso infruttuosamente detto termine il regolamento ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dei singoli partecipanti (art. 1107 c.c.).

L'interpretazione di un regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice di merito è insindacabile in sede di legittimità, quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici per mancanza, insufficienza o contraddittorietà della motivazione. Ne consegue che il ricorrente per cassazione che denunci un vizio di motivazione della sentenza sotto il profilo dell'omesso e errato esame di una disposizione del regolamento di condominio, deve precisare specificamente nel ricorso, non solo il contenuto del regolamento, almeno nelle parti salienti, ma anche, sia pure in maniera sintetica, quali regole di ermeneutica sono state violate, al fine di consentire al giudice di legittimità il controllo della decisività del preteso errore (Cass. 1406/2007. Conf. Cass. 21307/2016).

Nel silenzio della legge si ritiene che la modifica del regolamento, prevista dall'art. 1138 c.c., possa avvenire con le medesime maggioranze necessarie alla sua approvazione (e quindi a seconda del suo contenuto anzi meglio del contenuto da modificare).

Il requisito della forma scritta ad substantiam, elemento essenziale per la validità dell'atto, deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento di condominio, perché esse, in quanto sostitutive delle clausole originarie del regolamento, non possono non avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini (Cass. 18665/2004).