

Regolamento condominiale

Avv. Monica Bombelli

Art. 1138 c.c.

Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato 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 prendere 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 dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. ed allegato al registro indicato al numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107 c.c.

Le norme del regolamento non possono in alcun

modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultino dagli atti di acquisto e dalla convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

- non è esclusa la possibilità di un regolamento facoltativo con meno di 11 condomini
- È discusso se per il calcolo degli 11 condomini si debba tener conto del numero degli appartamenti o dei singoli condomini (cass. 2246/1961)

Distinzione per fonte

- Regolamento assembleare: approvato con la maggioranza prescritta dal terzo comma dell'art. 1138 c.c. cioè maggioranza degli interventi e almeno 501 millesimi
- Contrattuale: richiamato negli atti di acquisto ed accettato (può essere anche predisposto dall'unico originario proprietario di tutto l'immobile)

Distinzione nel contenuto

- Norme contrattuali a contenuto negoziale che incidono nella sfera dei diritti soggettivi dei condomini (tipo obblighi o limitazioni a carico di questi ultimi, criteri di ripartizione spese diversi da quelli legali, esorbitando dalla potestà di gestione delle cose comuni) => consenso unanime
- Norme meramente regolamentari che riguardano organizzazione e funzionamento dei servizi condominiali e non incidono sulla sfera dei diritti soggettivi

I secondi si modificano dalla maggioranza a norma 1136 c.c.

I primi solo con unanimità dei consensi

Interpretazione del regolamento condominiale

secondo le regole contrattuali => art. 1362 c.c

- importanza quando si tratta di interpretare limiti o divieti al'uso: spesso infatti imposizione di limiti sia indicando attività vietate e sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare
- I limiti e i diveiti devono risultare da espressioni chiare, non suscettibile di dar luogo ad incertezze

- in assenza di divieti contenuti nel regolamento contrattuale, la destinazione delle unità immobiliari può essere liberamente decisa dal condomino con i limiti di cui all'art. 1122c.c. e cioè non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni, ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, sicurezza e al decoro architettonico. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che riferisce all'assemblea

- I limiti non possono essere posti da regolamento assembleare nè da delibera assembleare
- - vi possono essere limiti esterni (norme urbanistico-edilizie, regolamenti di pubblica sicurezza o di altre autorità amministrative)
- Esempi di limiti:
attività di B&B: secondo alcuni è sovrapponibile all'attività alberghiera e come tale inibita nei condomini ad uso esclusivo abitativo; secondo altri non è inibita perché non presuppone uso diverso di appartamenti

- affittacamere: assimilabile ad uso alberghiero
- Locazioni turistiche: ammissibili
- Studio medico: se vietata vale per tutte le specialità, a meno che si dica per malattie infettive e contagiose

Opponibilità agli aventi causa di originari acquirenti

- In primo momento sono considerati obbligazioni propter rem o oneri reali
- Poi limiti proprietà
- opponibili se trascritti nei registri immobiliari o comunque se accettati dai nuovi condomini
- Per l'efficacia della trascrizione è necessaria la completezza della nota, non essendo sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale
- Vale sia per i vincoli alle proprietà individuali che per quelle di uso comune

- Condhotel ossia destinazione di un immobile o di un complesso immobiliare ad albergo che però è anche un condominio perché vi sono più unità immobiliari che appartengono a persone diverse e di cose e servizi e impianti destinati ad uso comune

Forma

- In passato si è dibattuto: chi riteneva che la presenza di un comportamento ripetuto nel tempo era prova di diversa regolamentazione
- intervenuta Cassazione a dire che forma scritta è ad substantiam
- richiesto anche per trascrizione nei registri immobiliari
- Richiesta anche per modifiche di regolamento

Inserimento nel registro dei verbali

- Deve essere Allegato al registro indicato dal n. 7 dell'art. 1130 c.c cioè nel registro dei verbali delle assemblee
- Sanzione: revoca dell'amministratore anche in sede giudiziale, per effetto dell'art. 1129, n. 7 c.c, salvo eventuale risarcimento danni per violazione delle norme sul mandato

Norme inderogabili

Secondo art. 1138 c.c. norme che:

- Impossibilità di sottrarsi all'onere delle spese
- Indivisibilità cose comuni
- Potere di disporre innovazioni
- Nomina e revoca amministratore
- Poteri amministratore
- Condomini dissenzienti a liti
- Requisiti di validità delibere assembleari
- Impugnazione delibere assembleari

- Secondo alcuni riguardano tutti i regolamenti sia contrattuali che assembleari
- Secondo altri riguardano solo i regolamenti assembleari: il regolamento contrattuali potrebbe derogare alle norme sul riparto delle spese

Clausole vessatorie o abusive

- Articoli 33 e ss. Codice consumo (d.lgs 6/9/2005 n. 206)
- Orientamento che ritiene applicabili anche al regolamento contrattuale tale disciplina, per esempio a convenzione contenuta nell'atto di vendita e nel regolamento contrattuale che prevede a favore del costruttore venditore l'esonero delle spese condominiali sin tanto che non abbia venduto tutte le unità immobiliari o limitazioni imposte dal venditore sui vizi delle proprietà esclusive, imposizione preventiva ad accettare regolamento condominiale o mandato al costruttore a redigere regolamento condominiale con facoltà di definire in seguito parti e servizi comuni
- In passato già vi era stato chi aveva ritenuto applicabile art. 1341 c.c

Formazione regolamento

- Ove manchi, si deve provvedere se numero condomini superiore a 10
- Se non provvede assemblea, i singoli condomini possono ricorrere all'AG
- Analogamente ove l'assemblea respinga proposta di adottare regolamento

Modifiche

- A regolamento contrattuale: di norme meramente regolamentari a maggioranza; di norme contrattuali con il consenso unanime
- A regolamento assembleare: con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. (maggioranza intervenuti e 500 millesimi)

impugnazione

- Davanti all'AG entro 30 giorni dalla delibera per i condomini dissenzienti; entro 30 gg dal giorno in cui è stata comunicata la delibera per gli assenti