

Il regolamento di condominio

Art. 1138 c.c.

Art. 1138 c.c. :

- 1. 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.*
- 2. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.*
- 3. Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'art. 1130. esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107.*
- 4. 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 articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.*
- 5. Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.*

Art. 63 Disp. Att. C.C.:

- 1. Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.*
- 2. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.*
- 3. In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.*
- 4. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*
- 5. Che cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.*

Art. 70 Disp. Att. C.C.: *Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad € 200 e, in caso di recidiva, fino ad € 800. la somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.*

Art. 72 Disp. Att. C.C.: *I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63,66 e 69.*

Il **regolamento di condominio** è definito come la “legge interna del condominio che organizza ed articola la vita del gruppo”. Come tale può essere formato sia dall’assemblea condominiale, ovvero dall’originario proprietario che redige il regolamento e lo fa accettare a tutti i suoi acquirenti nello stesso atto di compravendita. Trattandosi, infatti, di rapporti privati, è stata giustamente ritenuta prevalente l’autonomia dei partecipanti la comunione in qualità di unici ed effettivi interessati che, soprattutto, nel cosiddetto regolamento assembleare, possono regolare secondo il loro interesse, l’uso e il godimento delle cose e servizi comuni. Non si può pretendere che l’apparato normativo regoli tutti gli aspetti dei rapporti condominiali e risponda a tutte le esigenze prospettabili, sia perché il codice civile non scende mai nella casistica sia perché questi aspetti e queste esigenze variano a seconda delle realtà condominiali. Il condominio si distingue dalla normale proprietà immobiliare perché è costituito in parte da proprietà esclusive dei rispettivi proprietari o condomini e in parte da proprietà comuni indivise appartenenti a tutti o parte dei condomini. I comproprietari, quindi, devono agire in base alle disposizioni contenute nel regolamento e le decisioni assunte devono tendere ad armonizzare gli interessi di ciascun condomino senza violare le vigenti norme di legge.

Il regolamento di condominio è, come previsto dall'art.1138 c.c. obbligatorio quando in un edificio vi sia un numero di condomini superiore a dieci, mentre si definisce volontario quello formato dall'assemblea in un condominio che avendo dieci o meno di dieci condomini non è tenuto ad emanarlo, ma, una volta predisposto, vi si applicano le stesse regole del regolamento obbligatorio ed ha la stessa efficacia, anche se quest'ultimo per essere valido deve essere necessariamente approvato dall'unanimità dei partecipanti al condominio.

E' opportuno premettere che il costruttore di un edificio quando vende le varie unità immobiliari in esso insistenti predispone il regolamento condominiale che andrà a far parte dei singoli atti di vendita.

Il regolamento di condominio contiene una serie di norme disciplinanti l'uso della cosa comune, 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 (art. 1138 c.c.).

E' probabile che, con il passare del tempo, le esigenze dei condomini possano cambiare e, quindi, può accadere che alcuni di essi si attivino per la revisione del regolamento di condominio.

Si ritiene doveroso sottolineare che le Sezioni Unite hanno rilevato come da tempo sia stata abbandonata l'opinione secondo cui sarebbero di natura contrattuale, indipendentemente dal 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. Mentre, la giurisprudenza più recente e la dottrina ritengono che a determinare la natura contrattuale dei regolamenti siano esclusivamente le clausole di essi limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive (divieto di destinare l'immobile a studio radiologico, a circolo ecc.) o comuni, ovvero quelle clausole che attribuiscono ad alcuni condomini dei maggiori diritti rispetto agli altri. Cosicché, si desume che il regolamento condominiale non ha sempre natura contrattuale.

In merito alla natura contrattuale o meno del regolamento di condominio, sono diverse le sentenze dei giudici di legittimità (fra queste Cass. S.U. n. 943/99, Cass. Sez. 2, n. 5626/2002) che rilevano la **natura non contrattuale del regolamento**, predisposto dall'originario, unico proprietario, o dai condomini con consenso totalitario, **qualora le sue clausole si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, pure se immobili.**

La Corte Suprema ha confermato più volte che **“il regolamento di condominio, contemplato dal primo comma dell'art. 1138 c.c., tanto se predisposto dal proprietario o costruttore dello stabile e accettato di volta in volta dai successivi acquirenti degli appartamenti venduti, quanto se formato dall'assemblea dei condomini, ove si limiti a dettare norme che disciplinano l'uso e le modalità di godimento delle cose comuni, la ripartizione delle spese relative e la tutela del decoro dell'edificio, contempla una materia che rimane nell'ambito della organizzazione della vita interna del condominio”** e che, pertanto, **può essere modificata con la maggioranza ex art. 1136, Il comma, c.c.**

Diversamente, ove il regolamento ponga norme che, incidendo sui singoli diritti, si risolvono in un'alterazione, a vantaggio di alcuni dei partecipanti e in pregiudizio degli altri, della misura del godimento che ciascun condomino ha in ragione della propria quota, questo avrà natura contrattuale e, in tale caso, nessuna modificazione può essere ammessa senza il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio.

In conclusione, nell'ipotesi in cui il regolamento condominiale contenga disposizioni **attinenti alle modalità d'uso delle cose comuni** (ad esempio il cortile interno al fabbricato) **senza incidere su diritti e obblighi dei singoli condomini**, esso non ha natura vincolante di contratto. Dunque, è di tutta evidenza che per modificare tali norme sia sufficiente una deliberazione maggioritaria dell'assemblea dei partecipanti alla comunione.

Differenza tra il regolamento contrattuale e assembleare.

Il regolamento può essere di natura assembleare o contrattuale.

Il regolamento assembleare è quel regolamento che deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. art.1136 c.c. Il comma, cioè la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio, e trascritto nel registro tenuto dall'amministratore. L'obbligo della forma scritta risulta esigenza del diritto del condomino di impugnare il regolamento, il cui esercizio sarebbe impossibile ove il dissenziente non potesse disporre di una documentazione dell'atto da sottoporre al giudice. In base all'art. 1138 c.c., detto regolamento deve contenere 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. In proposito il regolamento può contenere anche norme particolari sui poteri dell'amministratore, sulle modalità di funzionamento dell'assemblea, sulle modalità di compilazione dei registri del condominio, sulla retribuzione dell'amministratore, sulle assicurazioni riguardanti la cosa comune, sulle eventuali sanzioni da applicare nei confronti dei condomini ai sensi dell'art.70 disp. att. c.c. Deve anche essere privo di divieti di destinazione, esoneri di spesa, speciali vantaggi a favore solo di alcuni condomini.

Il regolamento deve precisare il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.

I valori dei piani o porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti anche nell'interesse di un solo condomino quando risulta che sono conseguenza di un errore o di mutate condizioni da parte dell'edificio come sopraelevazione di nuovi piani, espropriazione parziale o innovazioni di vasta portata che comportano un alterato rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Sono del tutto nulle, le disposizioni contenute dei regolamenti di condominio contrarie alle norme richiamate dall'art.1138 c.c. che tutela i diritti di ciascun condomino quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni. Il IV comma di detto art., infatti, stabilisce quali articoli del codice civile sono inderogabili ossia immodificabili da patto o volontà dei condomini. In particolare, il 1138 c.c. stabilisce che in nessun caso norme regolamentari possono derogare alle disposizioni degli artt. 1118 II co., 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, 1137 c.c. .

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente, le cui modifiche devono essere approvate con la maggioranza di cui al II co. dell'art.1136 c.c., ossia il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. I regolamenti contrattuali possono avere un contenuto più ampio di quello dei regolamenti assembleari e cioè possono contenere le seguenti clausole:

limitazioni dei diritti di tutti o di alcuni condomini sulle unità immobiliari di loro proprietà;

limitazioni dei diritti di tutti o di alcuni condomini sulle cose comuni;

riserva di alcune facoltà di amministrazione a favore di uno o più condomini.

Tali clausole limitando i diritti dei condomini sulle cose di proprietà esclusiva o su quelle di proprietà comune, possono essere contenute soltanto in un regolamento contrattuale, perché questo è espressione dell'autonomia contrattuale che la legge riconosce a tutela dell'art.1138 IV co. e in quanto dette limitazioni sono dalla parte conosciute al momento della sottoscrizione del contratto di compravendita per l'acquisto dell'immobile. Infatti, le norme del regolamento di condominio, appunto perché contrattuali, sono parte integrante del contratto di acquisto dell'immobile, hanno la stessa forza vincolante delle altre clausole e conseguentemente non possono essere abolite o modificate se non con il consenso di tutti i condomini che le hanno accettate (1000 millesimi).

Il regolamento di origine contrattuale:

È frequente nella prassi il riferimento ai regolamenti condominiali (di origine) contrattuali. Si tratta di una definizione che può essere utile a determinati fini, ma alla quale non corrisponde una categoria giuridica.

In altri termini, il regolamento contrattuale non esiste. Per comodità espositiva è opportuno prendere separatamente in considerazione il regolamento contrattuale predisposto (o di origine esterna) ed il c.d. contrattuale approvato all'unanimità dai condomini (o di origine interna). Il c.d. regolamento contrattuale predisposto viene redatto dal costruttore-venditore ed allegato al primo atto di vendita, nel quale il compratore si impegna a rispettarlo. L'incontro di volontà che in tal modo si realizza tra costruttore ed acquirente può essere interpretato in due modi: 1) le parti contraenti si impegnano reciprocamente ad osservare le disposizioni del c.d. regolamento predisposto nella gestione del condominio; 2) costruttore-venditore ed acquirente, allo stato unici condomini, danno vita ad un'assemblea totalitaria, la quale approva il regolamento predisposto dal costruttore.

Nel primo caso il condominio mancherà di regolamento. È sufficiente osservare che un regolamento è un complesso di norme con carattere di generalità ed astrattezza (e di norme, infatti, parla l'art. 1138 c.c.) destinate ad operare nell'ambito dei partecipanti ad una determinata collettività. Solo in tal modo è possibile spiegare come il regolamento possa continuare ad avere efficacia pur nel mutare della composizione del condominio. Se così stanno le cose, ove si dovesse ritenere che costruttore-venditore e acquirente hanno assunto l'impegno reciproco di natura contrattuale alla gestione del condominio secondo lo schema di regolamento approvato dal primo, non sarebbe stato approvato un regolamento, ma sarebbe stato concluso un contratto, destinato ad avere, in base al principio generale stabilito dall'art. 1372, co. 1°, c.c., efficacia limitata alle parti stipulanti ed ai loro eredi, ma non anche nei confronti degli aventi causa dagli stessi. In altri termini, i reciproci impegni assunti dal costruttore-venditore e dal primo acquirente non avrebbero efficacia nei confronti degli altri condomini (aventi causa dagli stessi), i quali potrebbero legittimamente prendere l'iniziativa di fare approvare un diverso regolamento.

Nel caso in cui si dovesse ritenere che il costruttore-venditore ed il primo acquirente, nell'ambito di un'assemblea totalitaria, hanno approvato il regolamento predisposto dal costruttore-venditore, è evidente che ogni riferimento alla natura o all'origine contrattuale del regolamento non sarebbe corretto. Si può solo aggiungere che in tale ipotesi è del tutto superflua la prassi di far approvare ai successivi acquirenti un regolamento che, per quanto già detto, contenendo norme giuridiche e non clausole contrattuali, sarebbe già di per sé efficace nei loro confronti a seguito dell'assunzione della qualità di condomini.

Considerazioni analoghe possono essere fatte con riferimento al c.d. regolamento contrattuale di origine interna, cioè quello approvato dai condomini all'unanimità. In tale ipotesi, infatti, in linea di principio, i condomini non esprimono una volontà contrattuale diretta ad assumere vincoli reciproci, ma esprimono soltanto la volontà diretta all'approvazione del regolamento e quindi non si può parlare di regolamento contrattuale.

Può verificarsi che nel regolamento approvato dall'assemblea con il voto favorevole di tutti i condomini siano previste limitazioni al godimento delle parti di proprietà esclusiva. Se non è desumibile un'espressa volontà dei condomini di volersi impegnare contrattualmente, tali limitazioni non saranno efficaci ed il regolamento sarà tipico per la parte in cui ha un contenuto corrispondente alle previsioni di cui all'art. 1138, co. 1°, c.c. Nel caso in cui tali limitazioni siano inserite in un regolamento predisposto dal costruttore, non si può dubitare della natura contrattuale delle disposizioni che le prevedono, in quanto estranee al contenuto tipico del regolamento, quale previsto dall'art. 1138, co. 1°, c.c. L'unità formale del documento non comporta, infatti, anche l'omogeneità sostanziale del suo contenuto.

In altri termini, il fatto che in un unico documento sono compresi il regolamento e le clausole contrattuali non è sufficiente a far ritenere che le disposizioni tipicamente regolamentari acquistino natura contrattuale o che le clausole contrattuali diventino norme regolamentari. La stessa conclusione vale con riferimento all'ipotesi in cui fosse desumibile che i condomini, oltre ad approvare all'unanimità il contenuto tipico del regolamento, hanno inteso impegnarsi a rispettare le clausole limitatrici del godimento delle proprietà esclusive.

Per finire, ci si può domandare se i condomini, all'unanimità, possano contrattualmente disciplinare la gestione del condominio, in relazione alle materie contemplate nell'art. 1138, co. 1°, c.c. La risposta positiva sembra preferibile, non risultando motivi per affermare che tale contratto non è diretto a realizzare intenti meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico, come previsto dall'art. 1322, co. 2°, c.c. Tenuto conto, però, del disposto dell'art. 1372, co. 2°, c.c., tale accordo potrebbe essere posto praticamente nel nulla da un avente causa a titolo particolare da uno degli originari stipulanti, non essendogli opponibile.

Ad ogni modo, con riferimento alla violazione delle disposizioni regolamentari aventi natura contrattuale non può ritenersi applicabile la c.d. eccezione di inadempimento, in quanto il principio inadimplenti non est adimplendum previsto dall'art. 1460 c.c. trae fondamento dal nesso di interdipendenza che, nei contratti a prestazioni corrispettive, lega le opposte pretese delle parti, mentre le obbligazioni assunte dai condomini con il regolamento contrattuale sono indipendenti l'una dall'altra e garantiscono contemporaneamente i diritti di tutti i contraenti.

I limiti della sua obbligatorietà

In ordine all'efficacia delle clausole aventi natura contrattuale inserite nel regolamento approvato col consenso unanime dei condomini non possono esservi dubbi.

Più problematica è, invece, la giustificazione dell'obbligatorietà delle clausole in questione non aventi efficacia reale (e quindi vincolanti anche gli aventi causa dagli originari stipulanti) nel caso di regolamento predisposto dell'originario unico costruttore e fatto via via approvare nei singoli atti di alienazione.

In dottrina si è affermato che la fattispecie si inserirebbe nello schema contemplato dall'art. 1322 c.c., secondo il quale è “aperto” il contratto – stipulato dai soli contraenti originari, di per sé perfetto ed idoneo a produrre gli effetti – cui altre parti possono aderire, con l'obbligo di comunicare l'adesione a tutti gli altri stipulanti, salvo che non sia previsto un organo apposito per raccogliere il consenso.

La necessità, per i successivi acquirenti, di comunicare la loro adesione a quelli che in precedenza hanno acquistato la qualità di condomini viene superata dal ruolo assunto dall'originario unico proprietario, che si presenta come organo costituito per dare attuazione al contratto: per formulare le proposte e per raccogliere le adesioni. Il punto debole di tale tesi è dato dal fatto che, secondo quanto prevede l'art. 1332 c.c., l'organo destinato a raccogliere le adesioni non può autodesignarsi, per cui ai fini del conferimento di tale potere all'originario unico proprietario è necessario il consenso esplicito del primo acquirente, il quale di solito manca, a meno che non si voglia desumere tale consenso dal fatto che si presta adesione ad un regolamento di condominio destinato ad avere efficacia anche nei confronti dei successivi acquirenti.

Ad ogni modo tale "regolamento" contrattuale, come tutti i contratti, in base al disposto dell'art. 1372, co. 2°, è destinato a non essere opponibile agli aventi causa a titolo particolare dagli originari stipulanti.

La revisione

Per un certo periodo in dottrina ed in giurisprudenza, quale conseguenza di una non esatta percezione della distinzione tra origine “contrattuale” di un regolamento e natura contrattuale di singole clausole contenute in un regolamento, si è sostenuto che tutte le disposizioni contenute nel c.d. regolamento contrattuale potevano essere modificate solo dall’accordo unanime dei condomini.

Successivamente, invece, si è chiarito che nell’ambito dei regolamenti condominiali predisposti dall’originario proprietario dell’edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto le clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre le clausole che si limitino a disciplinare l’uso dei beni comuni hanno natura regolamentare. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall’unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall’art. 1136, co. 2°, c.c..

Sulla diversa natura dei due gruppi di disposizioni e sul diverso loro regime di modificabilità (con il consenso di tutti i condomini manifestato in forma scritta per quelle contrattuali; con deliberazione dell'assemblea adottata con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. per quelle regolamentari) non possono incidere la loro comune inclusione nel regolamento e neppure l'eventuale esistenza nel medesimo di una clausola che stabilisca che le norme in esso contenute siano, senza distinzioni, suscettibili di modifiche deliberate dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c..

In sostanza, l'origine "contrattuale" non fa venir meno la natura normativa delle disposizioni che, in base all'art. 1138 c.c., costituiscono il contenuto tipico del regolamento.

In applicazione di tali principi si è affermato che ove non risulti che il regolamento contenga particolari disposizioni che attribuiscono ai condomini diritti soggettivi, la cessazione del vincolo di destinazione dei locali destinati all'alloggio del portiere resta assoggettata alla normativa che regola l'uso delle cose comuni e quindi sottoposta al principio di disponibilità da parte dell'assemblea, che può deliberare a maggioranza .

Con riferimento al servizio di portierato si è ritenuto che: a) qualora un servizio condominiale (nella specie: portierato) sia previsto nel regolamento di condominio, la sua soppressione comporta una modificazione del regolamento che deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio ai sensi dell'art. 1136, co. 2°, c.c., richiamato dall'art. 1138, co. 3° ; b) se il regolamento condominiale, predisposto dal costruttore ed accettato dai condomini nei singoli atti di acquisto, si limita, nell'interesse collettivo di costoro, ad istituire e disciplinare un servizio condominiale (nella specie, portierato) tendente essenzialmente alla custodia e pulizia delle cose comuni, senza attribuire ad alcuno dei condomini speciali diritti e vantaggi, è lecita la sostituzione di quel servizio, riconosciuto oneroso, con altri mezzi tecnici idonei (c.d. portiere automatico) deliberata dalla maggioranza dell'assemblea dei condomini e non all'unanimità.

Nello stesso ordine di idee si è ritenuto che si può deliberare a maggioranza l'installazione di una gettoniera nell'ascensore comune anche quando il regolamento contrattuale abbia previsto un altro tipo di ripartizione delle spese relative. Né tale tipo di disposizione potrebbe considerarsi a contenuto negoziale, sotto il profilo che dalla sua modifica potrebbero eventualmente scaturire per i condomini, in relazione all'uso che questi facciano della cosa comune, oneri diversi da quelli derivanti dall'originaria applicazione del regolamento, perché questa sarebbe solo una conseguenza, peraltro marginale, dell'essenziale mutabilità della disposizione stessa, del tutto coerente con la sua caratteristica funzione regolamentare che, tendenzialmente, è quella di sopperire e quindi di adattarsi alle esigenze condominiali. Tale principio soffre eccezioni solo nell'ipotesi in cui sia stato deliberatamente stabilito nel regolamento a tipo contrattuale, a favore di uno o più condomini contraenti, eventualmente discostandosi dal sistema di ripartizione in vario senso proporzionale suppletivamente previsto dal codice, un determinato criterio che, anziché essere inteso essenzialmente a regolare il servizio, con i suoi secondari riflessi in ordine alle spese, abbia la specifica finalità, da individuarsi in sede di interpretazione della volontà negoziale, di creare per questi condomini una sinallagmatica situazione di particolare vantaggio: solo in tal caso una situazione del genere non potrebbe essere menomata in sede di modifica del regolamento adottato a maggioranza.

Le disposizioni concernenti la nomina dell'amministratore, ancorché contenute nel regolamento accettato in seno agli atti di acquisti delle singole unità immobiliari, hanno natura strettamente regolamentare e non contrattuale, in quanto sono rivolte a disciplinare l'organizzazione e la gestione dell'ente comune, senza incidere sui diritti individuali dei singoli partecipanti, per cui la modificazione delle predette disposizioni non richiede il consenso di tutti i condomini, ma può essere validamente disposta con deliberazione maggioritaria dell'assemblea ai sensi dell'art. 1136 c.c..

Non può condividersi l'orientamento della S.C., secondo il quale: a) ove una clausola del regolamento contrattuale limiti l'uso delle parti comuni dell'edificio, ogni condomino acquista un diritto che non può essere leso da delibere assunte a maggioranza, in quanto la clausola regolamentare in questione, incidendo nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi di ciascun condomino, ha indubbiamente natura negoziale, con la conseguenza che ogni sua modificazione – parimenti incidendo sui diritti e obblighi medesimi – deve pure assumere carattere convenzionale, essere cioè accettata da tutti i condomini; b) in tema di funzionamento dell'assemblea, la clausola del regolamento di condominio di natura contrattuale che limita il potere di rappresentanza dei condomini in assemblea nel senso che possa essere esercitato solo tramite determinate persone, assoggetta tutti i condomini che l'hanno accettata ad un *vinculum iuris* negoziale avente forza di legge e perciò insuscettibile di essere sciolto senza il consenso unanime degli interessati.

La disciplina dell'uso delle cose comuni e le norme relative all'amministrazione, infatti, rientrano nel contenuto tipico del regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1138, I comma, c.c., per cui, ai fini dell'immodificabilità a maggioranza delle clausole in questione, occorre dimostrare che i condomini, nel prevederle, hanno inteso dare vita ad una regolamentazione negoziale valida ai sensi dell'art. 1322, co. 2°, c.c., che comunque non è opponibile agli aventi causa a titolo particolare. In dottrina si è sostenuto che il regolamento c.d. contrattuale, per il fatto di essere inserito negli stessi atti di acquisto delle singole unità immobiliari, risulta a sua volta trascritto, per cui se della successiva delibera di modifica (o di radicale riforma) del regolamento non venisse fatta alcuna menzione nei registri immobiliari, i terzi, dall'esame di questi ultimi, potrebbero essere indotti nell'errore di ritenere tuttora valido ed operante il regolamento originario, superato, invece, dalle sopraggiunte modifiche. Ne conseguirebbe che la delibera di modifica, pur non dovendo essere trascritta, dovrebbe essere annotata in margine alla trascrizione degli atti di acquisto. Una tale soluzione, oltre che dall'esigenza della tutela della buona fede dei terzi, sarebbe avvalorata dal disposto dell'art. 2655, co. 1°, c.c., secondo cui «qualora un atto trascritto o iscritto sia dichiarato nullo, sia annullato, risoluto, rescisso o revocato o sia soggetto a condizione risolutiva, la dichiarazione di nullità e, rispettivamente, l'annullamento, la rescissione, la revocazione, l'avveramento della condizione devono annotarsi in margine alla trascrizione o all'iscrizione dell'atto ».

Quando, infatti, la delibera assembleare modifica qualche anteriore disposizione del regolamento di origine esterna, o, in linea più radicale, integralmente riforma il regolamento stesso, evidentemente pone nel nulla, per l'avvenire, le disposizioni regolamentari sostituite, onde, in applicazione dei criteri segnati dall'art. 2655 c.c., la necessità dell'annotazione. Quando, poi, ciascun condomino formalmente accetta il regolamento di origine esterna, impegnandosi ad osservarlo integralmente, indubbiamente lo accetta sub condizione che la competente assemblea condominiale non abbia in avvenire a modificarlo in qualche disposizione o eventualmente a riformarlo ab imis. Ora, se in progresso di tempo l'assemblea condominiale delibera la modifica o la riforma in questione, si avvera proprio quella condizione risolutiva che, per l'art. 2655 c.c., impone l'annotazione della delibera assembleare nei registri immobiliari. Si tratta di una tesi contro la quale possono essere mosse varie obiezioni. Va, in primo luogo, osservato che la trascrizione del regolamento di condominio non può desumersi dal semplice fatto che esso è allegato agli atti (trascritti) di trasferimento delle singole unità immobiliari.

Il limite della opponibilità ai terzi di tali atti è, infatti, costituito dal contenuto della nota di trascrizione, nella quale, poi, non dovrebbero essere inserite pattuizioni non reali, come quelle che disciplinano la vita del condominio ai sensi dell'art. 1138 c.c.

Ma, anche nell'ipotesi in cui tali pattuizioni fossero state inserite nella nota di trascrizione non per questo diventano opponibili ai terzi acquirenti in considerazione della pubblicità atipica che ad esse è stata data. Il terzo, il quale, pertanto, sulla base della consultazione dei registri immobiliari, dovesse credere che sono ancora in vigore, non potrebbe invocare la tutela prevista dalle norme in tema di trascrizione.

Né l'ipotesi della modifica del regolamento può essere equiparata, ai fini della annotazione a argine della trascrizione, alla dichiarazione di nullità, all'annullamento delle disposizioni originarie o al verificarsi della condizione cui era subordinata l'accettazione di tali disposizioni. La S.C. ha escluso la necessità della forma scritta per la modifica di un regolamento contrattuale, in considerazione del principio della libertà delle forme, per cui il consenso di tutti i condomini può essere espresso anche per *facta concludentia*, dovendo però, in ogni caso, la manifestazione tacita di volontà rapportarsi ad un comportamento univoco e concludente, dal quale possa desumersi, per il comune modo di intendere, un determinato volere con un preciso contenuto sostanziale.

La loro derogabilità da parte di un regolamento c.d. contrattuale

È pacifico che la prima parte del IV comma dell'art. 1138 c.c., secondo cui i regolamenti condominiali non possono alcun modo menomare i diritti dei condomini, si riferisce ai regolamenti approvati a maggioranza, non già a quelli che hanno valore contrattuale, che, come tali, ben possono contenere limitazioni ai poteri dei condomini stessi ed ai loro diritti sui beni di proprietà individuale, traendo validità ed efficacia dal consenso degli interessati, purché espresso nella forma richiesta in relazione alla natura di ciascun limitazione che si viene ad imporre.

Secondo la S. C. le limitazioni al contenuto del regolamento di condominio previste nella seconda parte del IV com. dell'art. 1138 c.c. e nell'art. 72 disp. att. c.c. non si riferiscono ai soli regolamenti votati a maggioranza, ma si estendono ai regolamenti c.d. contrattuali, in considerazione del carattere particolarmente tassativo del divieto «in nessun caso» .

Con riferimento specifico al problema della possibilità di derogare, da parte del regolamento contrattuale, alla composizione dell'assemblea, cui devono partecipare tutti i condomini, si è ritenuto che l'interpretazione letterale è confortata da argomenti sistematici di considerevole importanza.

La prima e la seconda parte del co. IV dell'art. 1138 c.c., invero, non contemplan disposizioni omogenee. L'autonomia privata può rinunciare al diritto di proprietà (quando è consentito), ovvero fissare limitazioni ragguardevoli al suo esercizio, mediante la costituzione di diritti reali frazionari. Per contro, l'autonomia privata, almeno di regola, non può derogare alle norme riguardanti gli organi collegiali, che specificamente tutelano le minoranze, alle cui garanzie non possono abdicare neppure gli interessati. Una cosa è la rinuncia alla proprietà (sempre che sia consentita) ovvero la limitazione al suo esercizio, mediante la costituzione di diritti reali frazionari; altro è il travisamento o l'alterazione della natura delle facoltà e dei poteri inerenti alla partecipazione all'organo collegiale, cui per legge è affidata la gestione delle parti comuni. La preclusione all'autonomia privata di interferire nella disciplina degli interessi concernenti l'organizzazione del gruppo, la cui valutazione è riservata al legislatore, si conforma alla chiara direttiva del sistema, secondo cui al contenuto del diritto di proprietà ineriscono facoltà e poteri, da cui scaturiscono solamente effetti tipici (per quanto interessa, la rinuncia e la costituzione di diritti reali frazionari).

In senso contrario si è correttamente rilevato 179 che l'art. 1138 c.c. (come l'art. 72 disp. att. c.c.) riguarda solo i regolamenti che il codice espressamente disciplina, vale a dire i regolamenti approvati a maggioranza dall'assemblea, ragion per cui l'estensione dell'inderogabilità anche ai regolamenti contrattuali non contemplati non ha carattere necessario, avendo questi ultimi origine da una fonte diversa.

In dottrina si è affermato che dalla derogabilità di tali disposizioni deriverebbe la possibilità di frustrare quelle finalità di armonica disciplina dei rapporti condominiali che il legislatore si è prefisso di realizzare; in sostanza, il legislatore, stabilendo l'inderogabilità, non si è tanto preoccupato della volontà dei condomini (anche se unanime), quanto della tutela degli interessi collettivi, collegati ad un'armonica coesistenza dei rapporti condominiali. In definitiva, le disposizioni dei regolamenti c.d. contrattuali che non tenessero conto delle limitazioni previste dal legislatore sarebbero nulle per contrasto con norme imperative. Si tratta di una tesi la quale può essere condivisibile in ordine all'individuazione della ratio di una eventuale nderogabilità da parte dell'autonomia privata del divieto di cui all'art. 1138, co. 4°, c.c., ma non in ordine all'affermazione della nullità per contrasto con norme imperative di tali deroghe dal momento che il divieto in questione è riferibile solo ai regolamenti tipici e non a quelli contrattuali, non previsti dal legislatore.

Si è anche affermato che se la legge avesse considerato derogabili contrattualmente le norme richiamate nell'art. 1138, co. 4°, c.c., avrebbe ammesso la derogabilità di qualcuna anche da parte di un regolamento votato a maggioranza: per es., della norma che stabilisce ad un anno la durata in carica dell'amministratore.

Inoltre, alcune delle norme richiamate o non disciplinano la gestione del condominio e perciò non contengono materia regolamentare (artt. 1118, co. 2°, e 1119 c.c.) o sono tali che chi le derogasse stabilmente minaccerebbe addirittura la vita del condominio (es.: art. 1136, penult. co., c.c.); se il codice avesse taciuto, a nessuno sarebbe venuto in mente di ritenerle derogabili con un regolamento votato a maggioranza, per cui è più probabile che l'art. 1138, co. 4°, c.c. le abbia richiamate per affermarne l'intangibilità assoluta.

Si tratta, però, di argomenti che, come riconosce chi li propone, sono «un po' leggeri». Il problema va risolto in base al disposto dell'art. 1322, co. 2°, c.c., nel senso che le deroghe potranno essere ritenute valide solo se dirette a perseguire interessi da ritenere meritevoli di tutela.

Così, ad es., mentre non sembra possano esservi dubbi sulla validità di una disposizione la quale prevedesse la durata ultrannuale dell'incarico conferito all'amministratore, una soluzione opposta potrebbe imporsi con riferimento ad una disciplina delle maggioranze assembleari diverse da quelle previste dalla legge.

Profili attinenti alla predisposizione del regolamento condominiale da parte del costruttore-venditore.

In relazione a questo regolamento sono nati dubbi circa la validità di talune clausole predisposte dal costruttore-venditore, come quelle che privilegiano in modo vistoso il costruttore stesso.

Si pensi alle clausole in cui sia previsto l'esonero dalle spese condominiali, sino a che il costruttore non abbia venduto tutte le unità comprese nel fabbricato condominiale o ancora quelle in cui si dà mandato al costruttore di redigere il regolamento condominiale con facoltà di definire in seguito le parti, impianti e servizi comuni, con la conseguenza che il costruttore si terrà per sé i sottotetti, in attesa di renderli abitabili speculandoci sopra.

A rendere concreti questi dubbi è intervenuta la legge n. 52 del 1996, che regola i rapporti tra il "consumatore-utente" e il "professionista" (inteso dalla legge come la persona fisica o giuridica, pubblica o privata, che nel quadro della sua attività imprenditoriale o professionale, utilizza il contratto). Questa legge ha inserito nel codice civile alcuni articoli (1469 bis-1469 sexies), introdotti a tutela del consumatore sancendo la "abusività o vessatorietà" di certe clausole contrattuali che avvantaggiano in modo evidente il professionista stesso.

Il venditore-costruttore avvalendosi della maggiore esperienza in materia e della forza contrattuale, impone al compratore-consumatore patti che sono da ritenersi come «vessatori», e quindi inefficaci. Il condominio è da considerarsi, a tutti gli effetti, “consumatore”.

Il fatto che questi patti siano sbilanciati, può facilmente ricavarsi dall'articolo 1469 c.c. ter, primo comma che così dice: “La vessatorietà di una clausola é valutata tenendo conto della natura del bene o del servizio oggetto del contratto e facendo riferimento alle circostanze esistenti al momento della sua conclusione e alle altre clausole del contratto medesimo o di un altro collegato o da cui dipende.” E' ovvio che le circostanze esistenti al momento dell'accettazione di un regolamento contrattuale sono di forte pressione psicologica sul soggetto che è costretto ad accettarlo. Questa ipotesi è rafforzata da quanto dispone il quarto comma dello stesso articolo: “Nel contratto concluso mediante sottoscrizione di moduli o formulari predisposti per disciplinare in maniera uniforme determinati rapporti contrattuali, incombe sul professionista l'onere di provare che le clausole, o gli elementi di clausola, malgrado siano dal medesimo unilateralmente predisposti, siano stati oggetto di specifica trattativa con il consumatore”. Ebbene è evidente che parlare di trattative al momento dell'accettazione del regolamento sia da escludersi.

Finalità e contenuto del regolamento.

La finalità delle disposizioni presenti nel regolamento è quella di disciplinare i rapporti di condominio tra i vari condomini sia per quanto non prevede la Legge sia per quanto ne deroghi da essa, in relazione all'uso delle cose comuni. L'art.1138 c.c. al I. co., specifica il contenuto di ciò che deve disciplinare il regolamento di condominio secondo quanto disposto nel seguente elenco:

1. l'uso delle cose comuni;
2. la ripartizione delle spese (secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino);
3. la tutela del decoro dell'edificio;
4. l'amministrazione.

Il regolamento deve, infatti:

1. contenere l'elenco delle cose e dei servizi comuni (distinguendo tra quelli divisibili e quelli indivisibili);
2. contenere le clausole votate all'unanimità che limitano l'uso delle parti comuni o che impediscono un utilizzo delle parti comuni che possa essere contrario agli interessi della collettività e, quindi, lesivo degli stessi;
3. contenere le norme relative alla tutela del decoro dell'edificio;
4. contenere apposite sanzioni per chi violi le disposizioni (le infrazioni al regolamento vengono sanzionate con la misura massima ormai simbolica di euro 5 centesimi);
5. vietare usi che possano danneggiare l'edificio o il diritto degli altri all'equo godimento delle parti comuni;
6. disciplinare la ripartizione delle spese e partecipazione obbligatoria dei condomini.

Come si è precedentemente detto il regolamento, legge interna del condominio, ha il potere di derogare alle norme del codice civile e alle relative disposizioni di attuazione fissando una normativa in deroga a quella prevista dal codice civile per soddisfare le esigenze condominiali e conseguentemente ampliando il contenuto previsto dal codice.

Stesura del regolamento.

La formazione di un buon regolamento di condominio permette di risolvere preventivamente l'insorgere di questioni sull'uso delle parti comuni, delle parti esclusive e detta regole comportamentali a tutti i condomini. E' importante, quindi, che la stesura del regolamento sia affidata a persone competenti che, dopo aver studiato il condominio, inseriscano tutte quelle norme necessarie al buon funzionamento della vita comune.

E' quindi opportuno inserire e disciplinare:

l'identificazione del condominio: l'individuazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva con il corrispondente valore millesimale, l'individuazione delle parti comuni, l'individuazione di tutti i diritti reali che fanno capo al condominio;

le regole per l'amministrazione: l'individuazione degli organi (amministratore, consiglieri), le modalità di nomina degli stessi, le funzioni ed i poteri di ciascun organo, le modalità di convocazione di assemblee ordinarie e straordinarie, i libri e le scritture obbligatorie (libro condomini, libro assemblee, ecc.); l'individuazione dei criteri di riparto delle diverse spese e modalità di previsione.

A tale proposito, in base all'art.1123 c.c. le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per le prestazioni di servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione; se si tratta poi di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne;

i rapporti interni: rappresentanza in assemblea, limiti e divieti sull'uso delle cose comuni;

le modalità di svolgimento dell'assemblea, poteri e limiti della stessa;

la determinazione di regole comportamentali;

l'obbligo a carico del condomino che concede in locazione la sua proprietà a far rispettare il regolamento al proprio conduttore mediante l'espresso richiamo effettuato nel contratto di locazione;

la previsione di poter aver accesso alle proprietà esclusive in caso di urgente necessità per interventi di riparazione sulle parti comuni del condominio;

“l’obbligo” per il condominio di stipulare una polizza assicurativa globale fabbricato;
il divieto di effettuare innovazioni che rechino pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza statica del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti del fabbricato inservibili all’uso e al godimento anche di un solo condomino;
l’uso dei cortili, delle terrazze, dei locali comuni, del riscaldamento centralizzato, degli ascensori, di tutti i servizi comuni;
l’affissione di cartelli, targhe, insegne ed altri mezzi di pubblicità.
Inoltre, a tutela dei condomini, è opportuno inserire nel regolamento:
l’apertura di un conto corrente bancario o postale intestato al condominio: i condomini possono pretendere che i fondi condominiali siano depositati sul c/c intestato al condominio e non all’amministratore e che ogni operazione di addebito e accredito sia fatta su tale conto;
controllo della gestione condominiale: i condomini possono pretendere che l’amministratore si renda disponibile in qualsiasi momento ai consiglieri, delegati dall’assemblea, per la verifica della gestione condominiale e non solo al momento del rendiconto annuale. Il regolamento può anche prevedere che il rendiconto consuntivo sia corredato da una relazione esplicativa dell’amministratore sulla gestione;

libri obbligatori: l'amministratore deve tenere il libro dei condomini, nel quale devono essere indicati il nome, il cognome, la residenza dei condomini, la data d'acquisto, nonché le variazioni relative, il libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'assemblea e un inventario delle eventuali cose mobili di proprietà comune;

partecipazione all'assemblea e deleghe: per evitare di concentrare le deleghe nelle mani di pochi o dell'amministratore, che in tal modo si troverebbe a deliberare sul proprio operato, il regolamento può stabilire i limiti numerici all'uso delle deleghe;

vidimazioni del regolamento: il regolamento non va vidimato come i libri delle società commerciali, comunque, all'occorrenza, la sua vidimazione può essere richiesta ad un notaio e può reputarsi utile nei casi di dissensi tra i condomini.

La sanzione pecuniaria per le infrazioni al regolamento

In base alla formulazione originaria dell'art. 70 disp. att. c.c. per le infrazioni al regolamento di condominio poteva essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento. Non trattandosi di sanzione di natura penale o amministrativa, l'importo previsto da tale norma non ha subito mutamenti per effetto delle disposizioni che hanno rivalutato la misura delle ammende o delle sanzioni amministrative, fino alla recente riforma di cui alla legge 11 dicembre 2012, n. 220, che ha previsto il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800.

La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. È controverso se il regolamento possa prevedere una sanzione pecuniaria superiore a quella prevista dall'art. 70 disp. att. c.c. A sostegno della risposta positiva non si potrebbe invocare il fatto che l'art. 70 disp. att. c.c. non rientra tra le disposizioni che il successivo art. 72 dichiara inderogabili.

La limitazione al potere regolamentare è già implicita nella formulazione dell'art. 70, cit.: se infatti, il regolamento può prevedere sanzioni pecuniarie «fino» ad un certo importo, è evidente che non può prevedere sanzioni che tale importo superino. Su di un piano generale, poi, va ricordato che le norme che prevedono c.d. pene private costituiscono un'anomalia della reazione rispetto allo schema tipico del risarcimento del danno e quindi sono di stretta interpretazione.

È da escludere anche che sanzioni pecuniarie di importo maggiore possano essere previste dal c.d. regolamento contrattuale. A parte il fatto che, in base al disposto dell'art. 1372, co. 1°, c.c., tale previsione non sarebbe opponibile agli aventi casa dagli originari stipulanti, la autonomia privata non può dar vita ad ipotesi di pene private, per quanto la S.C. abbia affermato che la delibera assembleare che irroga una sanzione pecuniaria prevista dal regolamento condominiale per l'uso abnorme di cose comuni non limita i diritti del singolo condomino, in quanto si riferisce alla disciplina delle parti comuni dell'edificio in condominio; non essendo nulla, ma solo annullabile, è quindi assoggettata al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c., quando si contesti la sua legittimità.

L'irrogazione della sanzione pecuniaria è di competenza dell'assemblea, non rientrando nella mera esecuzione del regolamento di condominio, cui, a sensi dell'art. 1130, n. 1, c.c., deve provvedere l'amministratore.

In dottrina si è sostenuto che nel regolamento deve essere indicato quali organi di amministrazione (assemblea o amministratore) abbiano il compito di accertare l'infrazione a carico del singolo condomino e condannarlo al pagamento della somma e che al condomino spetterebbe, inoltre, il ricorso all'assemblea o all'autorità giudiziaria contro l'atto dell'amministratore o la deliberazione dell'assemblea, ai sensi rispettivamente degli artt. 1133 e 1137, 2° co., c.c., quando ritenga che la sanzione gli sia stata ingiustificatamente applicata.

Non può condividersi l'affermazione che per la riscossione della pena pecuniaria l'amministratore potrebbe ottenere decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., ma, non avendo la legge esplicitamente disposto al riguardo, tale decreto non potrebbe considerarsi immediatamente esecutivo nonostante opposizione. In senso contrario si può, infatti, osservare che l'art. 63, cit., fa riferimento alla riscossione dei "contributi" in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea e tale norma, in considerazione della sua natura eccezionale, non può essere applicata ad ipotesi diverse.

L'impugnazione

La S.C. ha affermato che la nullità o l'inefficacia delle disposizioni contenute in un regolamento di condominio contrattualmente accettato da tutti i partecipanti non può essere fatta valere nelle forme e nei modi delle impugnazioni delle deliberazioni condominiali, ma con diversa azione da esperire nei confronti di tutti i condomini in quanto partecipi al vincolo negoziale che si assume viziato. Sembra più corretto, invece, distinguere: mentre in ordine alla domanda di accertamento della nullità o dell'inefficacia di clausole tipicamente regolamentari deve ritenersi passivamente legittimato l'amministratore, ai sensi dell'art. 1131, co. 2°, c.c., i condomini saranno invece litisconsorzi necessari ove tale domanda avesse ad oggetto la nullità o l'inefficacia di clausole negoziali.

I limiti al potere regolamentare:

In base all'art. 1138, co. 4°, c.c. le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultino dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, ed in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli artt. 1118, co. 2°, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

L'art. 72 disp. att. c.c. stabilisce, poi, che i regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti artt. 63, 66, 67 e 69. I diritti nascenti dalle “convenzioni”, di cui parla l'art. 1138, co. 4°, c.c. sono stati individuati 173 in quelli che tutti i condomini, mediante specifico contratto, abbiano attribuito ad uno o più condomini sulle cose comuni ed in quelli che un condomino, sempre mediante contratto, abbia attribuito sulla sua quota ad uno o più condomini determinati. La previsione dell'intangibilità di tali diritti è superflua. L'impossibilità per il regolamento di incidere su di essi già risulta, infatti, implicitamente dal co. 1° dell'art. 1138 c.c., nel senso che l'espressa previsione in tale norma delle materie che possono essere oggetto del regolamento di condominio esclude a contrario che il regolamento possa menomare le posizioni soggettive dei singoli condomini. Non è stata fatta menzione dei diritti derivanti ai condomini dalla legge, in quanto tale previsione sarebbe stata superflua; altre norme, infatti, stabiliscono la derogabilità esclusivamente per titolo o per convenzione dei diritti attribuiti ai singoli dalla legge, e, implicitamente, ne stabiliscono l'intangibilità da parte dell'assemblea tramite singole delibere e, quindi, per implicito, per mezzo del regolamento.

In sede di riforma del condominio, con la legge 11 dicembre 2012, n. 220, è stato aggiunto all'art. 1138 c.c. un comma in base al quale le norme del regolamento di non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.

Si tratta di una precisazione inutile, in quanto, da un lato, l'invalidità di un divieto del genere era già desumibile dal principio generale secondo il quale il regolamento non può prevedere limitazioni al godimento delle proprietà esclusive, e, dall'altro, la S.C. aveva già avuto occasione di pronunciarsi sul punto.

Va rilevato che il divieto in questione dovrebbe considerarsi nullo anche nel caso di approvazione del regolamento (o della delibera che lo modifica) all'unanimità, ove non risultasse che i condomini con il loro voto hanno inteso manifestare una volontà negoziale e non semplicemente concorrere alla formazione della volontà assembleare. La validità di un impegno negoziale a non tenere animali domestici negli appartamenti di proprietà esclusiva, invece, andrebbe verificata in base ai criteri di cui all'art. 1322, co. 2°, c.c.

Revisione e modifica del regolamento

Sempre nell'art.1138 c.c. viene stabilito che ciascun condomino può prendere iniziativa per la revisione del regolamento già esistente. Se questo avviene, il condomino che intende intervenire sul regolamento per apportare delle modifiche, deve fare un'apposita richiesta all'amministratore per la convocazione di una assemblea straordinaria. Tale assemblea delibera sulla proposta di revisione con la maggioranza prevista dall'art.1136 c.c. che è la stessa sia in prima che in seconda convocazione qualora si tratti di regolamento assembleare (art.1136 II co. "sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio....").

Per la modifica del regolamento contrattuale, invece, occorre l'unanimità dei consensi. Bisogna, però, distinguere se la modifica riguarda la parte di normativa relativa l'uso della cosa comune, oppure la limitazione dei diritti di proprietà esclusiva dei singoli condomini o la limitazione del diritto di godimento delle parti comuni.

Infatti, a seconda della parte modificata si applicano maggioranze di approvazione diverse:

modifica riguardante la normativa d'uso delle parti comuni: richiesta la maggioranza dell'art.1136 II co.;

modifica riguardante la limitazione dei diritti di proprietà esclusiva o di godimento delle parti comuni: richiesta l'unanimità dei consensi.

Laddove il regolamento condominiale non sia predisposto dall'unico proprietario originale e successivamente accettato dai suoi acquirenti né si addivenga ad un accordo (unanime o maggioritario) tra i diversi condomini di un edificio, l'art. 1138 c.c prevede, al secondo comma, un'ulteriore modalità di formazione del regolamento, su iniziativa di uno o più condomini, tramite ricorso all'autorità giudiziale.

Regolamento condominiale e detenzione animali.

Prima della entrata in vigore dell'art. 1138 comma 3 c.c., nessuna norma regolamentava il diritto del condomino a detenere il proprio animale da compagnia. Per tali motivi si registrava una variegata rassegna di regolamenti condominiali che testimoniano l'assenza del Legislatore dalla materia. Quest'ultimo, aveva già nel lontano 2004, iniziato a porre le basi per un riconoscimento giuridico, se pur "indiretto", a questa particolare forma di diritto. (cfr. legge n. 189/2004 artt. 544-*bis* – 544-*sexies* c.p). Più recentemente la legge 4 novembre 2010, n. 201, ha ratificato e dato esecuzione alla Convenzione europea per la protezione degli animali da compagnia, seguita da recente giurisprudenza di merito, che ha stabilito che "il sentimento per gli animali ha protezione costituzionale e riconoscimento europeo cosicché deve essere riconosciuto un vero e proprio diritto soggettivo all'animale da compagnia" (Trib. Varese, sez. I, 7 dicembre 2011).

Prima di arrivare alla modifica dell'art. 1138 cod. civ. sono state presentate due proposte di legge. La prima, (n. 4168) che non consentiva all'assemblea condominiale di vietare la detenzione degli animali nell'abitazione del condomino, ma lasciava senza una precisa regolamentazione tutti gli aspetti connessi. Una seconda proposta di legge (n.2122) invece, prevedeva che: "nel regolamento di condominio non possono essere inserite disposizioni che, in qualunque modo, limitino il diritto di ciascun condomino a possedere o a detenere un animale familiare (...)", e prevedeva inoltre che tali limitazioni "non possano essere previste neanche da deliberazioni assembleari assunte all'unanimità (...)". Quest'ultima proposta aveva ricevuto il consenso anche da molte associazioni ambientaliste.

In fase di riforma della normativa, si è optato nell'inserire un comma nell'art 1138 c.c. che dispone, in maniera stringata, quanto segue: "le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici". Era una delle norme più attese, ed ha scaturito molte polemiche visto che, nell'impostazione originaria, la norma prevedeva che nei regolamenti condominiali venisse prevista la possibilità di vietare la detenzione degli animali da compagnia. In fase di approvazione si è preferito inserire la specifica "domestici" al fine di evitare che si possano detenere animali esotici.

Dopo l'approvazione della l. 220/2012 si sono sollevate delle criticità. Riguardo l'interpretazione dell'ultimo comma dell'art. 1138 c.c.. Quest'ultimo deve coordinarsi con alcuni regolamenti comunali che contengono norme restrittive in materia. Inoltre, non essendo retroattiva, non può incidere su un accordo contrattuale sottoscritto precedentemente alla entrata in vigore e quindi la nuova regola potrà essere applicata, pienamente, solo per i condomini di nuova costituzione, visto che il legislatore non ha inserito norme transitorie tali da coordinare il vecchio testo normativo con quello che entrerà in vigore. Va precisato che per una corretta applicazione delle nuove norme sarà necessario fare un controllo sui singoli casi, in quanto le singole norme contenute nei regolamenti variano a seconda della tipologia e metodologia dei regolamenti approvati. Per di più, la presenza di animali domestici, all'interno di un condominio, non solo pone un problema di immissioni rumorose ma anche di sicurezza e di tutela della salute. Infatti, la presenza di un animale all'interno del circuito condominiale non deve comportare la lesione dei diritti degli altri condomini. Pertanto, i proprietari dell'animale devono ridurre al minimo le occasioni di disturbo che l'animale possa arrecare a terzi e quindi scongiurare, prevenire e (tentare di) far cessare le possibili cause di agitazione e di eccitazione dell'animale e ciò in particolare nelle ore notturne.

La novità normativa riguarda direttamente solo gli appartamenti, nel senso che prima era possibile vietare ad un condomino di tenere animali nella propria abitazione privata, ora non più. La disciplina delle aree comuni, non espressamente interessata dalla riforma, ne viene comunque indirettamente influenzata, posto che, non essendo possibile vietare la detenzione di animali in appartamento, non sarà nemmeno più possibile impedire al condomino possessore di animali di usufruire della parti comuni insieme al suo animale.

Sul punto, che rappresenta uno degli aspetti più problematici della riforma, si registrano opinioni discordanti. Alcuni ritengono che il nuovo art. 1138 ult.co. possa valere solo per i regolamenti futuri, e quindi un divieto di detenere animali contenuto in un regolamento precedente alla riforma rimanga valido. Mentre la tesi opposta, secondo cui qualunque divieto alla detenzione di animali deve intendersi caducato con l'entrata in vigore della riforma, configurandosi una forma di nullità sopravvenuta delle clausole contrarie al nuovo disposto normativo.

All'indomani dell'approvazione, era emersa la possibilità che sotto la dicitura "animali domestici" fossero inclusi anche animali come mucche, asini, e qualcuno aveva avanzato il rischio di "condominio fattoria", mentre non sarebbero inclusi alcuni volatili comunemente tenuti nelle abitazioni...si può tracciare un breve elenco delle specie che non potranno incorrere in divieti di accesso ai condomìni?

Il problema nasce dal fatto che la legge non definisce la nozione di animale domestico. In mancanza di una definizione normativa, si fa spesso riferimento alla nozione della scienza veterinaria, che include tra gli animali domestici anche quelli da fattoria, mentre esclude i cd. esotici come conigli nani o tartarughe da acqua. Ai fini dell'applicazione della nuova norma, per animale domestico va invece inteso l'animale da compagnia, cioè quello che ragionevolmente e per consuetudine è tenuto in appartamento per ragioni affettive.

Il principio, a più riprese affermato dalla giurisprudenza, è che l'abbaiare del cane configura molestia solo se anomalo, in quanto incessante o tale da disturbare il riposo notturno; l'abbaiare fisiologico del cane (ad es. quando passa il postino) deve invece essere tollerato dai vicini.

Con questa nuova norma il legislatore ha riconosciuto la valenza sociale del rapporto uomo-animale, consacrando un diritto alla relazione affettiva con l'animale che va oltre il solo ambito condominiale, producendo effetti su tutti i rapporti giuridici aventi ad oggetto l'uso di immobili per fini abitativi (locazione, usufrutto, comodato). Starà poi alla sensibilità delle amministrazioni regionali e locali consentire, che il rapporto con l'animale possa esplicarsi anche nei luoghi pubblici (ospedali, ma anche carceri e case per anziani).