

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

SOMMARIO: a) A cura del costruttore; b) Ambasciata; c) Azione di nullità; d) Battitura tappeti; e) Clausola compromissoria; f) Clausola penale; g) Condominio di due partecipanti; h) Conduttore; i) Contrattuale; l) Da predisporre in futuro; m) Disciplina dei diritti reali sulle cose comuni; n) Distinte unità immobiliari; o) Efficacia; p) Interpretazione; q) Leasing; r) Limitazioni all'uso delle cose comuni; s) Modificazioni; t) Norme del R.D. 15 gennaio 1934, n. 56; u) Norme relative alle innovazioni; v) Obblighi di non fare; w) Opponibilità al terzo acquirente; x) Trascrizione nel registro; y) Violazione (sanzioni).

a) A cura del costruttore

In tema di condominio di edifici, l'obbligo genericamente assunto nei contratti di vendita delle singole unità immobiliari di rispettare il regolamento di condominio che contestualmente si incarica il costruttore di predisporre, come non vale a conferire a quest'ultimo il potere di redigere un qualsiasi regolamento, così non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo nei singoli atti di acquisto ad un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte per relationem di ogni singolo atto.

* Cass. civ., sez. II, 16 giugno 1992, n. 7359.

b) Ambasciata

Nel prendere in locazione un immobile sito in Italia, anche se per adibirlo a sede della propria ambasciata, lo Stato straniero agisce iure privatorum ed è quindi obbligato anche a rispettare gli obblighi derivanti dalla soggezione al regolamento del condominio presso il quale esso abbia preso in locazione l'appartamento.

* Trib. civ. Milano, 30 gennaio 1992, n. 1076.

c) Azione di nullità

Il regolamento di condominio, quali ne siano l'origine ed il procedimento di formazione (accettazione da parte dei singoli acquirenti delle unità immobiliari condominiali del regolamento predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio; deliberazione dell'assemblea dei condomini votata con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma secondo, c.c.) si configura, in relazione alla sua specifica funzione di costituire una sorta di statuto convenzionale dal condominio, che ne disciplina la vita e l'attività come ente di gestione (ferma l'inderogabilità di alcune norme concernenti specifici aspetti della disciplina legislativa), come atto volto ad incidere su di un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico con un complesso di regole giuridicamente vincolanti per tutti i condomini con la conseguenza che l'azione promossa da uno o più condomini per ottenere la declaratoria di nullità del regolamento medesimo, per vizi attinenti al suo processo di formazione, deve avere come necessari contraddittori tutti gli altri condomini, non potendo altrimenti l'eventuale sentenza di accoglimento ritenersi utiliter data.

* Cass. civ., sez. II, 30 marzo 1990, n. 2590, *Cilento c. Torrente*.

Il regolamento di condominio, quali ne siano l'origine ed il procedimento di formazione e, quindi, anche quando abbia natura contrattuale, si configura, in relazione alla sua specifica funzione di costituire una sorta di statuto della collettività condominiale, come atto volto ad incidere con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti di detta collettività, su un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico ed a porsi come fonte di obblighi e diritti non tanto per la collettività come tale quanto, soprattutto, per i singoli condomini; consegue da ciò che l'azione promossa per ottenere declaratoria della nullità, totale o parziale, del regolamento medesimo è esperibile non da e nei confronti del condominio, carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda ma da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri, in situazione di litisconsorzio necessario, non potendo, altrimenti, risultare utiliter data l'eventuale sentenza di accoglimento.

* Cass. civ., sez. II, 29 novembre 1995, n. 12342, *Marconi c. Ragone*.

d) Battitura tappeti

E' nulla la delibera con cui l'assemblea condominiale abbia, a semplice maggioranza e non all'unanimità, deliberato di aggiungere ai divieti già elencati dal regolamento la voce battitura tappeti, traducendosi in una limitazione delle facoltà inerenti al diritto di proprietà dei singoli condomini.

* Trib. civ. Brescia, sez. II, 6 luglio 2000, n. 3066, *Pizzoni ed altra c. Condominio Veruda*.

E' invalida la delibera assembleare che faccia divieto di accedere alla terrazza comune - destinata esclusivamente a copertura - per stendere i panni e battere i tappeti in quanto tale diritto si fonda sul principio di cui all'art. 1102 c.c., in virtù del quale ognuno può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 14 gennaio 1991, Uva e altri c. Condominio di via Sassetti n. 15/17 e di via Confalonieri n. 34/36/38.*

e) Clausola compromissoria

Il secondo comma dell'art. 1137 cod. civ. - a termini del quale ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni assunte dall'assemblea del condominio - configurando il diritto soggettivo del condominio quale *facultas agendi* a tutela di interessi direttamente protetti dall'ordinamento giuridico - non esclude la compromettibilità ad arbitri delle relative controversie, con la conseguenza che deve considerarsi legittima la norma del regolamento condominiale che preveda una clausola compromissoria con il correlativo obbligo di chiedere la tutela all'organo designato competente.

* *Cass. civ., sez. I, 10 gennaio 1986, n. 73, Triscari c. Imm. Sebastiano.*

L'art. 1137, secondo comma, cod. civ., nel riconoscere ad ogni condomino dissenziente la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea del condominio, non pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, non esclude la compromettibilità in arbitri di tali controversie, le quali, d'altronde, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli artt. 806 e 808 cod. proc. civ. Conseguentemente, è valida la norma del regolamento condominiale relativa al deferimento ad arbitri del ricorso contro le deliberazioni assembleari viziate da nullità o annullabilità, senza che rilevi in contrario, in relazione alla tutela assicurata dall'art. 1137 citato, l'impossibilità per gli arbitri di sospendere l'esecuzione della delibera impugnata, sempre invocabile dinanzi al giudice ordinario ai sensi dell'art. 700 cod. proc. civ., n. la prevista rimessione della nomina di uno degli arbitri al condominio, la cui inerzia è superabile con ricorso al presidente del tribunale competente ex art. 810, secondo comma, cod. proc. civ.

* *Cass. civ., sez. II, 5 giugno 1984, n. 3406, Rossi c. Cond. Giardino.*

Le previsioni pattizie - contenute in un regolamento condominiale - che, disponendo la rimessione della definizione delle controversie agli arbitri, regolino anche la competenza del giudice ordinario, in quanto non attribuiscono agli arbitri funzioni giurisdizionali sostitutive di quelle spettanti al giudice ordinario, sono unicamente compatibili con l'ipotesi dell'arbitrato irrituale, che non esclude, infatti, la competenza e le funzioni del giudice ordinario, ma ne sospende provvisoriamente l'esercizio.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 14 novembre 1996, n. 11040, Supercondominio La Nave c. Cucchi ed altri.*

La clausola compromissoria per arbitri rituali, contenuta in regolamento di condominio a carattere contrattuale, predisposto dall'unico originario proprietario ed inserito quale parte integrante dell'atto di compravendita di una singola unità immobiliare, è valida ed opera i suoi effetti a favore della competenza arbitrale, anche se la clausola non sia stata specificamente approvata per iscritto dal compratore.

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 9 giugno 1981, n. 860, Condominio via Darwin 8, Corpo box, Milano c. Immobiliare S. Sebastiano Soc.a.s.*

L'applicazione della clausola compromissoria contenuta in un regolamento di condominio, secondo la quale qualunque controversia fra i condomini e tra questi e l'amministratore per l'interpretazione e l'esecuzione delle norme di legge e contratto reggenti il condominio, ed in genere riferentesi comunque alla costituzione, esercizio ed eventuale scioglimento del condominio, sarebbe stata devoluta al giudizio inappellabile di un collegio arbitrale, non può essere estesa a questioni che nei rapporti condominiali possono avere trovato la loro occasione, ma che dipendono dall'interpretazione di norme generali che tutelano diritti di carattere assoluto, la cui fonte è estranea alla disciplina del condominio.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 28 dicembre 1989.*

Deve dichiararsi improponibile qualsiasi domanda formulata avanti la Magistratura Ordinaria se nel regolamento contrattuale i condomini si sono impegnati a sottoporre le loro liti al giudicato di un collegio di tre arbitri amichevoli compositori.

* *Trib. civ. Milano, 10 giugno 1991.*

Non è nulla la clausola compromissoria non controfirmata esplicitamente da uno dei condomini qualora essa sia inserita in un regolamento condominiale avente natura contrattuale.

* *Corte app. civ. Milano, 27 settembre 1991, n. 1498, in Arch. loc. e cond. 1992, 350.*

E' ammissibile e vincolante la clausola compromissoria contenuta in un regolamento condominiale che deroghi a quanto stabilito nell'art. 1137 c.c. in quanto è da ritenere che anche la materia delle deliberazioni condominiali siccome attinente a diritti soggettivi patrimoniali disponibili, sia devolvibile ad arbitri.

* *Trib. civ. Milano, 6 aprile 1992.*

La clausola compromissoria, inserita in un regolamento condominiale di tipo contrattuale, riferentesi unicamente alle controversie tra i condomini e l'amministrazione, non è estensibile alle ipotesi nelle quali l'oggetto del contendere sia costituito da una delibera condominiale.

* *Trib. civ. Milano, 14 marzo 1991.*

f) Clausola penale

La clausola regolamentare che prevede il pagamento di una somma a carico del condominio moroso nel versamento della sua quota spese, ha natura di clausola penale e qualora sia manifestamente eccessiva può essere ridotta equamente dal giudice, in base a criteri ispirati alle norme ordinarie in tema di inadempimento, seppur temperati dall'esigenza di dare rimarchevole peso all'esatto adempimento di obblighi di natura condominiale.

* *Giud. conc. Verona, 19 aprile 1989, n. 170, Giambolini c. Condominio Maria Cristina II, in Arch. loc. e cond. 1989, 577.*

g) Condominio di due partecipanti

La riduzione a due sole unità del numero dei partecipanti al condominio di edificio non comporta il venir meno del condominio medesimo, ma determina soltanto l'inapplicabilità della disciplina dettata dall'art. 1136 c.c., in tema di costituzione della assemblea e di validità delle relative delibere, la quale postula un numero di partecipanti superiore a due. In tale ipotesi, in forza della norma di rinvio contenuta nell'art. 1139 c.c., le deliberazioni del condominio, ivi comprese quelle attinenti alla nomina dell'amministratore, sono soggette alla regolamentazione prevista per l'amministrazione della comunione in generale dagli artt. 1105 e 1106 c.c. e la legittimazione a riscuotere dai condomini i contributi per la manutenzione delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali spetta all'amministratore nominato con la maggioranza indicata nel combinato disposto dai citati artt. 1105 e 1106.

* *Cass. civ., sez. II, 6 febbraio 1978, n. 535.*

Il regolamento di condominio è obbligatorio nel caso che il numero di condomini sia superiore a dieci, e facoltativo in ogni altro caso; se i condomini sono solo due, possono trovare applicazione, in virtù del rinvio di cui all'art. 1139, le disposizioni sulla comunione.

* *Trib. civ. Napoli, 4 febbraio 1990.*

h) Conduttore

La responsabilità del locatore per infrazioni, da parte del conduttore, al regolamento condominiale, legittimamente può essere fondata sulla mera qualità di locatore del primo, in quanto, con il fatto stesso di assumere tale qualità riguardo ad un locale facente parte del condominio, esso locatore viene a trovarsi in una posizione di ingerenza nell'organizzazione condominiale, e ad esercitare di fatto poteri corrispondenti all'esercizio dei diritti condominiali, con correlativo onere, da parte sua, di controllo sull'operato del conduttore in funzione del rispetto delle norme proprie di quell'organizzazione.

* *Cass. civ., sez. II, 17 luglio 1973, n. 2093.*

Le disposizioni contenute nel regolamento condominiale obbligano non solo il proprietario-locatore ma anche il conduttore, il quale acquisisce dal locatore una posizione giuridica derivata che non può essere più ampia di quella del suo dante causa.

* *Trib. civ. Milano, 6 febbraio 1992, n. 1283.*

i) Contrattuale

L'art. 1138, ultimo comma, cod. civ., secondo cui i regolamenti condominiali non possono in alcun modo menomare i diritti dei condomini, si riferisce ai regolamenti approvati a maggioranza, non già a quelli approvati da tutti i condomini, i quali hanno valore contrattuale e, come tali, ben possono contenere limitazioni ai poteri dei condomini stessi e ai loro diritti sui beni comuni ed anche individuali, traendo validità ed efficacia dal consenso degli interessati, purché, espresso nella forma richiesta in relazione alla natura di ciascuna limitazione, onere o servitù che si viene ad imporre.

* *Cass. civ., sez. II, 6 febbraio 1987, n. 1195, Pallini c. Pirrelli.*

Il regolamento convenzionale di condominio - anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita dei singoli appartamenti dell'edificio condominiale - fa corpo con esso, purché espressamente richiamato ed approvato; di modo che le sue clausole rientrano, almeno per relationem, nel contenuto dei singoli contratti di acquisto, e trattandosi in questo caso di relatio perfetta - in quanto il richiamo, nei vari contratti, è opera di entrambi i contraenti - ne deriva che le singole clausole del regolamento di condominio restano fuori dalla previsione legislativa del secondo comma dell'art. 1341 cod. civ.; che, nel sancire la necessità della specifica approvazione per iscritto di condizioni vessatorie, ha invero riguardo alle sole clausole, di contratti per adesione od analoghi, che risultino invece predisposte da una soltanto delle parti contraenti.

* *Cass. civ., sez. I, 10 gennaio 1986, n. 73, Triscari c. Cond. Via Darwin.*

Il regolamento contrattuale di condominio, anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita delle singole unità immobiliari, fa corpo con esso allorché sia espressamente richiamato ed approvato, così che le sue clausole rientrano per relationem nel contenuto dei singoli contratti di acquisto e vincolano i relativi acquirenti.

* *Cass. civ., sez. II, 30 luglio 1999, n. 8279, Citter Srl c. Cond. Il Parco.*

Nell'ipotesi di regolamento condominiale richiamato nei singoli atti di acquisto degli appartamenti dell'edificio condominiale, hanno natura contrattuale soltanto le disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi di ciascun condomino, mentre hanno natura tipicamente regolamentare le norme riguardanti le modalità di uso della cosa comune e in genere le modalità di uso e di funzionamento dei servizi condominiali, senza che 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) possano 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.

* *Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1991, n. 12173, Bellotto c. Fazzalari.*

La disposizione di un regolamento condominiale di natura contrattuale che vieta qualsiasi innovazione o mutamento di destinazione delle cose comuni e delle proprietà particolari senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale non è nulla o inefficace, né contraria a diritto.

* *Corte app. civ. Perugia, 17 agosto 1987, n. 217, Marotta c. Condominio di via della Pallotta n. 2/C, Perugia.*

Il regolamento condominiale convenzionale è un vero e proprio contratto, che trae la sua forza vincolante dalla volontà dei condomini a somiglianza di qualunque altro contratto, e tale sua natura non cambia certamente anche quando abbia per oggetto materia che possa essere disciplinata, secondo le norme sul condominio, a maggioranza; di guisa che, il regolamento convenzionale, sempre che sia legittimo, in quanto le norme di previsione siano derogabili dalla volontà privata, può essere modificato solo da un'altra convenzione da stipularsi con il consenso di tutti i condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 3 aprile 1970, n. 882.*

In tema di condominio negli edifici, la costruzione di balconi pensili sul cortile comune è consentita al singolo condomino, purché ai sensi dell'art. 1102 c.c., non risulti alterata la destinazione del bene comune e non sia impedito agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. (Nella fattispecie, la Suprema Corte ha rigettato il ricorso avverso la sentenza con cui il giudice di merito aveva ritenuto che l'edificazione, nel cortile comune, di due balconi alterasse la destinazione del cortile medesimo, diminuendo l'utilizzazione dell'aria e della luce che il bene era destinato ad assicurare).

* *Cass. civ., sez. II, 27 agosto 2002, n. 12569, Trombino c. Scaglione e altra.*

Il regolamento di condominio non può disciplinare, in quanto tale, le situazioni di diritto reale dei compartecipi in ordine alle parti comuni dell'edificio ed a quelle di proprietà esclusiva, salvo che sia stato predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettato con i singoli atti d'acquisto, ovvero adottato con il consenso unanime dei partecipanti manifestato nelle debite forme. Pertanto la clausola contenuta nel regolamento unilateralmente predisposto dall'unico proprietario dell'edificio vale a costituire detta proprietà comune solo con il primo atto di trasferimento di porzione dell'edificio, di modo che se questo sia successivo alla trascrizione del diritto di un terzo, la clausola stessa non è opponibile al terzo medesimo, indipendentemente dall'eventuale priorità della trascrizione del regolamento.

* *Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1992, n. 13179, Cond. di via Santa Giovanna Elisabetta n. 26 di Roma c. Scrocca.*

Il regolamento convenzionale di condominio, anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita dei singoli appartamenti compresi nell'edificio condominiale, fa corpo con essi purché espressamente richiamato ed approvato, di guisa che le sue clausole rientrano per relationem nel contenuto dei singoli contratti di acquisto; e poiché il richiamo per relationem del contenuto del regolamento è opera di entrambi i contraenti, ne deriva che le singole clausole restano fuori dalla previsione legislativa del secondo comma dell'art. 1341 c.c. che nel sancire la necessità della specifica approvazione fa riferimento alle sole clausole cosiddette vessatorie che risultano predisposte da una soltanto delle parti contraenti.

* *Cass. civ.*, 7 gennaio 1992, n. 49.

Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti, non solo per le clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che limitano i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro parti esclusive, venendo a costituire tra queste ultime una servitù reciproca. (Nella specie si trattava di una clausola che vietava di destinare gli appartamenti dell'edificio ad uso diverso da abitazione o da studio professionale privato).

* *Cass. civ.*, sez. II, 13 luglio 1983, n. 4781, *Troisi c. Cond. P. Digione*.

Il regolamento di condominio edilizio predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio è vincolante, purché richiamato ed approvato nei singoli atti di acquisto sì da far parte per relationem del loro contenuto, solo per coloro che successivamente acquistino le singole unità immobiliari, ma non per coloro che abbiano acquistato le unità immobiliari prima della predisposizione del regolamento stesso, ancorché nell'atto di acquisto sia posto a loro carico l'obbligo di rispettare il regolamento da redigersi in futuro, mancando uno schema definito, suscettibile di essere compreso per comune volontà delle parti nell'oggetto del negozio; pertanto, in questa ultima ipotesi, il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presta adesione.

* *Cass. civ.*, sez. II, 18 luglio 1989, n. 3351, *Porto Salvo Spa e c. Dentis*.

Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti, non solo per le clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca. Ne consegue che qualora il regolamento di condominio faccia divieto di svolgere determinate attività (nella specie: divieto di adibire i locali del fabbricato condominiale ad esercizio di ristorante) non occorre accertare, al fine di ritenere l'attività stessa illegittima, se questa costituisca o no immissione vietata a norma dell'art. 844 c.c., con le limitazioni ed i temperamenti in tale norma indicati, in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono legittimamente imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche diverse o maggiori di quelle stabilite dalla citata norma, e l'obbligo del condominio di adeguarsi alla norma regolamentare discende in via immediata e diretta ex contractu per il generale principio espresso dall'art. 1372 c.c.

* *Cass. civ.*, sez. II, 7 gennaio 1992, n. 49, *Morbi c. Costantini*.

Il regolamento di condominio predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio, successivamente caduto in condominio per piani, ha natura contrattuale e, ove sia richiamato nell'atto di acquisto dei singoli condomini, sì da formarne parte integrante, trae la sua forza vincolante non già dal consenso della semplice maggioranza dei condomini come nel caso del vero e proprio regolamento condominiale, disciplinato dall'art. 1138 c.c., sibbene dalla volontà negoziale delle parti contraenti, le quali sono libere di fissare quei limiti che credono, sia al diritto esclusivo del condomino acquirente, sia all'uso delle parti comuni dell'edificio. In particolare, nell'ambito dell'anzidetta autonomia negoziale, i condomini possono sottoporre a limitazioni l'esercizio dei poteri e delle facoltà che normalmente caratterizzano il contenuto del diritto di proprietà dei singoli sulle cose comuni, vertendosi in materia disponibile. Possono, ad esempio, con il suddetto regolamento, vietare l'apposizione di insegne, targhe e simili sui muri perimetrali comuni dell'edificio, oppure subordinarla al consenso dell'amministratore del condominio.

* *Cass. civ.*, sez. II, 6 dicembre 1974, n. 4047.

Il regolamento predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio successivamente caduto in condominio se sia richiamato negli atti d'acquisto dei singoli condomini sì da formare parte integrante degli atti stessi, trae la sua forza vincolante non già dal consenso della semplice maggioranza dei condomini, come nel caso di vero e proprio regolamento di condominio disciplinato dall'art. 1138 c.c., bensì dalla volontà negoziale delle parti. Ne consegue che le modificazioni al regolamento di origine contrattuale possono essere apportate soltanto con il consenso di tutte le parti contraenti o con la partecipazione al giudizio delle

stesse e non soltanto per deliberazione della maggioranza sì che l'azione proposta da uno o più condomini per conseguire la declaratoria di nullità del regolamento contrattuale deve avere necessari litisconsorti tutti gli altri condomini, non potendo altrimenti l'eventuale sentenza d'accoglimento ritenersi.

* *Cass. civ., sez. II, 26 ottobre 1992, n. 11626, Soc. Panoramica Balduina c. Cerfogli e altri.*

L'accettazione del regolamento condominiale predisposto dal costruttore originario da parte degli acquirenti le porzioni di fabbricato ed il conseguente carattere contrattuale del medesimo non richiedono la contestualità della conoscenza effettiva con la stipulazione del contratto di acquisto, potendo detta conoscenza essere anteriore o posteriore alla stipulazione stessa quando comunque il contratto contenga l'impegno dell'acquirente di osservare il regolamento già predisposto; inoltre, l'accettazione può risultare anche da fatti concludenti.

* *Cass. civ., sez. II, 8 febbraio 1975, n. 506.*

Il regolamento condominiale, qualora sia predisposto dall'originario unico proprietario e prima che il condominio si formi, costituisce un contratto ed assume forza vincolante soltanto se venga accettato dai singoli acquirenti dei piani mediante specifici atti di adesione al complesso delle norme predisposte; ovvero, qualora approntato in epoca successiva, se lo stesso risulti approvato e adottato con il concorso unanime dei partecipanti, manifestato nelle debite forme.

* *Cass. civ., sez. II, 5 febbraio 1980, n. 832, Dentis c. Soc. Hotel Genov.*

La disposizione di cui al quarto comma dell'art. 1138 c.c., secondo cui le norme del regolamento di condominio non possono in nessun caso derogare, tra l'altro, a quanto stabilito nell'art. 1120 dello stesso codice, concernente le innovazioni, si riferisce oltre che al regolamento approvato dall'assemblea dei condomini anche a quello predisposto dall'originario proprietario ed accettato dai condomini all'atto dell'acquisto del bene facente parte del condominio (cosiddetto regolamento contrattuale).

* *Cass. civ., sez. II, 26 maggio 1990, n. 4905, Soc. Sama c. Carmagnola.*

Il regolamento di condominio, anche se contrattuale, approvato cioè da tutti i condomini, non può derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 comma quarto c.c. e non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, mentre è possibile la deroga alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. non dichiarato inderogabile.

* *Cass. civ., sez. II, 9 novembre 1998, n. 11268, Giovannini c. Cond. Rapallo.*

Ove il regolamento condominiale sia stato predisposto dall'unico originario proprietario dell'immobile, l'acquirente di una delle unità immobiliari deve attenersi alle disposizioni regolamentari che limitano il suo diritto di proprietà esclusiva sempre che il suddetto regolamento preesista al momento della stipulazione del contratto di acquisto e risulti altresì manifesta, dal contesto dell'atto, la volontà di accettare le disposizioni limitative da parte dell'acquirente medesimo. Tali limitazioni configurano veri e propri oneri reali e possono consistere anche nel divieto di dare alle singole unità immobiliari del condominio una o più destinazioni possibili, sicché, nel caso di violazione delle relative disposizioni regolamentari, il condominio può chiedere (sia nei confronti del proprietario, sia nei confronti del conduttore qualora l'immobile sia stato locato) la cessazione della destinazione abusiva.

* *Trib. civ. Genova, 18 marzo 1987, Condominio di via Cantore n. 17, Genova c. Librandi.*

I) Da predisporre in futuro

L'obbligo genericamente previsto in una scrittura privata di rispettare un regolamento di condominio da predisporre in futuro a cura del costruttore (venditore o promittente venditore) non vale a consentire a quest'ultimo di atteggiare a suo arbitrio il relativo testo e, in particolare, di inserirvi un contenuto atipico, limitativo dell'estensione dei poteri e delle facoltà che normalmente caratterizzano nel condominio degli edifici il diritto di proprietà di ciascun condominio.

* *Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1977, n. 4927.*

In caso di realizzazione di opere illegittime da parte del singolo condomino su cose di sua proprietà esclusiva, l'eventuale provvedimento di condono di cui all'art. 31 della legge n. 47 del 1985, essendo diretto alla sola regolamentazione dei rapporti tra l'autore dell'illecito e l'amministrazione pubblica, non può comprimere i diritti soggettivi dei privati, nella specie, i condomini, cui è, pertanto, consentito chiedere la riduzione in pristino. Né la citata normativa sul condono edilizio si pone in contrasto con il principio di uguaglianza di cui all'art. 3 della Costituzione sotto il profilo della mancata previsione della efficacia di esso

anche nei rapporti privatistici, avuto riguardo alla palese differenza che presenta la situazione pubblicistica disciplinata dall'istituto in questione rispetto a quella riguardante i rapporti tra privati.

* *Cass. civ., sez. II, 6 agosto 1999, n. 8486, Dalsasso ed altri c. Cond. Orsa Maggiore Via Monte Pollino 2, Roma.*

L'obbligo genericamente assunto nei contratti di vendita delle singole unità immobiliari di accettare il regolamento condominiale che in futuro sarebbe stato formulato dalla società venditrice, non vale a conferire ad esso natura contrattuale, in quanto al momento del rogito lo stesso era inesistente.

* *Trib. civ. Bologna, sez. I, 18 gennaio 1994, n. 1184, Bandiera e altri c. Cond. Resid. Elena di Lovoletto, in Arch. Loc. e cond. 1994, 842.*

m) Disciplina dei diritti reali sulle cose comuni

Il regolamento di condominio non può disciplinare, in quanto tale, le situazioni di diritto reale dei compartecipi in ordine alle parti comuni dell'edificio ed a quelle di proprietà esclusiva, salvo che non sia stato predisposto dall'unico, originario proprietario ed accettato con i singoli atti di acquisto, ovvero adottato con il consenso unanime dei partecipanti, manifestato nelle debite forme, assumendo, così, natura contrattuale.

* *Cass. civ., sez. II, 30 dicembre 1977, n. 5755.*

n) Distinte unità immobiliari

Il regolamento dei rapporti tra i proprietari di distinte unità immobiliari site in un edificio soggetto a regime del condominio, non si esaurisce con le disposizioni relative ai rapporti di vicinato tra due proprietà finitime (emulazione, immissioni e servitù). Detti rapporti sono disciplinati anche dalle regole generali sulla responsabilità civile, essendo obbligato ciascun condomino propter rem a non eseguire nel piano o porzioni di piano di sua proprietà opere che rechino danno alle parti comuni o di proprietà esclusiva di altri condomini.

* *Cass. civ., 10 dicembre 1993, n. 12152.*

o) Efficacia

Nei regolamenti condominiali, accettati in seno agli atti di acquisto delle singole unità immobiliari, hanno natura negoziale solo quelle disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi dei condomini, mentre hanno natura tipicamente regolamentare quelle che concernono le modalità d'uso delle cose comuni e, in genere, l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali, e che non riguardano quindi il diritto al loro godimento, né, qualsivoglia altro diritto spettante ai condomini come tali. Le disposizioni oggettivamente regolamentari, a differenza di quelle a contenuto negoziale, possono essere modificate con deliberazione assembleare maggioritaria, ai sensi dell'art. 1136 c.c., pur se formalmente inserite in un regolamento a tipo contrattuale. (Nella specie, la Suprema Corte ha affermato la legittimità della deliberazione assembleare maggioritaria, che aveva disposto l'installazione di una gettoniera nell'ascensore, in deroga alla disposizione a contenuto regolamentare, fissata in un regolamento condominiale a tipo contrattuale, prevedente un sistema diverso di pagamento delle spese relative all'ascensore stesso).

* *Cass. civ., sez. II, 12 marzo 1976, n. 864.*

I regolamenti condominiali, non approvati dall'assemblea, ma adottati coattivamente, in virtù di sentenza attuativa del diritto potestativo di ciascun partecipe del condominio (con più di dieci componenti) di ottenere la formazione del regolamento della comunione, hanno efficacia vincolante per tutti i condomini, ai sensi dell'art. 2909 c.c., a seguito del passaggio in giudicato di detta sentenza.

* *Cass. civ., sez. II, 1 febbraio 1993, n. 1218, Pavone c. Augugliaro.*

p) Interpretazione

Allorquando una clausola di un regolamento di condominio di natura contrattuale stabilisca, senza distinzioni, che le norme contenute nel medesimo sono revocabili e suscettibili di modifiche ed aggiunte, purché queste risultino approvate dall'assemblea con le maggioranze necessarie per legge, il giudice del merito, chiamato ad accertare se sia legittima una delibera assembleare maggioritaria con la quale le spese di portierato siano state poste anche a carico dei condomini proprietari dei locali esterni e interrati dell'edificio che una norma di detto regolamento esonerava invece, dal concorrere a tali spese, non può risolvere il problema, nel senso della illegittimità, esclusivamente sulla base del principio generale secondo cui le norme condominiali sorte per contratto possono essere modificate solo col consenso di tutti i contraenti ove tali modifiche riguardino diritti sostanziali dei contraenti stessi e non la semplice disciplina dell'uso e delle modalità di godimento delle cose comuni, ma deve indagare se la surriferita clausola non deroghi a questo principio, avvalendosi, a tal fine, degli strumenti interpretativi offerti dal codice civile e, in particolare dall'art.

1367 che impone, nel dubbio, di interpretare le singole clausole nel senso in cui possono avere qualche effetto, anziché in quello secondo cui non ne avrebbero alcuno, oltre che della valutazione del comportamento complessivo delle parti (art. 1362, secondo comma, cod. civ.) in relazione al pregresso pagamento di quelle spese da parte dei condomini originariamente esclusi.

* *Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1987, n. 2888, Co. V. Gom. Ay. NA c. De Alteriis.*

E' prerogativa dell'assemblea dei condomini di procedere ad interpretazione del regolamento di condominio, correttiva di altra precedentemente adottata, ed essa può essere censurata solo quando la diversa interpretazione non sia giuridicamente corretta, e ciò sia alla stregua dei principi di ermeneutica che avrebbero dovuto essere osservati in subiecta materia per identificare l'esatta portata dei criteri stabiliti nel regolamento, sia in relazione ai risultati che siano derivati dalla loro concreta applicazione, in quanto non consentiti da norme legislative inderogabili.

* *Cass. civ., sez. II, 25 novembre 1975, n. 3936.*

L'interpretazione di un regolamento di condominio da parte del giudice del merito è insindacabile in sede di legittimità, quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure di vizi logici o errori di diritto.

* *Cass. civ., sez. II, 28 agosto 1990, n. 8899, Soc. Hermes c. Bova. Conformi: Cass. civ., sez. II, 28 ottobre 1995, n. 11278 e Cass. civ., sez. II, 14 luglio 2000, n. 9355.*

L'interpretazione delle clausole di un regolamento condominiale contrattuale contenenti il divieto di destinare gli immobili a determinati usi è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale o vizio di motivazione. (Nella specie il giudice di merito, con la sentenza confermata dalla S.C., ha ritenuto che la destinazione a supermercato dei locali a piano terreno di un immobile facente parte di un complesso residenziale in località marina contrastasse con la norma regolamentare che precludeva per tutte le unità immobiliari alcune utilizzazioni specificamente indicate ed inoltre qualsiasi uso incompatibile con l'igiene, la sicurezza, il decoro, la quiete).

* *Cass. civ., sez. II, 2 giugno 1999, n. 5393, Volpicella c. Cond. Solemare ed altro.*

L'accertamento del contenuto delle clausole di un regolamento di condominio involge un giudizio di fatto, insindacabile in cassazione, se immune da vizi logico-giuridici.

* *Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1970, n. 801.*

E' nulla la delibera con la quale un'assemblea condominiale approvi l'interpretazione autentica da dare al regolamento, nel senso di non ammettere la destinazione delle singole unità ad esercizio commerciale pur in assenza di qualsiasi norma specifica che imponga tale divieto, in quanto atto potenzialmente lesivo dei diritti individuali di ciascun proprietario ex art. 1138 c.c.

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, 19 marzo 1994, n. 2774, Soc. Risan. Napoli c. Cond. di via Fontana n. 27 di Napoli, in Arch. loc. e cond. 1994, 838.*

q) Leasing

Nel caso di presunta violazione del regolamento di condominio da parte dell'utilizzatore di un'unità immobiliare da lui posseduta a titolo di leasing, l'utilizzatore è passivamente legittimato, unitamente alla società di leasing, nell'azione promossa dal condominio al fine di fare accertare e cessare la violazione stessa.

* *Trib. civ. Milano, 24 febbraio 1992, n. 2352.*

r) Limitazioni all'uso delle cose comuni

Le clausole di un regolamento contrattuale, che dettano la disciplina dell'uso delle cose comuni, non possono essere modificate con deliberazioni dell'assemblea adottate a maggioranza, quando da tali deliberazioni consegua un pregiudizio ai diritti che ciascun condomino ha sulla cosa comune così come sono configurati nel regolamento contrattuale stesso.

* *Cass. civ., 8 febbraio 1975, n. 506.*

Il limite al diritto di godimento spettante a ciascun condomino iure proprietatis sulle parti comuni, disposto dal regolamento condominiale ed accettato nei singoli atti d'acquisto, ha natura negoziale e può essere modificato solo per iscritto e con il consenso unanime dei condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 18 febbraio 2000, n. 1830, Rossetto c. Condominio Via Catilina 2 Anzio.*

Il regolamento convenzionale di condominio può sottoporre a limitazioni l'esercizio dei poteri e delle facoltà che normalmente caratterizzano il contenuto del diritto di proprietà dei singoli condomini sulle cose comuni e

può anche giungere ad attribuire ad uno o a più condomini l'uso esclusivo di determinate parti comuni del fabbricato.

* *Cass. civ., sez. II, 27 giugno 1978, n. 3169.*

s) Modificazioni

Le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora 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 secondo comma cod. civ.

* *Cass. civ., Sezioni Unite, 30 dicembre 1999, n. 943, Morvillo c. Loiacono ed altri.*

Le clausole dei regolamenti che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni e quelle che attribuiscono ad alcuni di loro maggiori diritti rispetto agli altri hanno natura contrattuale e sono modificabili soltanto con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione, che deve essere manifestato in forma scritta, essendo esse costitutive di oneri reali o di servitù prediali da trascrivere nei registri immobiliari della conservatoria per l'opponibilità ai terzi acquirenti di appartamenti o di altre porzioni immobiliari dell'edificio condominiale; mentre per la variazione di clausole che disciplinano l'uso delle cose comuni è sufficiente la deliberazione assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, secondo comma, c.c. (Nella specie, la S.C., sulla base di tali principi, ha confermato la sentenza di merito che aveva dichiarato la nullità della deliberazione assembleare con la quale era stata modificata la clausola del regolamento di condominio relativa al divieto della sosta dei veicoli nel cortile comune).

* *Cass. civ., sez. II, 18 aprile 2002, n. 5626, Cond. Corso Umberto I, 154 Napoli c. Cecchi.*

Ancorché contenute in regolamento cosiddetto contrattuale hanno natura regolamentare e sono modificabili dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'art. 1136 cod. civ. le sole clausole del regolamento condominiale che coinvolgono interessi impersonali della collettività dei condomini, mentre hanno natura contrattuale e sono modificabili soltanto con il consenso unanime dei condomini quelle clausole che incidono direttamente sulla sfera soggettiva dei medesimi. Rientrano fra queste ultime le clausole che stabiliscono i criteri di ripartizione delle spese (nella specie: spese di riscaldamento) costituendo la relativa contribuzione, nella misura legale e convenzionale (art. 1123 cod. civ.), un obbligo dei condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 15 aprile 1987, n. 3733, Cond. Le Pleiad. c. Soc. Imm. Risorg.*

Nell'ipotesi di regolamento condominiale richiamato nei singoli atti di acquisto degli appartamenti dell'edificio condominiale, hanno natura contrattuale soltanto le disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi di ciascun condomino, mentre hanno natura tipicamente regolamentare le norme riguardanti le modalità d'uso delle cose comuni, e, in genere, l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali. Dette norme regolamentari, a differenza di quelle contrattuali, le quali sono suscettibili di variazioni soltanto con il consenso di tutti i condomini manifestato in forma scritta, possono essere modificate, al fine di essere adattate alle mutevoli esigenze della collettività condominiale, dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 cod. civ., e ciò anche se siano formalmente inserite in un regolamento di tipo contrattuale, in quanto la natura di una clausola dipende dal suo contenuto piuttosto che dal contenuto di essa.

* *Cass. civ., sez. II, 21 gennaio 1985, n. 208, Petrilli c. Galvagno.*

Il valore vincolante per tutti i condomini delle clausole contenute in un regolamento c.d. contrattuale è limitato alle disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi di ciascun condomino, mentre hanno natura tipicamente regolamentare le norme riguardanti le modalità di uso e di funzionamento dei servizi condominiali. Rientrano nella prima categoria, e quindi possono essere modificate solo con il consenso unanime di tutti i partecipanti, le clausole che stabiliscono i criteri di ripartizione delle spese di riscaldamento.

* *Corte app. civ. Milano, 19 dicembre 1997, n. 3551, Condominio di Via Laura Solera Mantegazza 9 in Milano c. Soc. Immobiliare Tussilago, in Arch. loc. e cond. 1998, 562.*

Qualora il regolamento condominiale non abbia natura contrattuale, l'assemblea dei condomini, anche in mancanza di unanimità, può modificare le disposizioni regolamentari in materia di uso delle cose comuni, purché sia assicurato il diritto al pari uso di tutti i condomini, e cioè il diritto di ciascun condomino di trarre

dalle cose comuni il massimo godimento possibile, dovendo, peraltro, la eventuale maggiore utilizzazione consentire, sia pure a livello di previsione potenziale, un godimento di pari natura ed intensità da parte degli altri condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 6 febbraio 1999, n. 1057, Soc. Frantoi c. Condominio via Bonifacio 4 in Genova.*

E' lecita la deliberazione adottata da una assemblea condominiale che approvi (con il voto unanime dei soli condomini intervenuti) una mera integrazione al regolamento di natura contrattuale (e non una sua modificazione) con l'inserimento di una norma per cui gli spazi delimitati da linee gialle nei distacchi attornianti l'edificio devono essere destinati a posteggio condominiale e riservati alle sole persone, condomini o inquilini, residenti nell'edificio stesso.

* *Trib. civ. Genova, sez. III, 18 luglio 1996, n. 2240, Previ Berri c. Cond. di via Liri n. 10 di Genova.*

Le clausole del regolamento condominiale che stabiliscono i criteri di ripartizione delle spese sono modificabili soltanto con il consenso unanime dei condomini, pertanto nulla è in quanto adottata in assenza di un condomino, la delibera assembleare con la quale venga affidato ad un tecnico specializzato l'incarico di formare le tabelle millesimali. Detta delibera, pur costituendo un atto prodromico alla modifica del criterio di ripartizione delle spese reca comunque un danno al condomino assente, il quale è pertanto legittimato ad impugnarla.

* *Trib. civ. Verona, 29 giugno 1995, Venturi c. Condominio di Via Nicolodi n. 4 in Verona.*

Il regolamento di condominio predisposto dal costruttore o dall'originario unico proprietario dell'edificio, una volta accettato dai condomini con i rispettivi atti di acquisto costituisce un contratto condominiale, le cui singole norme traggono la loro forza vincolante, nei confronti di ciascuno dei condomini, proprio dalla volontà negoziale da loro espressa; ne deriva che non possono essere modificate con deliberazioni prese a maggioranza dall'assemblea le clausole di tale regolamento che disciplinano l'uso delle cose comuni, quando da tali deliberazioni consegua un pregiudizio ai diritti che ciascun condomino ha sulla cosa comune. (Fattispecie concernente la destinazione degli spazi liberi che circondano il fabbricato condominiale a parcheggio autoveicoli, in contrasto col disposto di una norma regolamentare).

* *Trib. civ. Spoleto, 18 aprile 1987, n. 66, Mastini c. Fedeli e altri.*

E' nulla la deliberazione dell'assemblea di un condominio con la quale si adotti un regolamento condominiale con le modifiche che saranno apportate a mano su allegato accluso, poiché detta frase, risolvendosi in una sorta di approvazione preventiva di future modifiche, non identificate né in relazione all'oggetto né in relazione alla persona abilitata ad effettuarle, determina l'indeterminatezza ed indeterminabilità dell'oggetto.

* *Trib. civ. Prato, 18 giugno 1993, Rotella c. Cond. Gardenia.*

t) Norme del R.D. 15 gennaio 1934, n. 56

Qualora in un regolamento condominiale contrattuale siano state richiamate e sussunte talune norme del r.d. 15 gennaio 1934 n. 56, tali norme, hanno acquistato natura e valore pattizio, con la conseguenza che, pur essendo stato abrogato il predetto decreto per effetto dell'entrata in vigore dell'attuale codice civile, esse sono rimaste comunque in vita come clausole contrattuali, perfettamente valide se attinenti a materia non regolata da norme cogenti del nuovo codice.

* *Cass. civ., sez. II, 8 giugno 1984, n. 3456, Simeone c. Cond. Milano.*

u) Norme relative alle innovazioni

La disposizione di cui al quarto comma dell'art. 1138 c.c., secondo cui le norme del regolamento di condominio non possono in nessun caso derogare, tra l'altro, a quanto stabilito nell'art. 1120 dello stesso codice, concernente le innovazioni, si riferisce oltre che al regolamento approvato dall'assemblea dei condomini anche a quello predisposto dall'originario proprietario ed accettato dai condomini all'atto dell'acquisto del bene facente parte del condominio (cosiddetto regolamento contrattuale).

* *Cass. civ., sez. II, 26 maggio 1990, n. 4905, Soc. Sama c. Carmagnola.*

v) Obblighi di non fare

Ove un regolamento condominiale imponga ad ogni condomino un obbligo di non fare se non previa autorizzazione dell'amministratore, l'inadempimento dell'obbligazione relativa comporta - ex art. 2933 c.c. - il diritto degli altri partecipanti alla comunione di ottenere che sia distrutto, a spese dell'obbligato, ciò che è stato fatto in violazione dell'obbligo, senza che sia necessario accertare se sia stato recato un danno alle parti comuni dell'edificio, come prevede la norma di cui all'art. 1122 c.c.

* *Corte app. Torino, 3 luglio 1991, n. 905.*

w) Opponibilità al terzo acquirente

Con il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia stato accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, può essere attribuita la comproprietà di una o più cose, non incluse tra quelle elencate nell'art. 1117 c.c., a tutti i condomini o soltanto a quelli cui appartengono alcune determinate unità immobiliari; in tal caso colui al quale sia trasferita la proprietà di uno di tali immobili, diviene comproprietario della cosa in base al regolamento condominiale anche se di essa non vi sia alcun accenno nel titolo d'acquisto e tale qualità è opponibile a tutti coloro che acquistino successivamente le varie unità immobiliari.

* *Cass. civ., sez. II, 11 novembre 2002, n. 15794, Cond. Largo De Amicis 3-8 Minervino Murge c. Dell'Erba.*

Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti, non solo per le clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca; ne consegue che tale regolamento convenzionale, anche se non materialmente inserito nel testo del successivo contratto di compravendita dei singoli appartamenti dell'edificio, fa corpo con esso quando sia stato regolarmente trascritto nei registri immobiliari, rientrando le sue clausole, per relationem, nel contenuto dei singoli contratti.

* *Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 2001, n. 13164, Midulla ed altra c. Condominio di Corso Vittorio Emanuele 167/1 in Napoli ed altro.*

La clausola di regolamento condominiale non trascritto, la quale preveda limitazioni ai diritti dominicali dei singoli condomini, come l'obbligo o il divieto di dare a taluni locali una determinata destinazione, in tanto è opponibile al terzo acquirente di tali beni, in quanto sia esplicitamente riportata nel contratto d'acquisto, ovvero il terzo acquirente abbia espressamente dichiarato di essere a conoscenza del vincolo suddetto, senza che siano ammessi equipollenti e che il terzo acquirente sia tenuto a svolgere indagini per conoscere aliunde l'esistenza di vincoli, oneri o servitù non risultanti chiaramente dall'atto trascritto.

* *Cass. civ., sez. II, 14 aprile 1983, n. 2610, Soc. Im. Angela c. Ass. Circ. Bridge.*

Per l'acquirente di unità in immobile condominiale l'obbligo di attenersi alle disposizioni regolamentari, limitative del suo diritto di proprietà esclusiva, qualora il regolamento risulti predisposto dall'unico originario proprietario dell'immobile condominiale, sorge se al momento della stipulazione del contratto di acquisto il regolamento condominiale risulta già predisposto e richiamato nell'atto di compravendita; e sempre che l'acquirente abbia manifestato nel contesto dell'atto o, successivamente, per iscritto, in modo chiaro ed inequivocabile (e non per fatti concludenti) la volontà di accettare quelle disposizioni del regolamento condominiale limitative del diritto di proprietà sulle parti esclusive del suo immobile.

* *Cass. civ., sez. II, 4 marzo 1983, n. 1634, Buffo c. Riello.*

Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti non solo con riferimento alle clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche a quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca.

* *Cass. civ., sez. II, 15 aprile 1999, n. 3749, Delsante ed altro c. Pugliese Limentani.*

Il regolamento di condominio edilizio predisposto dall'originario (ed unico) proprietario dell'edificio è vincolante per gli acquirenti delle singole unità immobiliari (purché richiamato ed approvato nei singoli atti di acquisto) nella sola ipotesi che il relativo acquisto si collochi in epoca successiva alla predisposizione del regolamento stesso, e non nel periodo antecedente tale predisposizione, ancorché nell'atto di acquisto sia previsto l'obbligo di rispettare il regolamento da redigersi in futuro, mancando, in tal caso, uno schema negoziale definitivo, suscettibile di essere compreso per comune volontà delle parti nell'oggetto del contratto; in questa ultima ipotesi, pertanto, il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presta volontaria adesione.

* *Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 2000, n. 856, Cori 1979 Srl c. Baglioni.*

Il regolamento di condominio edilizio predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio è vincolante, purché richiamato ed approvato nei singoli atti di acquisto, si da far parte per relationem del loro contenuto, solo per coloro che successivamente acquistano le singole unità immobiliari, ma non per coloro che abbiano acquistato le unità immobiliari prima della predisposizione del regolamento stesso, ancorché nell'atto di

acquisto sia posto a loro carico l'obbligo di rispettare il regolamento da redigersi in futuro, mancando uno schema definitivo, suscettibile di essere compreso per comune volontà delle parti nell'oggetto del negozio; pertanto, in questa ultima ipotesi, il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presta adesione. Tale adesione - e quindi la volontà del condomino di accettare le disposizioni del regolamento condominiale limitative del diritto di proprietà sulle parti esclusive del suo immobile - deve risultare per iscritto, in modo chiaro ed inequivocabile e non per fatti concludenti, non potendo pertanto costituire adesione, con i conseguenti effetti vincolanti, l'applicazione e la presa di cognizione del regolamento stesso.

* *Cass. civ., sez. II, 13 settembre 1991, n. 9591, Russo c. Condominio Ceit.*

Il regolamento condominiale che contenga limitazioni dei diritti dominicali dei singoli condomini deve essere approvato da tutti i condomini ed ha valore negoziale; ne consegue che esso, per potere avere effetto anche nei confronti dei successori a titolo particolare dei partecipanti al condominio deve essere trascritto nei pubblici registri immobiliari.

* *Cass. civ., sez. II, 11 maggio 1978, n. 2305.*

Colui che compra un appartamento di un edificio in condominio resta obbligato dal regolamento condominiale finché questo non sia stato modificato dall'assemblea dei condomini. Ed è nulla ogni clausola contraria, eventualmente contenuta nell'atto d'acquisto, concluso con il proprietario dell'appartamento.

* *Cass. civ., sez. II, 25 luglio 1977, n. 3309.*

x) Trascrizione nel registro

L'omessa trascrizione del regolamento di condominio - che ai sensi dell'art. 1138 cod. civ. deve effettuarsi nel registro di cui all'art. 1129 cod. civ. - rende inopponibili le clausole limitative della proprietà soltanto ai terzi acquirenti e non già a coloro che pattuirono direttamente con l'originario unico proprietario e venditore le limitazioni stesse, mediante richiamo del regolamento condominiale nei singoli atti di acquisto.

* *Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 1988, n. 5776, Belforti c. Dedè.*

La trascrizione prevista dall'art. 1138, comma terzo, c.c. del regolamento di condominio nel registro (peraltro non istituito) di cui all'art. 1129 c.c. integra un mero onere di pubblicità dichiarativa, la cui inosservanza non comporta la nullità o l'inefficacia del regolamento approvato dall'assemblea dei condomini o predisposto dall'originario costruttore dell'edificio condominiale. L'omessa trascrizione del regolamento nei RR.II. determina invece l'inopponibilità ai successivi acquirenti delle singole unità immobiliari comprese nell'edificio condominiale delle eventuali clausole limitative di diritti esclusivi di proprietà spettanti a ciascun condomino senza influire anch'essa sulla validità ed efficacia del regolamento.

* *Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 1998, n. 714, Condominio di via S. Veniero n. 8 in Roma c. Barsotti.*

Il regolamento di condominio predisposto dal costruttore-venditore che contenga vincoli afferenti all'intero edificio - e, quindi, a tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato - quando sia stato da questi trascritto nei registri immobiliari, è opponibile non soltanto a coloro che acquistano le unità immobiliari da proprietari che abbiano accettato esplicitamente o implicitamente il regolamento stesso, ma anche a coloro che, in epoca successiva alla trascrizione, per la prima volta acquistino piani dell'edificio o loro porzioni direttamente dal costruttore, anche in assenza di espressa previsione in tal senso nei singoli atti di acquisto, atteso che tutti costoro, non avendo partecipato all'approvazione del regolamento o alla stipulazione degli atti, devono considerarsi, prima della conclusione del loro acquisto, come terzi rispetto ai quali opera, ai fini dell'opponibilità dei vincoli suddetti, siffatta forma di pubblicità.

* *Cass. civ., sez. II, 17 marzo 1993, n. 2546, Panni c. Cond. Residence San Michele di San Menaio.*

L'art. 2659, primo comma, n. 2, cod. civ., secondo cui nella nota di trascrizione devono essere indicati il titolo di cui si richiede la trascrizione e la data del medesimo, va interpretato in collegamento con il successivo art. 2665 il quale stabilisce che l'omissione o l'inesattezza delle indicazioni richieste nella nota non nuoce alla validità della trascrizione eccetto che induca incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto. Ne consegue che dalla nota deve risultare non solo l'atto in forza del quale si domanda la trascrizione ma anche il mutamento giuridico, oggetto precipuo della trascrizione stessa, che quell'atto produce in relazione al bene. Pertanto, in caso di regolamento di condominio c.d. contrattuale, non basta indicare il medesimo ma occorre indicare le clausole di esso incidenti in senso limitativo sui diritti dei condomini sui beni condominiali (o sui beni di proprietà esclusiva).

* *Cass. civ., sez. II, 15 dicembre 1986, n. 7515, Grimaldi c. Rinaldi.*

La trascrizione non è richiesta per il regolamento condominiale convenzionale, salvo che questo contenga clausole limitatrici dei diritti sui beni comuni e dell'uso della cosa propria di proprietà esclusiva, da qualificarsi oneri reali e servitù prediali, allo scopo di renderle opponibili ai terzi ed agli aventi causa.

* *Cass. civ., sez. II, 3 aprile 1970, n. 882.*

Ai successori a titolo particolare dei partecipanti al condominio non sono opponibili le norme del regolamento condominiale non trascritto nei pubblici registri immobiliari o nel registro di cui all'art. 1129 c.c., che prevedono limiti circa le possibilità di uso delle proprietà esclusive.

* *Corte app. civ. Venezia, 19 settembre 1989, in Arch. loc. e cond. 1991, 574.*

L'omessa trascrizione del regolamento di condominio rende inopponibili le clausole limitative della proprietà soltanto a terzi acquirenti e non già a coloro che pattuirono direttamente con l'originario unico proprietario-venditore le limitazioni stesse, mediante richiamo del regolamento condominiale nei singoli atti di compravendita.

* *Trib. civ. Lecce, sez. III, 23 novembre 1993, Giardiniero ed altri c. Rocco e Cerotta.*

Un regolamento condominiale, se è stato regolarmente trascritto, non può essere che contrattuale atteso che la trascrizione immobiliare è assoggettata ad un preventivo controllo sostanziale e formale da parte di pubblici ufficiali che porta ad escludere la possibilità di una eventuale trascrizione di un regolamento non contrattuale.

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 28 settembre 1993, n. 1764, Abbondanza c. Mazzoni.*

y) Violazione (sanzioni)

In tema di condominio, poiché l'art. 70 att. c.c. prevede che per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento, sono nulle, in quanto contra legem, le eventuali disposizioni del regolamento di condominio che dovessero prevedere sanzioni di importo maggiore.

* *Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 1995, n. 948, Gallotta c. Condominio di Via Petrarca n. 175 in Napoli.*

E' manifestamente inammissibile, in riferimento agli artt. 3, 41 e 42 della Costituzione, la questione di legittimità costituzionale dell'art. 70 att. c.c., nella parte in cui prevede che per le infrazioni al regolamento di condominio possa essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento.

* *Corte cost., ord. 11 dicembre 1997, n. 388 (ud. 27 novembre 1997), Saggiocco c. Migliore.*

L'art. 70 att. c.c., in base al quale il regolamento di condominio può prevedere delle sanzioni pecuniarie a carico dei trasgressori delle sue disposizioni, ha carattere di norma eccezionale in quanto contempla una cosiddetta pena privata che ha come destinatari i condomini. Essa, pertanto, non può ritenersi applicabile ai conduttori degli alloggi condominiali, i quali, ancorché si trovino a godere delle parti comuni dell'edificio in base ad un rapporto obbligatorio, rimangono estranei all'organizzazione condominiale.

* *Cass. civ., sez. II, 17 ottobre 1995, n. 10837, Melloni c. Condominio Stadio di Vicenza.*

In tema di condominio degli edifici, l'obbligo assunto dai singoli condomini in sede di approvazione del regolamento contrattuale, di non eseguire sul piano o sulla porzione di piano di proprietà esclusiva attività che rechino danno alle parti comuni (nella specie obbligo di non sciorinare i panni dalle finestre, balconi, ecc.) ha natura di obbligazione propter rem, la cui violazione, pur se protratta oltre venti anni, non determina l'estinzione del rapporto obbligatorio e dell'impegno a tenere un comportamento conforme a quello imposto dal regolamento onde è sempre deducibile, stante il carattere permanente della violazione, il diritto degli altri condomini di esigere l'osservanza di detto comportamento, potendosi prescrivere soltanto il diritto al risarcimento del danno derivante dalla violazione dell'obbligo in questione.

* *Cass. civ., sez. II, 16 ottobre 1999, n. 11692, Giustino c. Aponte.*

La violazione di una clausola del regolamento condominiale relativa all'uso delle unità immobiliari è sanzionabile unicamente per via di risarcimento del danno e quindi, data la natura strumentale delle misure cautelari, non può dar luogo ad un provvedimento d'urgenza a norma dell'art. 700 cod. proc. civ.

* *Pret. civ. Roma, 28 novembre 1986, Condominio di via Codroipo (Roma) c. Petrini.*

La disposizione di cui all'art. 70 disp. att. cod. civ. - secondo la quale, per le infrazioni al regolamento di condominio, può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire 100 - è derogabile dal regolamento condominiale, non essendo la medesima disposizione inderogabile a norma del successivo art. 72.

* *Giud. conc. Caserta, 22 luglio 1985, n. 15, Rinaldi e Zito c. Luserta.*

La sanzione prevista dall'art. 70 disp. att. cod. civ. può essere applicata anche nei confronti del conduttore dell'unità immobiliare facente parte del condominio.

* *Giud. conc. Caserta, 22 luglio 1985, n. 15, Rinaldi e Zito c. Luserta.*

Considerato che l'amministratore del condominio non è legittimato a proporre azioni reali di riduzione in pristino nei confronti dei singoli condomini contro la volontà dell'assemblea, in caso di violazione da parte di singoli proprietari delle norme del regolamento condominiale prevedenti limiti alle innovazioni nelle proprietà individuali (nella specie recepiti come servitù reciproche nei singoli contratti di acquisto), non è configurabile la responsabilità dell'amministratore che abbia ommesso di agire in giudizio contro i responsabili al fine di conseguire la riduzione in pristino, qualora il medesimo abbia investito delle specifiche questioni l'assemblea del condominio e la stessa abbia deliberato, sia pure a maggioranza, di tentare di risolvere in via extragiudiziale i contrasti insorti tra i vari comproprietari.

* *Cass. civ., sez. II, 16 ottobre 1999, n. 11688, Lombardo ed altri c. Leonardi ed altri.*

Al regolamento condominiale, sia pure di natura contrattuale, non sono applicabili le norme dettate per i contratti a prestazioni corrispettive e, in particolare, la disciplina dell'eccezione di inadempimento, atteso che il principio inadimplenti non est adimplendum trae origine dal nesso di interdipendenza che, nei contratti sinallagmatici, lega le prestazioni delle parti, mentre le obbligazioni assunte dai condomini con il regolamento contrattuale sono indipendenti l'una dall'altra e garantiscono contemporaneamente il diritto di tutti i contraenti; ne consegue che, in ipotesi di violazione del regolamento condominiale contrattuale effettuata da un condomino, ciascuno degli altri condomini può richiedere, oltre al risarcimento la riduzione in pristino, senza che possano essere opposte eventuali violazioni del suddetto regolamento cui il richiedente medesimo abbia dato causa.

* *Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 2000, n. 977, Fraticelli c. Recta Srl.*

Ove un regolamento condominiale imponga ad ogni condomino un obbligo di non fare se non previa autorizzazione dell'amministratore, l'inadempimento dell'obbligazione relativa comporta - ex art. 2933 c.c. - il diritto degli altri partecipanti alla comunione di ottenere che sia distrutto, a spese dell'obbligato, ciò che è stato fatto in violazione dell'obbligo, senza che sia necessario accertare se sia stato recato un danno alle parti comuni dell'edificio, come prevede la norma di cui all'art. 1122 c.c.

* *Corte app. civ. Torino, 3 luglio 1991, n. 905.*

In mancanza di una esplicita previsione regolamentare, è illegittima una deliberazione condominiale nella parte in cui stabilisce, a carico di alcuni condomini, l'irrogazione di sanzioni pecuniarie per la violazione del regolamento di condominio.

* *Pret. civ. Verona, 12 febbraio 1990, n. 135, Strina c. Condominio Le Torri, via M. Faliero 76/78, Verona.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione **[Banche dati CONFEDILIZIA](#)**.