

## L'INTERVENTO

## Regolamento assembleare e regolamento contrattuale

CORRADO SFORZA FOGLIANI \*

**S** spesso, parlando di condominio, si è fatto riferimento ai regolamenti assembleari e a quelli contrattuali e, in particolare, alla loro differente incidenza sulla vita condominiale.

In proposito, occorre anzitutto sottolineare che il regolamento assembleare - ai sensi dell'art. 1136, secondo comma cod. civ. (norma espressamente richiamata dall'art. 1138, terzo comma, cod. civ.) - è approvato, sia in prima sia in seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (fermi i quorum costitutivi di cui al primo e terzo comma dello stesso art. 1136 cod. civ.).

Inoltre, sottolineiamo che questo tipo di regolamento - per giurisprudenza consolidata - non può incidere sui diritti dominicali (cioè, sui diritti proprietari) dei singoli condòmini (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 1195 del 6.2.'87).

Diversamente, il regolamento contrattuale è un regolamento formato con il consenso unanime di tutti i condòmini (anche in assemblea) ovvero predisposto dal costruttore e accettato dagli stessi condòmini nei loro atti di acquisto.

A differenza di quello assembleare, può contenere - secondo la giurisprudenza - li-

mitazioni ai poteri dei condòmini e ai loro diritti sui beni comuni o individuali (cfr., ancora, Cass. sent. n. 1195/'87). In materia va altresì evidenziato che le clausole dei regolamenti contrattuali hanno natura convenzionale - secondo pacifico orientamento della giurisprudenza (cfr. Cass. sez. un. sent. n. 943 del 30.12.'99) - soltanto qualora si tratti di pattuizioni limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni, ovvero attributive ad alcuni condòmini di maggiori diritti rispetto ad altri; diversamente, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, esse vanno considerate di natura regolamentare.

Ciò significa che clausole di quest'ultimo tipo, ancorché inserite in un regolamento contrattuale, non necessitano - per essere modificate -- del consenso totalitario dei condòmini. Allo scopo, quindi, è sufficiente una semplice delibera adottata con la maggioranza prescritta dal citato art. 1136, secondo comma, codice civile (norma - come abbiamo detto - richiamata dall'art. 1138, terzo comma, codice civile in tema di approvazione e modifica del regolamento di condominio). In ogni caso occorre tener presente che qualsiasi tipo di regolamento non può derogare a determinate previsioni (artt. 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, 1137) e agli artt. 63, 66, 67, 69 delle disposizioni di attuazione.

\* Presidente Centro studi **Confedilizia**

