

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La Suprema Corte ha costantemente sottolineato la gravità e l'importanza di quelle clausole, contenute in regolamenti condominiali di natura contrattuale, che pongono vincoli o limiti alle proprietà private e/o ai diritti che spettano ai singoli condomini, arrivando a pretendere che esse debbano essere, per potersi opporre anche agli aventi causa degli originari sottoscrittori del regolamento, trascritte nei pubblici registri od inserite negli atti di trasferimento delle proprietà (da ultimo: Cass. 7/11/2016 n. 22582).

Anzi, è pervenuta all'affermazione del principio per il quale le clausole di tal genere, definite anche come "vessatorie", per poter valere debbano essere espressamente riportate anche nella nota di trascrizione del titolo – compravendita (Cass. 18/10/2016 n. 20124; Cass. 17492/2014), in tal modo equiparandole alla costituzione di servitù.

Già dalla comparazione di tali sentenze si ricava l'esistenza di un contrasto interpretativo di non poco momento.

Mentre, è pacifico che le clausole di natura contrattuale, inserite nel regolamento condominiale, possono essere modificate solo con l'unanime consenso dei comunisti (da ultimo Cass. 15/11/2016 n. 23255).

Orbene, a fronte di una costante giurisprudenza di legittimità che ha, con più o meno vigore, rafforzato il principio per il quale solo il consenso informato, esplicito ed in forma scritta, da parte di tutti i

condomini, perpetuato nel tempo, può consentire la vigenza di norme particolarmente invasive dei diritti anche dominicali, va annotato come, con sentenza 1/8/2016 n. 16321, la Suprema Corte abbia consentito, ritenendola legittima, l'esenzione del costruttore – venditore del fabbricato dalle spese comuni.

È pacifico che la convenzione tra i condomini può ben derogare ai criteri ripartitivi delle spese quali previsti dal codice, ma è altrettanto vero che tal genere di esenzione si pone in contrasto con il disposto di cui all'art. 1469 bis c.c. e con il D.Lgs 206/2015 (codice del consumo), in tema di contratti con il consumatore. E che il condominio rivesta la qualifica di consumatore non è da trarsi in dubbio.

Il codice del consumo prevede espressamente, tra l'altro, all'art. 33, la vessatorietà di quelle clausole che determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto.

Un esempio: Tizio costruisce un palazzo di 100 appartamenti, vende uno di essi a Caio e poi decide di tenere per sé gli altri 99. Caio dovrà farsi carico in perpetuo delle spese condominiali di tutti e 100 gli appartamenti!.

Si annota altresì Cass. 14/11/2016 n. 23128 in forza della quale è valido un regolamento approvato dopo la compravendita quando l'acquirente abbia conferito al costruttore la delega a depositarlo presso il Notaio.

In buona sostanza, applicandosi le regole sul mandato, l'acquirente si

è obbligato ad accettare il regolamento che il venditore predisporrà.

Ciò contrasta con il disposto di cui all'art. 1146 c.c. per quale l'oggetto del contratto deve essere possibile, lecito, determinato o determinabile, ma anche con la precedente giurisprudenza che aveva affermato come il regolamento deve preesistere alla compravendita e la sua redazione non può seguire a tale atto (Cass. 20/3/2015 n. 5657; Cass. 8606/2014; Cass. 16/2/2005 n. 3104).

Quids iuris?