

# SULLA PIÙ RECENTE GIURISPRUDENZA IN MATERIA DI REGOLAMENTO

## CONDOMINIALE

### BREVI CENNI INTRODUTTIVI

Prima di iniziare ad occuparmi dell'argomento affidatomi, ritengo opportuno ricordare brevemente il quadro normativo che disciplina il regolamento condominiale.

Ebbene, com'è noto, la disciplina relativa è contenuta unicamente in un articolo del codice civile<sup>1</sup> e in due articoli delle disposizioni di attuazione del codice medesimo<sup>2</sup>.

Il dettato codicistico, pertanto, anche dopo la recente riforma della materia condominiale, si limita sostanzialmente ad indicare:

- quando il regolamento sia obbligatorio;
- quale sia il suo contenuto minimo (art. 1138, comma 1, c.c.);
- quali siano, invece, i contenuti vietati (art. 1138, commi 4 e 5, c.c.);
- chi possa prendere l'iniziativa per la sua formazione (art. 1138, comma 2, c.c.);

---

<sup>1</sup> In particolare, a norma dell'art. 1138 c.c. *“quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.*

*Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.*

*Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.*

*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.*

*Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici”.*

L'art. 1130, n. 7, c.c. richiede, inoltre, che *“il regolamento del condominio, ove adottato”*, sia allegato al registro dei verbali della assemblea, di cui l'Amministratore deve *“curare la tenuta”*.

<sup>2</sup> Per maggior precisione l'art. 68 disp. att. c.c. statuisce che *“per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.*

*I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.*

*Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano”.*

Il successivo art. 72 disp. att. c.c., invece, precisa che *“i regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69”.*

- la maggioranza necessaria per la sua approvazione (art. 1138, comma 3 c.c.).

Una disciplina scarna, in cui balza subito all'occhio la mancanza, *in primis*, persino di una definizione precisa di cosa debba intendersi per "regolamento di Condominio"<sup>3</sup>.

Anche la riforma introdotta nel 2012 con la L. n. 220 dell'11 dicembre 2012 – pur recependo in larga parte l'orientamento giurisprudenziale formatosi in materia di regolamento condominiale – ha lasciato non poche zone d'ombra, sulle quali l'intervento della giurisprudenza sia di merito che di legittimità è stato ed è tutt'ora considerevole.

Uno dei primi temi cui la giurisprudenza si è dedicata, in passato, è stato senz'altro la distinzione – non esplicitata dal codice civile – tra regolamento assembleare<sup>4</sup>, adottabile con la maggioranza di cui all'art. 1138, comma 3, c.c., e regolamento contrattuale<sup>5</sup>, con la previsione generale che solo mediante quest'ultima tipologia possono essere limitati i diritti dei singoli condomini sia sulle

---

<sup>3</sup> La mancanza di una definizione ha portato parte della dottrina a ritenere che il regolamento rappresenti una **"legge" interna al condominio**, mentre altre teorie, propendendo per un'interpretazione letterale del dettato normativo, sostengono sia un **documento contenente un insieme di norme finalizzate a disciplinare l'uso delle cose comuni** e la ripartizione delle spese sulla base dei diritti e degli obblighi spettanti a ciascun condominio, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Secondo la giurisprudenza, *"il regolamento di condominio, quali che 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 di diritti, non tanto per la collettività condominiale come tale quanto, soprattutto, per i singoli condomini"* (Cass. Civ., Sez. II, 29 novembre 1995, n. 12342).

<sup>4</sup> Si definisce assembleare il regolamento approvato dall'assemblea con la maggioranza qualificata stabilita dall'art. 1136, comma 2, c.c..

<sup>5</sup> È contrattuale il regolamento che sia stato approvato con il consenso di tutti i condomini (così, ad esempio, quando l'originario costruttore ha predisposto un regolamento al quale ha vincolato tutti i propri aventi causa, oppure quando il regolamento è frutto di un contratto concluso nell'ambito o al di fuori dell'assemblea, ma sempre e comunque con l'adesione di tutti i condomini).

La giurisprudenza ritiene peraltro, con orientamento consolidato, che "il regolamento predisposto dall'originario unico proprietario o dai condomini con consenso totalitario può non avere natura contrattuale se le sue clausole si limitano a disciplinare l'uso dei beni comuni, pure se immobili. Conseguentemente, mentre è necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini per modificare il regolamento convenzionale, avendo questo la medesima efficacia vincolante del contratto, è invece sufficiente una deliberazione maggioritaria dell'assemblea dei partecipanti alla comunione per apportare variazioni al regolamento che non abbia tale natura. E poiché solo alcune clausole di un regolamento possono essere di carattere contrattuale, l'unanimità dei consensi è richiesta per la modifica di esse e non delle altre clausole per la cui variazione è sufficiente la delibera assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 comma 2 c.c." (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 14 agosto 2007, n. 17694 e, da ultimo, Trib. Bari, Sez. II, 9 luglio 2015, nonché Cass. Civ., Sez. II, 15 novembre 2016, n. 23255).

cose comuni, sia sui piani di proprietà esclusiva, ferma comunque l'impossibilità di derogare alle disposizioni citate dall'art. 1138, 4° comma, c.c. (si tratta, per l'esattezza, degli artt. 1118, 2° comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, 1137, nonché degli artt. 63, 66, 67, 69 e 72 disp. att.).

\* \* \* \* \*

Fatte queste sintetiche, ancorché necessarie premesse, stante l'incessante susseguirsi di pronunce sul tema, ci occuperemo ora delle **principali sentenze di merito e di legittimità pronunciate negli ultimi due anni e, quindi, dalla metà del 2015 in poi.**

## §

Seguendo nella mia relazione un ordine non strettamente temporale, suscitano particolare interesse due recentissime (e antitetiche) sentenze con cui la Corte di Cassazione si è pronunciata in merito a quali siano i presupposti per l'opponibilità del regolamento avente natura contrattuale ai successivi acquirenti (e, quindi, a coloro che non lo hanno direttamente approvato e/o accettato).

Con la sentenza n. 21024/2016 gli Ermellini, ponendo apparentemente fine ad un annoso contrasto sul punto, hanno affermato che ***“la previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, incidendo non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, va ricondotta alla categoria delle servitù atipiche e non delle obbligazioni "propter rem", difettando il presupposto dell'"agere necesse" nel soddisfacimento d'un corrispondente interesse creditorio; ne consegue che l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti va regolata secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, nella nota di trascrizione, delle specifiche clausole limitative, ex artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 c.c., non essendo invece sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale”*** (cfr. Cass. civ., Sez. II, 18 ottobre 2016, n. 21024).<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Il caso portato all'attenzione della Corte riguardava l'impugnazione di una delibera condominiale *“nella parte in cui questa aveva integrato il regolamento condominiale inserendovi un articolo che vietava ai condomini di destinare le unità singole a case-famiglia, bed and breakfast,*

Nella parte motiva di detta pronuncia – che ha portato all'accoglimento della tesi dei ricorrenti, secondo i quali *“l'omessa trascrizione del regolamento originario, sebbene non ne avesse prodotto l'invalidità o l'inefficacia, aveva determinato tuttavia l'inopponibilità delle clausole limitative ai successivi acquirenti, nei cui atti d'acquisto non era stato ripetuto analogo richiamo al regolamento”* – la Corte di Cassazione, pur non ritenendo di rimettere la questione alle Sezioni Unite, ha evidenziato la pluralità di orientamenti esistenti in merito ai requisiti e limiti per l'opponibilità di un regolamento contrattuale. In particolare ne ha evidenziati quattro:

1) il primo, che potremmo definire più “liberale”, secondo cui *“le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (Cass. n. 17886/09 che nello specifico, in cui una società aveva acquistato tutte le unità immobiliari di un edificio, tranne una, ha ritenuto che poiché all'atto dell'acquisto essa società aveva dichiarato di "ben conoscere ed accettare" le pattuizioni condominiali, una delle quali recava il divieto di uso alberghiero, legittimamente i proprietari della suddetta unità abitativa si fossero opposti a che la società adibesse l'immobile acquistato ad albergo; conforme, Cass. n. 10523/03)”;*

---

*pensioni, alberghi o affittacamere”*, lamentando che l'adozione di tale delibera era avvenuta con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c. e non all'unanimità.

Il Condominio, nel costituirsi in giudizio, aveva affermato che *“la delibera aveva integrato il regolamento, adottato il 15.11.1991 in riproduzione di quello originario del 1957 (andato perduto) ma senza la clausola, analoga a quella in questione, ivi contenuta. Pertanto, la delibera impugnata non aveva fatto altro che ripristinare il precedente divieto”*.

L'impugnazione della delibera era stata accolta dal Tribunale di Palermo, con pronuncia successivamente riformata dalla Corte d'Appello della medesima città sul rilievo che *“le limitazioni all'utilizzo delle unità immobiliari derivavano da un regolamento condominiale di origine contrattuale, in quanto richiamato negli originari atti d'acquisto delle singole proprietà esclusive Né aveva rilievo la circostanza che tali limitazioni non fossero state inserite nelle note di trascrizione, la cui funzione di strumento per dirimere un conflitto tra situazioni inconciliabili tra loro era da escludere”*.

2) un secondo, più restrittivo, secondo cui una clausola che imponga simili limitazioni “deve essere trascritta nei registri immobiliari oppure essere menzionata ed accettata espressamente nei singoli atti d'acquisto (Cass. n. 6100/93, in fattispecie di divieto di destinare gli appartamenti a gabinetto odontotecnico)”;

3) un terzo, secondo cui vanno operate delle distinzioni a seconda della tipologia di limitazione che viene pattuita con la clausola del regolamento avente natura contrattuale, poiché *“con il regolamento condominiale possono esser costituiti pesi a carico di unità immobiliari di proprietà esclusiva e a vantaggio di altre unità abitative, cui corrisponde il restringimento e l'ampliamento dei poteri dei rispettivi proprietari, o possono imporsi prestazioni positive a carico dei medesimi e a favore di altri condomini o di soggetti diversi, ovvero possono limitarsi il godimento o l'esercizio dei diritti del proprietario dell'unità immobiliare. Nel primo caso è configurabile un diritto di servitù, trascrivibile nei registri immobiliari; nel secondo un onere reale e nel terzo un'obbligazione propter rem, non trascrivibile. Il divieto di adibire l'immobile ad una determinata destinazione, ovvero di esercitarvi determinate attività è inquadrabile in quest'ultimo istituto, e il corrispondente diritto è prescrivibile se il creditore non lo esercita per il periodo predeterminato dalla legge (Cass. n. 11684/02)”*;

4) un quarto, che potremmo definire sommamente restrittivo, secondo cui *“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. n. 3749/99; conforme, con riguardo ad un'ipotesi di supercondominio, Cass. n. 14898/13)”*.

Dopo questo rapido excursus, la sentenza de qua aderisce a tale ultima impostazione, affermando – come abbiamo visto – di ritenere *“che in materia di regolamento condominiale convenzionale, la previsione ivi contenuta di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, incidendo non sull'estensione ma*

*sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, debba essere ricondotta alla categoria delle servitù atipiche, e non delle obligationes propter rem*"<sup>7</sup>.

Conseguenza necessaria della sussunzione delle limitazioni alla destinazione delle proprietà esclusive nel novero delle servitù, è l'applicazione delle norme stabilite per la loro opponibilità che, com'è noto, richiedono la trascrizione nei registri immobiliari.

Conformemente all'orientamento in materia, la sentenza ricordata ha inoltre specificato che *"a tal fine non è sufficiente indicare nella nota di trascrizione il regolamento medesimo, ma, ai sensi dell'art. 2659 c.c., comma 1, n. 2, e art. 2665 c.c., occorre indicarne le specifiche clausole limitative (Cass. nn. 17493/14 e 7515/86)"*.

Gli Ermellini hanno inoltre affermato che *"anche in assenza di trascrizione" il regolamento contrattuale "può valere nei confronti del terzo acquirente, il quale ne prenda atto in maniera specifica nel medesimo contratto d'acquisto. E salvo precisare che, in tal caso, tecnicamente neppure si pone una questione di opponibilità"*<sup>8</sup>, giacché il terzo acquirente assume un obbligo diretto di osservanza del regolamento. La Corte richiede, tuttavia (diversamente da quanto avveniva con il primo degli orientamenti ricordati) che la menzione nell'atto d'acquisto sia "specifica".

Si deve segnalare che tale pronuncia, nonostante l'attento vaglio del contrasto esistente sull'argomento, non ha posto fine al medesimo<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> A detta della Corte, difatti, è necessario dare prevalenza al *"concetto di limite, posta sulla menomazione della possibilità di godimento, mentre risulta assente il presupposto dell'agere necesse nel soddisfacimento d'un corrispondente interesse creditorio, che connota invece l'obbligazione anche se avente ad oggetto un non facere. Incompatibile con lo schema obbligatorio, inoltre, la reciprocità di tali limiti"*.

<sup>8</sup> In tal senso si era già pronunciata la Corte d'Appello di Milano, secondo cui *"in tema condominiale, le clausole inserite nel regolamento condominiale aventi natura contrattuale ed intese a limitare i poteri e le facoltà spettanti ai condomini sulle parti che siano di loro esclusiva proprietà devono ritenersi valide e vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti sempre che, benché non allegato all'atto notarile, allo stesso si faccia un esplicito richiamo all'atto dell'acquisto ed indipendentemente dalla successiva trascrizione"* (cfr. App. Milano, Sez. II, 7 gennaio 2016).

<sup>9</sup> Sulla stessa linea della sentenza n. 21024/2016 si pone una precedente pronuncia di merito secondo cui *"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 acquirenti delle singole unità immobiliari dagli stessi acquistate con atti di compravendita contenenti ciascuno il richiamo al regolamento condominiale allegato ad ogni contratto. L'obbligo del condominio di adeguarsi alla norma*

Una sentenza di poco successiva, pronunciata dalla medesima sezione, è arrivata difatti a conclusioni decisamente opposte, sostenendo che *“le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio: regolamento da ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto”* (cfr. Cass. civ., Sez. II, 3 novembre 2016, n. 22310)<sup>10</sup>.

Meno di un mese dopo la pronuncia che aveva dichiaratamente l'ambizione di porre fine ad un annoso contrasto, pertanto, è tornato in auge il primo degli orientamenti esposti (e sconfessati) dalla sentenza n. 21024/2016<sup>11</sup>.

Pertanto, se nessun problema di opponibilità si può porre nelle ipotesi in cui l'accettazione del regolamento contrattuale sia oggetto di specifica menzione negli atti di compravendita, qualora ciò non avvenga, in attesa di una pronuncia delle Sezioni Unite, la soluzione non si presenta ancora come univoca.

## §

---

*regolamentare discende in via immediata e diretta "ex contractu" per il generale principio espresso dall'art. 1372 c.c.”* (cfr. Trib. Perugia, 5 gennaio 2016).

<sup>10</sup> Nella parte motiva di detta pronuncia si può leggere che *“sotto il secondo profilo va rilevato che la Corte di merito ha osservato come l'eccezione inerente alla mancata trascrizione del regolamento condominiale era stata sollevata tardivamente in grado di appello. Ora, anche a voler prescindere dal fatto che, in termini generali, il difetto di trascrizione di un atto non è rilevabile d'ufficio, ma deve essere eccepito dalla parte interessata a farlo valere in proprio favore (Cass. 27 maggio 2011, n. 11812) - il che dovrebbe implicare l'assoggettamento del mezzo di difesa in questione al regime delle eccezioni in senso stretto - deve evidenziarsi che l'ingresso della questione nel giudizio non potrebbe mutarne l'esito, giacché le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio: regolamento ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (Cass. 31 luglio 2009, n. 17886; Cass. 3 luglio 2003, n. 10523). Ebbene, il richiamo del regolamento nei vari atti di cessione è stato accertato dalla Corte di merito sulla scorta dello stesso riconoscimento della circostanza da parte degli appellanti (pag. 6 della sentenza)”*.

<sup>11</sup> In linea con il primo e più liberale orientamento si pone anche una pronuncia di poco antecedente, secondo cui *“le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti, di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione nell'atto di acquisto, si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto”* (cfr. Cass. civ., Sez. II, 28 settembre 2016, n. 19212, la quale richiama esplicitamente *“Cass. 3 luglio 2003 n. 10523; Cass. 14 gennaio 1993 n. 395; Cass. 26 maggio 1990 n. 4905”*).

Di indubbio interesse è, poi, la sentenza pronunciata dalla Corte di Cassazione, Sez. II civ., in data 14 novembre 2016, n. 23128, secondo cui *“è valido il regolamento redatto dall'originario unico proprietario dell'edificio sulla base di incarico conferitogli dall'acquirente in nome e per conto dello stesso oltre che nel proprio interesse”*<sup>12</sup>.

Gli Ermellini, in particolare, hanno ritenuto che la predisposizione del regolamento da parte dell'originario unico proprietario, benché avvenuta successivamente alla vendita delle unità immobiliari (e, quindi, in un momento in cui si era spogliato della proprietà), non ne escludesse la natura convenzionale, poiché l'acquirente non aveva *“assunto il generico impegno a rispettare l'emanando regolamento, ma ha dato specifico incarico di predisporre tale regolamento in nome e per conto proprio, previsione che consente di superare l'obiezione della mancanza di regolamento al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare, posto che il suddetto regolamento, per quanto detto, deve ritenersi dal medesimo accettato nel rispetto delle forme obbligatoriamente prescritte (...)”*. E di più *“(…), atteso che ai sensi dell'art. 1388 c.c., gli effetti del contratto concluso dal rappresentante si perfezionano direttamente nei confronti del rappresentato e preso atto che l'appellante (sig. C.) non invoca la nullità di siffatta clausola contrattuale o la successiva revoca della procura o il suo superamento da parte della (OMISSIS) srl (per altro estranea al presente oggetto), il regolamento condominiale risulta opponibile all'appellante in quanto predisposto dall'originario costruttore su suo specifico incarico contrattuale (...)”*<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> La pronuncia della Corte prende le mosse dalla richiesta, avanzata da due condomini, *“proprietari di un appartamento... confinante con quello del convenuto il quale aveva sistemato sul parapetto del proprio terrazzo un vaso di fiori parzialmente occlusivo della vista mare esercitabile da essi in violazione del regolamento condominiale contrattuale”*, che avevano chiesto *“la condanna del convenuto a rimuovere la fioriera e qualunque ingombro limitante la veduta degli attori”*. Il convenuto, nel costituirsi innanzi al Tribunale di Tempio Pausania, aveva eccepito che *“i terrazzi dei due appartamenti non erano realizzati a livello e, dunque, non poteva affermarsi l'esistenza di alcuna servitù reciproca di veduta”* e, per quanto qui rileva, che *“il regolamento non poteva essere considerato contrattuale in quanto predisposto successivamente all'acquisto da parte sua dell'unità immobiliare di cui si dice”*.

<sup>13</sup> La motivazione della sentenza de qua prosegue affermando che *“È di tutta evidenza, dunque, che l'obbligatorietà del regolamento di cui si dice viene immediatamente ricollegata al potere rappresentativo concesso dal C. alla società (OMISSIS), restando estranea alla dinamica dei rapporti prospettati dalla parte ricorrente. Nell'ipotesi in esame non ricorre, invero, un'ipotesi di regolamento che avrebbe dovuto essere approvato dall'assemblea condominiale o l'affidamento di un mandato alla società venditrice di predisporre il regolamento condominiale ma, semplicemente, l'attribuzione di un incarico alla società venditrice di predisporre il regolamento in nome e per conto proprio delimitando le materie sulle quali sarebbe dovuto intervenire. E, il*

Questa la ragione che ha indotto la Corte alle conclusioni sopra ricordate e, quindi, senza che via sia uno iato con la precedente giurisprudenza sul punto<sup>14</sup>.

## §

Analogamente interessante per i suoi risvolti pratici, anche se non innovativa, è la pronuncia n. 21307/2016, secondo cui *“il regolamento condominiale di origine contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare. In quest'ultimo caso per evitare ogni equivoco in una materia atta ad incidere sulla proprietà dei singoli condomini, i divieti e i limiti devono risultare da espressioni chiare, avuto riguardo, più che alla clausola in sé alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela. Infatti, la compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive ei singoli condomini, deve risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo ad incertezze”* (cfr. Cass. civ., Sez. II, 20 ottobre 2016, n. 21307)<sup>15</sup>.

Ciò che va evidenziato è che tale pronuncia, pur ponendosi in linea con le precedenti in materia, ha esplicitamente evidenziato la necessità che

---

*divieto di formare fioriere mobili rientrava nella materia affidata al regolamento che sarebbe stato predisposto dalla (OMISSIS) laddove il contratto del C. alla clausola n. 9 specificava che il Regolamento condominiale avrebbe potuto prevedere "(...) limitazioni imposte alle destinazioni delle porzioni immobiliari di proprietà immobiliari (...)".*

<sup>14</sup> Per orientamento consolidato, difatti, *“l'obbligo dell'acquirente, previsto nel contratto di compravendita di un'unità immobiliare di un fabbricato, di rispettare il regolamento di condominio da predisporre in futuro a cura del costruttore non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente, poiché è solo il concreto richiamo nel singolo atto d'acquisto ad un determinato regolamento che consente di considerare quest'ultimo come facente parte, “per relationem”, di tale atto”* (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 20 marzo 2015, n. 5657; Cass. Civ., Sez. II, 16 febbraio 2005, n. 3104, Cass. Civ., Sez. II, 15 novembre 2016, n. 23255).

<sup>15</sup> Nel caso in esame, il limite di destinazione era imposto dall'art. 5 del regolamento condominiale, secondo cui *“i locali cantinati e i terranei potranno essere destinati ad autorimesse, a deposito, ad officina tecnicamente organizzata con rumorosità però da non superare i limiti consentiti dalle disposizioni di P.S. e comunale ed all'esercizio di qualsiasi attività commerciale, industriale, artistica e professionale, nonché ad uffici, senza alcuna limitazione. Sia i locali terranei che agli (incomprensibile) potranno essere destinati a scuole”*. Sulla base di tale previsione, il Giudice di primo grado aveva ritenuto legittimo l'esercizio di una pizzeria, mentre la Corte d'Appello aveva riformato la sentenza di prime cure, ordinando il ripristino della destinazione abitativa dell'immobile.

l'interpretazione del regolamento contrattuale avvenga in base alle norme codicistiche dettate per l'interpretazione dei contratti.

Gli Ermellini, in particolare, hanno rilevato che nel caso sottoposto al loro esame la sentenza impugnata aveva tralasciato *“l'adeguamento al canone interpretativo di cui all'art. 1363 c.c., che, tenuto conto dell'esistenza di altre previsioni in materia di limitazioni della proprietà individuale, avrebbe dovuto imporre di salutare le limitazioni alla proprietà individuale dal coacervo delle previsioni regolamentari, secondo un principio di tendenziale e rigida tassatività”*.

Da segnalare, in materia, anche Cass. civ., sez. II, 6 dicembre 2016, n. 24958, con cui la Suprema Corte, suscitando un certo scalpore mediatico e confermando la sentenza precedentemente pronunciata dalla Corte d'Appello di Roma, ha ritenuto che lo svolgimento di un'attività di asilo nido potesse ritenersi vietata in forza della previsione del regolamento contrattuale che *“vietava la destinazione degli appartamenti ad esercizi rumorosi”*.

## §

Meritevole di essere segnalata è, poi, la sentenza pronunciata dalla Corte di Cassazione in data 4 agosto 2016, n. 16321, secondo cui *“in presenza di una convenzione sui criteri di ripartizione delle spese condominiali, predisposta dal venditore-costruttore ed accettata dagli acquirenti nei singoli contratti di vendita, può sostenersi l'applicabilità delle norme del Codice del consumo, e quindi valutarsi la pattuizione alla luce del complessivo programma obbligatorio, secondo i profili del “significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto” e della “buona fede”, ai sensi del Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206, articolo 33, comma 1, (ovvero dell'articolo 1469 bis c.c., ratione temporis)”*<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Il giudizio di merito all'esito del quale è stata adita la Corte di Cassazione riguardava la previsione, in un regolamento condominiale contrattuale predisposto dal costruttore, originario unico proprietario, di una ripartizione delle spese differenziata per gli immobili che non aveva venduto ed erano rimasti nella sua disponibilità. La previsione regolamentare statuiva, nello specifico, che *“le spese condominiali poste a carico della soc. (OMISSIS) s.r.l., relativamente alle unità immobiliari ancora invendute, non potranno essere superiori al 25% (venticinqueper cento) di quelle poste a carico e calcolate per i singoli garage di proprietà dei singoli condomini. Il restante 75% (settantacinqueper cento) verrà ovviamente suddiviso fra tutti i millesimi delle unità immobiliari già vendute e di proprietà dei singoli condomini”*.

Nell'affrontare il tema sottoposto alla sua attenzione la Corte ha avuto modo di ricordare, inoltre, che *“i criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'articolo 1123 c.c., possono essere*

Tale principio, peraltro, non ha trovato applicazione nel caso di specie, poiché non era stata data prova del fatto che *“gli acquirenti dei garages avessero proceduto alla stipula dei contratti di vendita per scopi estranei all’attività imprenditoriale svolta”*.

## §

Un’altra sentenza degna di nota, in considerazione dell’assoluta novità del tema affrontato, è la n. 24432/2016, con cui la Corte di Cassazione ha affermato che *“in tema di condominio negli edifici, l’art. 1138, comma 4, c.c., pur dichiarando espressamente non derogabile dal regolamento (tra le altre) la disposizione dell’art. 1129 c.c., che attribuisce all’assemblea la nomina dell’amministratore e stabilisce la durata dell’incarico, non preclude tuttavia che il regolamento condominiale possa stabilire che la scelta dell’assemblea debba cadere su soggetti (persone fisiche o persone giuridiche) che presentino determinare caratteristiche, requisiti o titoli professionali”* (cfr. Cass. civ., Sez. II, 30 novembre 2016, n. 24432)<sup>17</sup>.

---

*derogati, come prevede la stessa norma, e la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta sia nel regolamento condominiale (che perciò si definisce “di natura contrattuale”), ovvero in una deliberazione dell’assemblea che venga approvata all’unanimità, o col consenso di tutti i condomini (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 641 del 17/01/2003)... In assenza di limiti posti dall’articolo 1123 c.c., la deroga convenzionale ai criteri codicistici di ripartizione delle spese condominiali può arrivare a dividere in quote uguali tra i condomini gli oneri generali e di manutenzione delle parti comuni, e finanche a prevedere l’esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall’obbligo di partecipare alle spese medesime (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5975 del 25/03/2004; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6844 del 16/12/1988). Non opera, del resto, in materia di condominio negli edifici, nulla di simile all’articolo 2265 c.c. (divieto del patto leonino)”*.

<sup>17</sup> Il caso portato all’attenzione della Corte riguardava l’impugnazione di una delibera assembleare contenente la nomina, quale Amministratore di Condominio, di una società di persone.

Il condomino promotore dell’impugnazione aveva lamentato che il regolamento del condominio – nel prevedere all’art. 27, comma 4, del regolamento condominiale, che *“l’amministratore dovrà essere un libero professionista iscritto al rispettivo albo e/o associazione, ordine o collegio di appartenenza”* – fosse stato adottato in violazione delle norme codicistiche dettate in materia di nomina dell’amministratore.

Gli ermellini hanno confermato le pronunce di primo e secondo grado, affermando esplicitamente, nella parte motiva della pronuncia in oggetto, che *“non sussiste alcuna violazione di legge nella previsione del regolamento condominiale che stabilisca le caratteristiche, i requisiti e i titoli che deve avere l’amministratore del condominio. Invero, in tema di condominio negli edifici, l’art. 1138 c.c., comma 4, pur dichiarando espressamente non derogabile dal regolamento (tra le altre) la disposizione dell’art. 1129 c.c., la quale attribuisce all’assemblea la nomina dell’amministratore e stabilisce la durata dell’incarico (Sez. 2, Sentenza n. 13011 del 24/05/2013, Rv. 626458), non preclude però che il regolamento condominiale possa stabilire che la scelta dell’assemblea debba cadere su soggetti (persone fisiche o persone giuridiche) che presentino determinare caratteristiche, requisiti o titoli professionali. Esente da vizi è l’interpretazione del regolamento condominiale sul punto”*.

## §

Di indiscusso rilievo pratico, ai fini della determinazione della legittimazione attiva dell'Amministratore, è anche la recentissima sentenza n. 4183/2017 della Corte di Cassazione, secondo cui *“l'amministratore del condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento condominiale, ai sensi del comma 1 dell'art. 1130 c.c., è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale, senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c., richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso”* (cfr. Cass. civ., Sez. II, 16 febbraio 2017, n. 4183).

## §

Ricognitiva di un pregresso orientamento consolidato è, invece, la sentenza n. 22304/2016, con cui gli Ermellini hanno affermato che *“in tema di condominio, sono affette da nullità, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c., o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137, ultimo comma, c.c. le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, nn. 2 e 3, c.c. determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 c.c.”* (cfr. Cass. civ., Sez. II, 3 novembre 2016, n. 22304).

Analogamente non innovativa è l'affermazione per cui *“il condomino può dividere il suo appartamento in più unità ove da ciò non derivi concreto pregiudizio agli altri condomini, salva eventuale revisione delle tabelle millesimali; non osta che il regolamento contrattuale del condominio preveda un certo numero di unità immobiliari, qualora esso non ne vieti la suddivisione”* (cfr. Cass. civ., Sez. II, 24 giugno 2016, n. 13184).

## §

A conclusione di questo mio breve intervento ritengo, infine, opportuno ricordare brevemente alcune recenti pronunce di merito di particolare interesse pratico.

Il Tribunale di Cagliari nel luglio del 2016, perfettamente in linea con il dettato codicistico, ha affermato che *“in conseguenza dell'introduzione, da parte della legge n. 220/2012, del noto "divieto di vietare" contenuto nell'aggiunto ultimo comma dell'art. 1138 c.c. sono da considerarsi nulle le clausole del regolamento natura contrattuale che vietano al singolo condomino di detenere in casa animali. La norma di cui all'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. prevale infatti anche sui regolamenti anteriori all'entrata in vigore della legge n. 220/2012, oltre che su quelli di natura assembleare. Ogni divieto in tal senso deve ritenersi contrario ai principi di ordine pubblico e dunque insanabilmente nullo”* (cfr. Trib. Cagliari, Sez. II, ordinanza 22 luglio 2016)<sup>18</sup>.

Il Tribunale di Monza nel settembre 2016 ha affermato che *“in tema di locazione di un'unità immobiliare ubicata in condominio, è possibile addivenire alla pronuncia giudiziale di risoluzione per inadempimento, allorquando il conduttore non rispetti le norme contenute nel regolamento condominiale, che pur si era impegnato a rispettare al momento della sottoscrizione del contratto. Più nello*

---

<sup>18</sup> Nel caso di specie il Tribunale di Cagliari era chiamato a pronunciarsi su un ricorso ex art. 702, c.p.c., proposto da un condomino affinché *“venisse dichiarato nullo e/o venisse annullato e/o venisse comunque dichiarato privo di efficacia l'art. 7 del regolamento del condominio, che vietava di tenere... animali domestici, e che per l'effetto venisse consentito al proprio cane l'accesso al condominio, evidenziando la nullità sopravvenuta della predetta disposizione per effetto della modifica dell'art. 1138, ultimo comma, c.c., intervenuta con l'art. 16 L. n. 220 del 2012”*. Nella parte motiva della ricordata pronuncia si legge che *“deve infatti ritenersi che la disposizione di cui all'art. 7 del regolamento del condominio oggi impugnato sia affetta da nullità sopravvenuta, conseguente all'introduzione, con la L. n. 220 del 2012, del disposto di cui all'art. 1138, u.c., cod. civ., a mente del quale “le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici”. La predetta disposizione, infatti, deve reputarsi applicabile, contrariamente a quanto sostenuto dal condominio resistente, a tutte le disposizioni con essa contrastanti, indipendentemente dalla natura dell'atto che le contiene (regolamento contrattuale ovvero assembleare) e indipendentemente dal momento dell'introduzione di quest'ultimo (primo o dopo la novella del 2012). E deve contestualmente affermarsi come l'eventuale norma regolamentare difforme da tale precetto sia inficiata da nullità, siccome contraria ai principi di ordine pubblico, ravvisabili, per un verso, nell'essersi indirettamente consolidata, nel diritto vivente e a livello di legislazione nazionale, la necessità di valorizzare il rapporto uomo-animale e, per altro verso, nell'affermazione di quest'ultimo principio anche a livello Europeo... Alla luce di quanto detto, non può condividersi l'orientamento che vorrebbe limitare l'ambito applicativo dell'introdotta divieto ai soli regolamenti successivi all'entrata in vigore della norma o ai soli regolamenti assembleari”*.

*specifico rappresenta grave inadempimento, ai sensi dell'art. 1587 c.c., l'aver condotto l'unità immobiliare in modo tale da recare disturbo al vicinato*"<sup>19</sup>.

Il Tribunale di Roma, dal canto suo, con la sentenza resa in data 24 settembre 2015, ha ritenuto che *"è invalida la delibera condominiale che approva una precedente decisione del supercondominio, quando all'adunanza di quest'ultimo hanno partecipato solo gli amministratori dei singoli edifici in rappresentanza di tutti gli aventi diritto. Le regola relative alla composizione e al funzionamento dell'assemblea non sono infatti derogabili nemmeno dal regolamento di condominio"*.

---

<sup>19</sup> Con la sentenza n. 2395 del 7 settembre 2016 il Tribunale di Monza, sez. II Civile, ha ritenuto che il mancato rispetto, ad opera del conduttore, delle norme contenute nel regolamento condominiale, che – in base alla risultanze del contratto di locazione – si era esplicitamente obbligato ad osservare costituisca inadempimento tale da consentire la pronuncia di risoluzione del contratto medesimo.