REGOLAMENTO

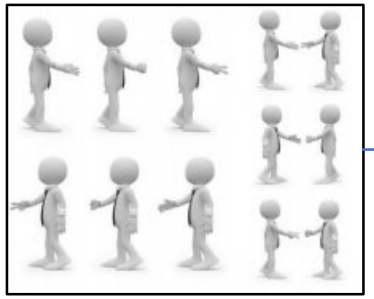
Voi & Partners
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

Ripassiamo Principi

- Obbligo?
- Articolo ?
- Quanti Tipi ?
- Contenuto ?
- Obbligatorietà ?

Voi & Partners
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

- Obbligo



+ 10

- Articolo

1138 c.c.

- Quanti Tipi

ASSEMBLEARE

CONTRATTUALE

Voi & Partners
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

REGOLAMENTO ASSEMBLEARE

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

REGOLAMENTO CONTRATTUALE

È contrattuale il regolamento che sia stato approvato con il consenso di tutti i condomini (ES. predisposto dall'originario costruttore e da tutti accettato).

Voi & Partners
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

CONTENUTO

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E' SEMPRE FINALIZZATO ALLA: AMMINITRAZIONE-GESTIONE: 1.DELLE PARTI-2.SERVIZI E 3. IMPIANTI COMUNI.

I DIRITTI DI CIASCUN CONDOMINO, CHE DERIVANO DALL' ATTO DI ACQUISTO E DALLE CONVENZIONI NON POSSONO ESSERE REGOLATI

GLI ARTICOLI: 1118, 2°CO; 1119; 1120; 1129; 1131; 1132; 1136;; 1137, NON POSSONE ESSERE DEROGATI

Voi & Partners
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

A prescindere dalla natura “natura” nel regolamento di condominio si possono sempre rinvenire TRE gruppi di norme:

GRUPPO A: Norme ni natura regolamentare:
Sono le norme che riguardano (art. 1138 1°co) l’ uso delle parti comuni e la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblihi spetanti a ciascun condomino; le norme per la tutela del decoro; le norme per l’amministrazione;
GRUPPO B: Norme di natura contrattuale:
Sono le norme che prevedono particolari diritti dei condomini, accettati da tutti gli altri al momento dell’acquisto dell’appartamento e consacrati in particolari convenzioni o negli ati d’acquisto. Queste, per essere opponibili devo trovare la pubblicità presso il registro della conservatoria dei beni immobili.
GRUPPO C: Norme inderogabili:
Sono le norme dichiarate dal legislatore inderogabili (art. 1138 3 co.): art. 1118 1° co. – 1119 – 1120 – 1129 – 1131 – 1132- 1136- 1137.

Cass. civ., Sez. II, 18 ottobre 2016, n. 21024

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"

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"

Voi & Partners
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

1) **Cass. n. 3749/99;**

2) **conforme, Cass. n. 14898/13.**

«..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»*

Voi & Partners
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

OBBLIGATORIETA'

LA TRASCRIZIONE

Forma della trascrizione

Va richiesta al conservatore dei registri immobiliari presso l'ufficio del registro

Documenti richiesti per la trascrizione:

- **Titolo (copia)**
- **Nota di iscrizione**

Voi & Partners
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

LA TRASCRIZIONE

Atti soggetti a trascrizione (art. 2643 c.c.)

Si devono rendere pubblici con la trascrizione tutti gli atti tassativamente indicati dalla legge

Ha ad oggetto gli atti che trasferiscono diritti su beni immobili e mobili registrati

Es.: trascrizione del contratto di acquisto di una casa

Art. 2643 n. 2 bis codice civile (legge 106/2011)

- Si devono rendere pubblici col mezzo della *trascrizione*:
- 1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;
- 2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell'enfiteuta;
- **2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;**
- 3) i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti.

Voi & Partners
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

Cass. civ. Sez. II, 18-10-2016, n. 21024 **E** **Cass. civ. Sez. II, 31-07-2014, n. 17493**

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, deve essere ricondotta alla categoria delle servitù(..)

L'opponibilità ai terzi acquirenti di tali limiti va, pertanto, regolata secondo le norme proprie della servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, indicando nella nota di trascrizione, ai sensi degli artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 c.c., le specifiche clausole limitative, non essendo, invece, sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale.

Ispezione telematica

n. T 173328 del 11/01/2016
Inizio ispezione 11/01/2016 13:47:02
Richiedente MRANZE
Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 147421
Registro particolare n. 36505 *Presentazione n.* 9 *del* 29/09/2006

Immobile n. 2 *Gruppo graffati* 2
Comune M017 - VILLASANTA (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 6 *Particella* . *Subalterno* 703
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 5.5 vani
Indirizzo VIA FRANCESCO BARACCA *N. civico*
Piano 12

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale MELIORBANCA S.P.A.
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 00651540585 *Domicilio ipotecario eletto* MILANO VIA BORROMEI N.5
Relativamente a TUTTE le unità negoziali *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome ROSSI *Nome*
Nato il 10/05/1942 *a* VILLASANTA (MI)
Sesso M *Codice fiscale* RSS . 42E10 M017 H
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 *In qualità di* -
Cognome C. A *Nome* ELISA
Nata il 28/05/1942 *a* MONZA (MI)
Sesso F *Codice fiscale* LSE 42E68 F704 A
Relativamente all'unità negoziale n. 2 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Terzo datore SI
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA MELIORBANCA HA CONCESSO ALLA DITTA INDIVIDUALE "ROSSI DI ROSSI :" CON

Ispezione telematica Ispezione n. T93323 del 04/12/2015
per immobile
Richiedente MRANZE

10. TRASCRIZIONE del 21/10/2003 - Registro Particolare 18297 Registro Generale 29561
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 311/258 del 16/07/1998
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

11. ANNOTAZIONE del 18/02/2005 - Registro Particolare 675 Registro Generale 4966
Pubblico ufficiale SOLI FRANCO Repertorio 30351 del 07/07/2004
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2271 del 2002

ESEMPIO 1.

QUOTA A) - alla BANCA MUTUA POPOLARE DI VERONA (Soc. Coop. di Credito a r.l.), per la quale accetta il comparso suo rappresentante, quanto segue:

superficie lorda di mq.101 centouno, con l'uso esclusivo perpetuo, connesso con la proprietà di tale unità immobiliare e pertanto trasferibile con essa, della terrazza retrostante che figura colorata in azzurro nell'allegata pianta (ricevuta di scheda n.9132);

ESEMPIO 2

ATTO DI COMPRAVENDITA

L'anno millenovecentonovantacinque il giorno sei del mese di luglio in Verona (VR)

REGISTRATO IN VERONA il 20/07/95 al n. 2213 atti PRIVATI

TRA

da una parte:

Viene inoltre costituito a favore dell'unità immobiliare oggetto del presente atto, il diritto di uso esclusivo di un'area prospicente il lato nord del m.n. 486/sub. 16, profonda mt. 5,00 a partire dal muro esterno del capannone e della larghezza pari al capannone stesso.

L'area in oggetto dovrà essere adibita eslcusivamente a parcheggio e non potrà essere recintata ma solo delimitata.

App. Milano Sez. II, 07-01-2016

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.

2016 anno del contrasto

Cass. civ., Sez. II, 3 novembre 2016, n. 22310

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" .

Cass. civ., Sez. II, 18 ottobre 2016, n. 21024

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"

Voi & Partners
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

S.F. e P.G.L., con atto di citazione notificato nel 1998 convenivano in giudizio davanti al Tribunale di Tempio Pausiana, C.G. e sul presupposto di essere proprietari di un appartamento situato in un Condominio (OMISSIS) in località (OMISSIS) 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. Chiedevano la condanna del convenuto a rimuovere la fioriera e qualunque ingombro limitante la veduta degli attori.

FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO

CASS. 14 NOVEMBRE 2016 N.23126

Si costituica CG, contestando che
il regolamento non poteva esser considerato contrattuale in quanto predisposto successivamente all'acquisto da parte sua dell'unità immobiliare di cui si dice. Chiedeva che venisse dichiarata incidenter tantum l'inesistenza del regolamento contrattuale e, in subordine, l'inopponibilità delle relative clausole lesive della facoltà di godimento del proprietario, e, per l'effetto, che venisse dichiarata l'inesistenza della servitù di veduta. In via riconvenzionale chiedeva che venisse accertata la proprietà esclusiva del muretto di delimitazione dei reciproci terrazzi.

I motivo è infondato perchè non coglie la ratio decidendi della sentenza impugnata.

Come ha avuto modo di precisare la Corte distrettuale "(....) è indubbia la natura convenzionale del regolamento in questione, data dal fatto che l'appellante non ha 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 contrattale (..). E' di tutta evidenza, dunque, che l'obbligatorietà del regolamento di cui si dice viene immeditatamente ricollegata al potere rappresentativo concesso dal C. alla società (OMISSIS), restando estranea alla dinamica dei rapporti prospettati dalla parte ricorrente.

clausola

deve risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo ad incertezze

Cassazione

20 ottobre 2016, n. 21307

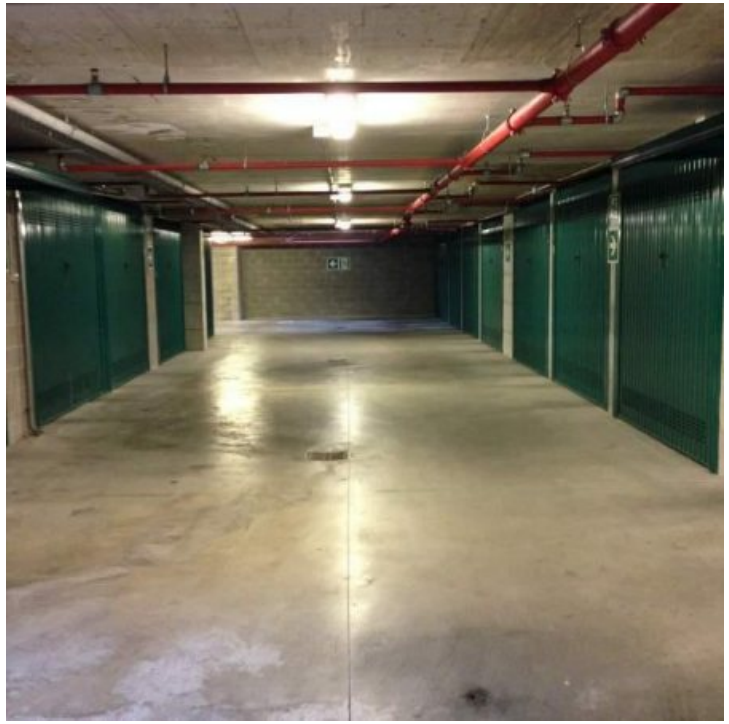
‘‘il regolamento condominiale di origine contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare. In quest'ultimo 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, pù 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’’

E' evidente che, ai fini dell'applicabilità delle norme di cui (attualmente) al Codice del consumo, possono venire in rilievo le sole convenzioni di ripartizione delle spese condominiali predisposte dal costruttore, o dall'originario unico proprietario dell'edificio condominiale, in quanto oggettivamente ricollegabili all'esercizio dell'attività imprenditoriale o professionale da quello svolta; e sempre che il condomino acquirente dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva, dovendo rivestire lo status di consumatore, agisca per soddisfare esigenze di natura personale, non legate allo svolgimento di attività a sua volta imprenditoriale o professionale. Peraltro, la disciplina delle clausole vessatorie potrebbe risultare pertinente unicamente con riguardo a convenzioni che introducano vincoli di destinazione di natura reale incidenti in via diretta sulla consistenza della proprietà condominiale e della frazione di proprietà esclusiva oggetto dei rispettivi programmi negoziali sinallagmatici di compravendita, determinando contrattualmente le modalità di utilizzazione del bene ceduto. Solo questa tipologia di convenzioni condominiali potrebbe, infatti, rientrare nella categoria protetta dei contratti di acquisto di beni a scopo di consumo, realizzando una funzione economica unitaria rispetto alla prestazione di dare assunta dal venditore, nonchè strumentale al soddisfacimento delle esigenze di consumo proprie dell'acquirente.

Cass. civ. Sez. II, Sent., 04/08/2016, n. 16321

La natura delle disposizioni contenute nell'art. 1118 c.c. , comma 1 e art. 1123 c.c. non preclude, infatti, l'adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà. In assenza di limiti posti dall'art. 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).

Problema ulteriore è quello dell'efficacia reale, ovvero dell'opponibilità anche nei confronti dei successori dei condomini originari dell'eventuale clausola regolamentare con cui un'unità immobiliare venga esonerata, in tutto o in parte, dalle spese, in o deroga a quanto discenderebbe dalla meccanica applicazione dei criteri di cui all'art. 1123 c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7353 del 09/08/1996; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6844 del 16/12/1988; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7039 del 23/12/1988).



Ora, 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 D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206, art. 33, comma 1, (ovvero dell'art. 1469 bis c.c., ratione temporis). Questo sempre che si ritenesse che il Regolamento del Condominio Autorimessa Sea Smeralda si fosse formato soltanto all'epoca della sua trascrizione (26 marzo 1997), e non già precedentemente (ovvero sin dalla costituzione del condominio stesso nel 1987), in quanto le disposizioni sostanziali di cui all'art. 1469 bis c.c. e ss., introdotte dalla L. 6 febbraio 1996, n. 52, art. 25, non si applicano ai contratti stipulati prima della loro entrata in vigore, in virtù del principio generale di irretroattività della legge (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15871 del 06/07/2010).

Cass. civ. Sez. II, Sent., 04/08/2016, n. 16321

E' evidente che, ai fini dell'applicabilità delle norme di cui (attualmente) al Codice del consumo, possono venire in rilievo le sole convenzioni di ripartizione delle spese condominiali predisposte dal costruttore, o dall'originario unico proprietario dell'edificio condominiale, in quanto oggettivamente ricollegabili all'esercizio dell'attività imprenditoriale o professionale da quello svolta; e sempre che il condomino acquirente dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva, dovendo rivestire lo status di consumatore, agisca per soddisfare esigenze di natura personale, non legate allo svolgimento di attività a sua volta imprenditoriale o professionale***. Peraltro, la disciplina delle clausole vessatorie potrebbe risultare pertinente unicamente con riguardo a convenzioni che introducano vincoli di destinazione di natura reale incidenti in via diretta sulla consistenza della proprietà condominiale e della frazione di proprietà esclusiva oggetto dei rispettivi programmi negoziali sinallagmatici di compravendita***, determinando contrattualmente le modalità di utilizzazione del bene ceduto. Solo questa tipologia di convenzioni condominiali potrebbe, infatti, rientrare nella categoria protetta dei contratti di acquisto di beni a scopo di consumo, realizzando una funzione economica unitaria rispetto alla prestazione di dare assunta dal venditore, nonchè strumentale al soddisfacimento delle esigenze di consumo proprie dell'acquirente.

REGOLAMENTO

CASS. 30.11.2016 N.24432

L'amministratore deve essere un professionista

CASS. 30.11.2016 N.24432

Cass. civ. Sez. II, 30-11-2016, n. 24432

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.