



IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE TRA INTERESSI COLLETTIVI E DIRITTI INDIVIDUALI

SALVATORE VIGLIAR

SOMMARIO: 1. Natura giuridica del regolamento. - 2. Regolamento esterno. - 3. Regolamento interno. - 4. Regolamento ex ricorso all'Autorità Giudiziaria. - 5. Contenuto del regolamento. - 5.1. Le parti comuni. - 5.2. La ripartizione delle spese. - 5.3. Il decoro dell'edificio. - 5.4. Derogabilità delle norme sull'amministrazione.

1. La disciplina del regolamento condominiale, ovvero del documento contenente le norme relative all'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti ai singoli condomini¹, è contemplata dall'art 1138 c.c. che, pur disponendone i presupposti di necessaria formazione, i contenuti minimi e i limiti di competenza (oltre a individuare i poteri e le modalità di iniziativa, approvazione, revisione e impugnazione), non fornisce una definizione esaustiva, lasciando ampi spazi interpretativi in merito alla natura giuridica e ai requisiti essenziali del regolamento.

Tale circostanza ha portato ad un ampio dibattito dottrinale e a numerose pronunce giurisprudenziali che, nel tempo, hanno cercato di colmare le richiamate lacune definitorie, non passibili di essere considerate puramente teoriche e, dunque, trascurabili.

La riconducibilità del regolamento condominiale alle fonti "normative" piuttosto che a quelle di natura "contrattuale", infatti, implica rilevanti conseguenze applicative della disciplina dettata dall'art. 1138 c.c. rendendo necessaria una individuazione certa della natura giuridica relativa allo strumento in esame.

Sulla base di tali considerazioni, dunque, si rende opportuna una breve ricostruzione dei principali orientamenti dottrinali che hanno autorevolmente sostenuto tesi contrapposte, nonché delle più recenti pronunce che sembrano aver posto rimedio a tali contrasti.

La prima tesi elaborata in merito alla natura giuridica del regolamento condominiale è da identificare nella cd. "tesi normativa", secondo la quale lo stesso "*costituisce la legge interna del gruppo, ossia un complesso di norme aventi efficacia nella singola organizzazione condominiale e dotate dei caratteri di generalità e astrattezza che sono propri dei*

¹ Come affermato da autorevole dottrina, riguardo al suo aspetto funzionale "*il regolamento si atteggia, o comunque si dovrebbe atteggare, come strumento per la (sia pure limitata) risoluzione degli attuali e potenziali conflitti di interesse (proprietari o no)*". Così F. RUSCELLO, *I regolamenti di condominio*, Napoli, 1980, p. 100.



*precetti giuridici (...): non è un caso che l'art. 1138, sia pure nel condominio di case, parli proprio di norme (...)*².

Una ulteriore motivazione addotta dalla dottrina in esame per sostenere la propria tesi risiede nella considerazione che il regolamento condominiale, seppure approvato a maggioranza (e non all'unanimità), risulta valido e pienamente vincolante anche nei confronti di condomini assenti o dissenzienti, il che porterebbe ad escludere il carattere convenzionale degli obblighi sanciti e ad affermare la presenza di un comando volto a regolare un determinato ordinamento avente vita propria e, quindi, norme proprie³.

Ma l'elemento decisivo richiamato dai sostenitori della tesi normativa è individuato nella circostanza che il regolamento condominiale *“detta criteri di valutazione di un contegno futuro del gruppo, capace di indirizzarne la volontà concreta, così da rispecchiare una volontà preliminare, come è per la norma giuridica. Il regolamento cioè (...) delinea il dovere di essere della comunione sugli aspetti considerati, in modo da non ammettere rilevanza a ciò che non corrisponde al suo dettato; donde il carattere ipotetico dei suoi precetti che si attualizzano (...) al manifestarsi di bisogni concreti, via via affioranti durante lo svolgimento del rapporto”*⁴.

Alla tesi normativa si contrappone, come detto, la cd. “tesi contrattualistica”, in base alla quale il regolamento condominiale, disciplinando tra le parti un rapporto patrimoniale (costituito o costituendo), ha natura contrattuale.

In tale prospettiva, nell'ambito della propria autonomia negoziale, i condomini possono sottoporre a limitazione l'esercizio dei poteri e delle facoltà che normalmente caratterizzano il contenuto del diritto di proprietà⁵ al fine di regolare interessi comuni per assicurare a se stessi il migliore godimento possibile delle cose proprie⁶.

² G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, Bologna, 1972, p. 200 ss.

³ In tal senso v. ancora G. BRANCA, *op. cit.*, p. 201. Del medesimo orientamento risulta F. RUSCELLO, *op. cit.*, p. 101. L'Autore, infatti, afferma che *“senza fare sempre e necessariamente ricorso alle c.c.d.d. convenzioni condominiali, potrà essere lo stesso regolamento a prevedere, non soltanto topograficamente ma in quanto sedes materiae, talune norme che esclusivamente in una visione formale del diritto possono sembrare oltre i limiti normativi di cui al comma 1 dell'art. 1138”*.

⁴ M. FRAGALI, *La comunione*, I, Milano, 1973, p. 500.

⁵ In tal senso Trib. Torino, 8 novembre 1982. In merito alla possibilità dei condomini di limitare il proprio diritto esclusivo di proprietà, la richiamata sentenza afferma che *“Costituisce circostanza incontestata fra le parti quella secondo cui il citato Regolamento appartiene alla categoria dei cosiddetti “regolamenti esterni”, vale a dire quelli predisposti dal costruttore o dall'originario unico proprietario, che vengono accettati convenzionalmente dai singoli condomini-acquirenti all'atto dell'acquisto. Orbene, secondo consolidati orientamenti della Suprema Corte, condivisi dal Collegio, i regolamenti del tipo suddescritto costituiscono veri e propri contratti condominiali: dal che discende che le singole norme contenute nel Regolamento traggono la loro volontà di negoziale da costoro espressa (Cass. 2 maggio 1975 n. 1680); e che i condomini, nell'ambito dell'anzidetta autonomia negoziale, possono sottoporre a limitazioni l'esercizio dei poteri e delle facoltà che normalmente caratterizzano il contenuto del diritto di proprietà dei singoli sulle loro porzioni esclusive vertendosi in materia disponibile”*.

⁶ Sul punto v. L. SALIS, *Voce Condominio negli edifici*, in *Noviss. Digesto it.*, III, Torino, 1959, p. 1137.



Né sono condivise, dall'orientamento in esame, le argomentazioni dei sostenitori della tesi normativa in merito all'obbligatorietà del regolamento per i condomini assenti o dissenzienti.

Il principio della maggioranza, infatti, opera in svariati settori e prevede che, nell'ambito di talune deliberazioni e nei limiti concessi dalla legge, la volontà maggioritaria integri e sostituisca quella dei singoli soggetti partecipanti alla deliberazione, vincolando gli stessi agli obblighi (di *facere* o *non facere*) deliberati.

La giurisprudenza pare avere aderito definitivamente a tale ultima tesi affermando, tra l'altro, che le singole norme contenute nel regolamento traggono la loro forza vincolante, nei confronti di ciascuno dei condomini, proprio dalla volontà negoziale da costoro espressa⁷.

Costituiscono ulteriori conferme della posizione assunta dalla giurisprudenza le pronunce della Suprema Corte in merito alla legittimazione passiva per l'azione di nullità promossa da uno o più condomini rispetto al regolamento condominiale, nonché quelle relative alla sua interpretazione.

Riguardo alla prima ipotesi, la Corte ha stabilito che l'azione volta ad ottenere la declaratoria di nullità ed inefficacia del regolamento per vizi attinenti al processo di formazione dello stesso, deve avere, come soggetti passivi, tutti i condomini, non potendo altrimenti l'eventuale sentenza di accoglimento ritenersi *utiliter data*⁸.

Tale decisione nasce dalla considerazione che il regolamento rappresenta una sorta di "statuto della collettività condominiale", volto ad incidere su un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico e a porsi, dunque, come fonte di obblighi e diritti non tanto per la collettività, quanto per tutti i singoli condomini.

Riguardo ai profili di interpretazione del regolamento, invece, la Corte ha escluso che lo stesso possa assumere carattere di norma giuridica, stabilendo che l'interpretazione operata dal giudice di merito risulta incensurabile in Cassazione, quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica, errori di diritto o vizi logici⁹.

In tal modo, la tesi normativa del regolamento condominiale sembra definitivamente superata¹⁰.

2. Le argomentazioni che hanno portato ad affermare la natura contrattuale del regolamento comportano però la necessità di operare un'ulteriore distinzione tra il regolamento approvato nell'ambito dell'assemblea dei condomini con le maggioranze di cui all'art. 1136 c.c. (cd. "regolamento interno" o "assembleare") e quello predisposto al di fuori dell'assemblea e sottoposto all'approvazione dei condomini successivamente alla sua formazione (cd. "regolamento esterno" o "contrattuale").

⁷ Cass., 2 maggio 1975, n. 1680.

⁸ Cass., 29 novembre 1995, n. 12342.

⁹ Cass., 28 agosto 1990, n. 8899.

¹⁰ Così L. BREGANTE, *Il regolamento di condominio*, Milano, 2000, p. 11.



Tale ultima ipotesi, ad esempio, può verificarsi nel caso in cui il regolamento sia predisposto dal costruttore di uno stabile precedentemente alla vendita delle singole parti dello stesso, o dall'unico originario proprietario dell'edificio, divenuto poi condominio.

Pur non essendo tale fattispecie prevista tra le ipotesi formative del regolamento disciplinate dall'art. 1138 c.c., non vi è dubbio che l'origine "esterna" del regolamento condominiale risulta, oltre che pienamente legittima, maggiormente diffusa rispetto a quella assembleare, anche in considerazione della crescente realizzazione di condomini di notevole dimensione, nell'ambito dei quali risulta più complesso il raggiungimento di un accordo tra i proprietari in merito all'uso delle cose comuni, risultando così difficile l'approvazione di un regolamento condominiale.

In questi casi, il regolamento esterno è detto anche "contrattuale", in quanto deriva dal fatto di un terzo e dalla successiva accettazione dei singoli condomini (legati a tale terzo da un particolare rapporto), la cui libera volontà negoziale definisce tale tipo di regolamento.

D'altro canto, in mancanza di espressa volontà di accettazione da parte dei singoli condomini, il regolamento predisposto dal costruttore o dall'unico originario proprietario avrà natura di mera proposta contrattuale.

Per tale ragione, il regolamento esterno dovrà espressamente e necessariamente essere richiamato nei singoli atti di acquisto degli immobili cui è riferito¹¹ e dovrà preesistere a tali atti, risultando privo di forza vincolante (con le eccezioni che saranno in seguito esaminate) l'obbligo assunto dall'acquirente in merito all'accettazione di un futuro e indeterminato regolamento¹².

Oltre a quelli di origine esterna, sono definiti "contrattuali" anche i regolamenti interni approvati dall'assemblea dei condomini all'unanimità¹³, modalità di approvazione necessaria nel caso in cui le norme del regolamento prevedano la limitazione di diritti soggettivi dei condomini, ovvero, seppure nell'interesse comune, incidano sul contenuto del diritto dominicale relativo alle parti di esclusiva proprietà.

E' proprio tale ultimo elemento che rappresenta la distinzione fondamentale tra regolamento contrattuale (interno o esterno) e regolamento assembleare.

Mentre quest'ultimo, infatti, dovendo essere approvato a maggioranza potrà disciplinare esclusivamente l'uso e le modalità di godimento delle cose e dei servizi comuni, il primo, prevedendo l'approvazione unanime da parte dei condomini (nel caso di regolamento contrattuale interno) o l'espressa accettazione del suo contenuto da parte dei singoli proprietari (nel caso di regolamento esterno), potrà imporre limiti ai diritti individuali di proprietà.

¹¹ Cass., 17 ottobre 1959, n. 2933.

¹² Cass., 13 settembre 1991, n. 9591.

¹³ Trib. Cagliari, 5 settembre 1990.



Prima di procedere ad un più attento esame delle fattispecie inerenti il regolamento di origine interna, sia esso di natura assembleare o contrattuale, sembra opportuno un ulteriore approfondimento dei profili connessi alla formazione e al contenuto del regolamento esterno.

Si è detto che quest'ultimo deriva normalmente da un documento redatto dal costruttore o dall'unico originario proprietario dell'edificio, successivamente approvato da chi acquista un immobile unitamente al contratto di compravendita dello stesso.

Si è anche detto che tale documento, per acquisire forza vincolante, deve necessariamente preesistere all'atto di compravendita ed essere dallo stesso richiamato.

Ma tale circostanza non considera l'ipotesi, pur frequente, che l'acquirente conferisca al venditore il mandato di predisporre il regolamento condominiale, accettandone preventivamente il contenuto.

L'ipotesi in esame è soggetta ad una disciplina differente a seconda che il mandato sia conferito nell'ambito del preliminare di vendita o in occasione dell'atto definitivo.

Considerata la natura contrattuale del regolamento esterno, infatti, la Suprema Corte ha affermato che un generico obbligo di rispettare un regolamento da predisporre in futuro non può implicare un'accettazione preventiva di una disciplina regolatrice non ancora esistente, mancando in tal modo uno schema definito, suscettibile di essere condiviso dalla volontà delle parti nell'oggetto del negozio¹⁴.

In tale senso, una successiva pronuncia della stessa Corte evidenzia che il mandato conferito in una scrittura privata dell'acquirente al costruttore, così 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 inesistente¹⁵.

In altri termini, come anticipato, bisogna operare una classica distinzione tra contratto preliminare e contratto definitivo di vendita, ritenendo che l'obbligo dell'acquirente di rispettare il futuro regolamento redatto dal costruttore a seguito del mandato avrà forza vincolante solo se, pur risultando assunto precedentemente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, sarà espressamente confermato nell'ambito dello stesso tramite accettazione esplicita.

Tale ricostruzione, che trova la propria giustificazione nella idoneità del regolamento condominiale a prevedere clausole limitative dei diritti individuali e nella conseguente necessità di assicurare all'acquirente l'esplicita accettazione di tali clausole, non risulterà valida nel caso in cui il futuro regolamento sarà redatto nei limiti della disciplina codicistica prevista dall'art. 1138¹⁶.

¹⁴ Cass., 18 luglio 1989, n. 3351.

¹⁵ Cass., 16 giugno 1992, n. 7359.

¹⁶ Trib. Napoli, 8 novembre 1971.



In tale ipotesi, infatti, operando il costruttore nell'ambito dei "limiti del mandato" di cui all'art. 1711 c.c., il documento da lui redatto si configurerà quale regolamento "in senso tecnico"¹⁷ e avrà valore pienamente vincolante per l'acquirente, risultando valida, dunque, l'accettazione preventiva dello stesso.

Collegata a tale ultima problematica risulta quella inerente il valore delle clausole contrattuali contenute nel regolamento esterno.

Quest'ultimo, infatti, ad esclusione della descritta ipotesi nella quale si limita ad un contenuto esclusivamente "tecnico" (ovvero strettamente connesso all'uso delle cose comuni, nonché all'organizzazione dei servizi condominiali), potrà prevedere clausole limitative dei diritti individuali dei singoli condomini, in deroga a quanto dettato dalle disposizioni del codice civile.

A tale proposito, si è discusso circa la necessità che le citate clausole siano approvate espressamente per iscritto dall'acquirente, in base a quanto previsto dall'art. 1341 c.c., secondo comma.

Come è noto, il combinato disposto dagli artt. 1341 e 1342 c.c. è riconducibile alla disciplina dei cd. "contratti per adesione", ovvero quei contratti conclusi in base alla predisposizione di condizioni generali da parte di uno dei contraenti e approvata dall'altro con un mero atto di adesione, oppure all'ipotesi in cui la clausola sia inserita in un contratto concluso mediante l'impiego di moduli o formulari, il cui contenuto sia stato predisposto per disciplinare in maniera uniforme determinati rapporti¹⁸.

In tale ipotesi, al fine di tutelare il contraente più debole e assicurare un sostanziale equilibrio nella posizione delle parti, il legislatore prevede la necessità di specifica approvazione delle clausole particolarmente onerose, anche in considerazione della *relatio imperfecta* tra l'accettazione delle clausole e la fonte esterna che le dispone, dovuta alla circostanza che il rinvio alla stessa è operato da una sola delle parti (predisponente).

Come precedentemente chiarito, invece, la volontà del condomino di accettare le disposizioni del regolamento condominiale esterno, limitative del diritto di proprietà sulle parti esclusive del suo immobile, deve risultare per iscritto, in modo chiaro ed inequivocabile, nell'atto di compravendita¹⁹.

Il rinvio alla fonte esterna (il regolamento condominiale, appunto) risulta dunque operata da entrambi i contraenti, manifestandosi una *relatio perfecta* che esclude l'applicabilità dell'art. 1341 c.c.²⁰.

¹⁷ Sul punto v. L. BREGANTE, *op. cit.*, p. 34 ss.

¹⁸ In tal senso v. Cass., 10 gennaio 1986, n. 73

¹⁹ Cass., 13 settembre 1991, n. 9591.

²⁰ Cass., 8 agosto 1992, n. 9392. Nell'ambito della citata sentenza, la Corte afferma che "Il richiamo alla disciplina fissata in un distinto documento, che sia effettuato dalle parti contraenti sulla premessa della piena conoscenza di tale documento ed al fine dell'integrazione del rapporto negoziale nella parte in cui difetti di una diversa regolamentazione, assegna alle previsioni di quella disciplina, per il tramite di *relatio perfecta*, il valore di clausole concordate, e quindi, le sottrae all'esigenza della specifica approvazione per iscritto di cui all'articolo 1341,



In altri termini, nel caso di regolamento esterno, l'acquirente dovrà attenersi alle eventuali clausole regolamentari che limitano il suo diritto esclusivo di proprietà, sempre che detto regolamento risulti preesistente alla stipula dell'atto definitivo di compravendita e risulti dallo stesso espressamente richiamato o, addirittura, nello stesso materialmente inserito.

Né vale l'osservazione che l'art. 1138 c.c., all'ultimo comma, dispone che le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condominio.

Tale disposizione, infatti, riguarda esclusivamente i regolamenti di natura assembleare, ovvero quelli approvati a maggioranza dall'organo deliberante, non anche i regolamenti cd. "contrattuali" tra i quali risultano riconducibili, come già detto, il regolamento esterno e quello adottato in assemblea all'unanimità.

Naturalmente, anche in tale ultima ipotesi, la possibilità di deroga alle disposizioni civilistiche non è assoluta, dovendosi rispettare le limitazioni imposte dalla seconda parte del quarto comma dell'art. 1138²¹.

3. Come anticipato nel precedente paragrafo, l'art. 1138 c.c. contempla unicamente il regolamento formato nell'ambito dell'assemblea dei condomini con le maggioranze stabilite al precedente art. 1136²².

mentre non rileva in proposito l'eventuale unilateralità della predisposizione del suddetto documento, la quale resta superata dalla circostanza che entrambi i contraenti si siano accordati per farne proprio il contenuto".

²¹ La richiamata norma, infatti, dispone che il regolamento non può in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso può derogare alle disposizioni degli articoli 1118 c.c. secondo comma (diritti dei partecipanti al contributo nelle spese per la conservazione delle cose comuni), 1119 c.c. (indivisibilità), 1120 c.c. (innovazioni), 1129 c.c. (nomina e revoca dell'amministratore), 1131 c.c. (rappresentanza), 1132 c.c. (dissenso dei condomini rispetto alle liti), 1136 c.c. (costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni) e 1137 c.c. (impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea).

²² In particolare, l'art. 1136 c.c., intitolato "Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni?", dispone che: "L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e due terzi dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'articolo 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.



Come è noto, tale ultima disposizione, nel prevedere i *quorum* costitutivi e deliberativi dell'assemblea condominiale in prima e in seconda convocazione, nonché a seconda dell'oggetto delle deliberazioni, opera un espresso riferimento sia al valore delle quote dei votanti, sia al numero degli stessi, escludendo in tal modo la validità di clausole di un regolamento che prevedano deliberazioni assunte tenendo conto di uno solo dei citati criteri²³, come d'altronde risulta dalle inderogabilità sancite dall'ultimo comma dell'art. 1138.

Maggiori difficoltà sorgono in merito all'individuazione del *quorum* necessario per l'approvazione del regolamento assembleare in seconda convocazione.

Il legislatore, infatti, al terzo comma dell'art. 1138 c.c. prevede che *“il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136”*, ovvero con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, ma non chiarisce se, nell'ipotesi in cui in prima convocazione l'assemblea non abbia raggiunto il *quorum* necessario, si possa procedere con la ridotta maggioranza prevista dal terzo comma dell'art. 1136 per le deliberazioni assunte in seconda convocazione (un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio).

Il dubbio interpretativo sorge prevalentemente dalla circostanza che il richiamo è operato nei confronti di una disposizione (art. 1136, secondo comma) che, seppure nella sola ipotesi di mancanza di numero, risulta soggetta a deroga (art. 1136, terzo comma), a differenza di quanto disposto per le delibere di cui al quarto e quinto comma dell'art. 1136, che necessitano *“sempre”* di una determinata maggioranza.

Nonostante tale considerazione, si ritiene però che l'intenzione del legislatore vada nel senso di stabilire che *“in ogni caso”* l'approvazione assembleare del regolamento condominiale richiede le maggioranze di cui all'art. 1136, secondo comma, a prescindere che la relativa delibera sia assunta in prima o in seconda convocazione²⁴. In caso contrario, l'esplicito richiamo operato dall'art. 1138, terzo comma, risulterebbe del tutto superfluo²⁵.

E' solo il caso di ribadire, a tal punto, che il regolamento condominiale approvato con le modalità e le maggioranze sopra richiamate può essere volto unicamente a disciplinare il godimento delle cose e dei servizi comuni, ma non anche a invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni,

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.

²³ In tal senso Cass., 12 ottobre 1967, n. 2427. Sul punto v. anche Trib. Roma, 1 aprile 1952.

²⁴ Così M. ANDREOLI, *I regolamenti di condominio*, Torino, 1961. Sul punto, l'Autore sostiene che *“Il maggior rigore richiesto per la delibera di approvazione dell'ipotizzato regolamento, logicamente si giustifica considerando la ben maggiore importanza che tale delibera presenta rispetto a quella concernente un provvedimento singolo ed isolato, dato che il regolamento si dirige a disciplinare non solo un rapporto, ma tutta la serie molteplice dei rapporti condominiali destinata a ripetersi indefinitamente nel tempo”*.

²⁵ Sul punto v. G. BORDOLI, *Il regolamento di condominio*, Rimini, 2008, p. 79.



che a quelle esclusive, salvo esplicita accettazione del regolamento da parte degli stessi condomini²⁶.

Naturalmente, anche le delibere assunte sulla base di un regolamento approvato “a maggioranza” risultano idonee a vincolare “tutti” i condomini, ma non se intervengono sui diritti individuali degli stessi, nel qual caso diviene necessaria l’approvazione unanime del regolamento o delle singole delibere assunte in sede assembleare.

Ad eccezione di tale ultima ipotesi (frequente, ma pur sempre eccezionale) il principio della maggioranza porta ad affermare l’obbligatorietà delle delibere assunte a tutela della collettività condominiale che, considerata la natura dell’ente²⁷, è destinata a prevalere sugli interessi dei singoli condomini²⁸.

Ne consegue che un regolamento condominiale potrà essere formato da due parti soggette a differenti discipline in merito alla relativa approvazione.

Una parte del regolamento, necessaria, riguarderà esclusivamente le cose e i servizi comuni e si formerà con la maggioranza e le procedure di cui all’art. 1138 c.c., terzo comma.

Un’altra parte del regolamento, solo eventuale (e, dunque, eccezionale), potrà disciplinare le situazioni di diritto reale dei singoli condomini e, in tal caso, dovrà essere approvato con il consenso di tutti i partecipanti, assumendo così natura contrattuale²⁹.

Il contenuto delle singole clausole regolamentari assume dunque un valore fondamentale per attribuire validità alle delibere assembleari che, sotto il profilo della maggioranza necessaria alla loro approvazione, dovranno essere valutate con riferimento al loro specifico oggetto³⁰.

Risulta però opportuno precisare che seppure approvate all’unanimità, le clausole di natura regolamentare (ovvero quelle che non incidono sui diritti individuali dei singoli condomini) non acquistano, per l’assenso di tutti, natura “contrattuale” e, dunque, saranno sempre modificabili con le maggioranze previste dal codice³¹.

Di contro, le norme del regolamento che intervengono sulle parti di proprietà esclusiva dei condomini non potranno mai assumere natura “regolamentare” e,

²⁶ Cass., 19 luglio 1969, n. 2695.

²⁷ Sul punto v. L. BREGANTE, *op. cit.*, p. 56.

²⁸ In tal senso Cass., 3 agosto 1990, n. 7831. Nella citata sentenza, in riferimento al valore del dissenso della minoranza dei condomini, la Corte afferma che “*Una volta formatasi la delibera, nel rispetto delle maggioranze previste dal citato articolo 1136 c.c., la volontà così espressa assorbe le singole adesioni dei condomini, rendendo ininfluyente il dissenso della minoranza, dal momento che le relative manifestazioni di voto, in essa fuse con carattere unitario, non possono acquisire alcuna autonoma rilevanza ed efficacia*”.

²⁹ Cass., 6 luglio 1984, n. 3966; Cass., 30 dicembre 1977, n. 5755; Cass. 3 ottobre 1975, n. 5078.

³⁰ Cass., 30 maggio 1966, n. 1435.

³¹ Sul punto v. A. NICOLETTI - R. REDIVO, *Il regolamento e l’assemblea nel condominio degli edifici*, Padova, 1994, p. 18.



dunque, essere approvate dalla maggioranza dell'assemblea dovendo, in tal caso, considerarsi nulle in quanto eccedenti i poteri della stessa³².

Stabilito che il regolamento condominiale avente natura contrattuale può incidere sui diritti esclusivi dei singoli condomini, quali risultino dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, si può dunque concludere per la derogabilità della prima parte dell'art. 1138 c.c., ultimo comma, da considerare quale disposizione di carattere "generico"³³.

Maggiori dubbi sorgono in merito alla derogabilità da parte di un regolamento contrattuale della seconda parte del medesimo comma che dichiara inderogabili le norme del codice concernenti l'impossibilità di sottrarsi all'onere delle spese, l'indivisibilità delle cose comuni, il potere della maggioranza qualificata di disporre innovazioni, la nomina, la revoca e i poteri dell'amministratore, la posizione dei condomini dissenzienti rispetto alle liti, la validità e l'efficacia delle assemblee, nonché l'impugnazione delle relative delibere.

Sul punto, nonostante alcune autorevoli pronunce giurisprudenziali³⁴ e ricostruzioni dottrinali³⁵ abbiano assunto una posizione contraria, gli orientamenti prevalenti³⁶ portano a ritenere che le inderogabilità in esame, in quanto affermate da una norma specifica e rivolte alla dinamica dell'amministrazione e della gestione condominiale, assumono carattere assoluto e, pertanto, la relativa disciplina non risulta modificabile né da parte di un regolamento contrattuale, né sulla base di altre convenzioni intercorse fra i condomini.

4. Laddove il regolamento condominiale non sia predisposto dall'unico proprietario originale e successivamente accettato dai suoi acquirenti né si addivenga ad un accordo (unanime o maggioritario) tra i diversi condomini di un edificio, l'art. 1138 c.c. prevede, al secondo comma, un'ulteriore modalità di formazione del regolamento, su iniziativa di uno o più condomini, tramite ricorso all'autorità giudiziale.

L'obbligo previsto dal primo comma del citato articolo, ("deve essere formato un regolamento") operante esclusivamente in merito agli edifici il cui numero dei condomini risulti superiore a dieci, non può infatti essere eluso dal mancato accordo

³² Cass. 12 maggio 1994, n. 4632.

³³ In tal senso M. DE TILLA, *Il condominio*, Milano, 2001.

³⁴ Si veda, ad esempio, Cass., 23 giugno 1960, n.1663. In tale pronuncia, la Suprema Corte affermava che "il regolamento di condominio approvato all'unanimità può validamente contenere una disposizione che preveda la possibilità di un riparto delle spese di riscaldamento in base ad un criterio diverso da quello prescritto dalla legge". Il medesimo orientamento è riscontrabile in Cass., 12 ottobre 1967, n. 2427.

³⁵ Sulla possibilità che l'accordo di tutti i condomini risulti idoneo a derogare le disposizioni dell'art. 1137 c.c., v. L. SALIS, *Voce Condominio negli edifici*, in *Noviss. Digesto it.*, III, Torino, 1959, p. 1137 ss. Nello stesso senso v. M. ANDREOLI, *op. cit.*

³⁶ In giurisprudenza v. Cass., 3 marzo 1961, n. 443; Cass., 19 agosto 1961, n. 2246; Cass., 3 agosto 1966, n. 2155. In dottrina, per tutti, v. M. DE TILLA, *op. cit.*, p. 103 ss.



delle parti interessate (con le maggioranze sopra esaminate), privando in tal modo l'intera collettività di uno strumento fondamentale per la vita del condominio.

In realtà, sul potere del giudice di sostituirsi all'assemblea dei condomini, la dottrina³⁷ si è mostrata più volte divisa in merito ai destinatari e al contenuto del comando disposto dall'art. 1138 c.c., primo comma.

Non pare opportuno, in questa sede, procedere ad una ricostruzione dell'interessante e autorevole dibattito dottrinale che ha caratterizzato la materia in esame, ciò che preme rilevare, invece, è che se si afferma (come è affermato dalla legge) il carattere obbligatorio del regolamento condominiale, non può essere escluso il diritto di ogni condomino ad adire il giudice per la formazione del regolamento³⁸.

A tal fine, non risulta necessario che il giudice si sostituisca all'assemblea, essendo lo stesso chiamato a risolvere una controversia tra il condomino ricorrente e l'assemblea inerte o riottosa.

In altri termini, appare corretta e condivisibile la tesi di chi³⁹ esclude che l'autorità giudiziaria possa essere adita in base al presupposto della semplice inesistenza di fatto del regolamento, ma il ricorso al giudice potrà avvenire solo qualora un condomino proponga all'assemblea di formare un regolamento e la stessa rigetti tale proposta o ometta di rispondere⁴⁰.

In ultima analisi, il condomino potrà agire in sede di impugnazione della delibera assembleare che abbia omissa (esplicitamente o tacitamente) di approvare la proposta di regolamento presentata dallo stesso.

Il diritto del condomino, dunque, si sostanzia di un diritto potestativo ad ottenere la formazione del regolamento della comunione⁴¹: l'iniziativa del singolo si

³⁷ La tesi favorevole alla possibilità di formazione del regolamento da parte dell'autorità giudiziaria è sostenuta, tra gli altri, da M. ANDREOLI, *op. cit.*, p. 24 ss., L. BREGANTE, *op. cit.*, p. 67 ss., M. DE TILLA, *op. cit.*, p. 161 ss., R. TRIOLA, *Il regolamento di condominio*, Milano, 1992, p. 21; di parere contrario, tra gli altri, G. BRANCA, *op. cit.*, p. 683 ss., M. FRAGALI, *op. cit.*, p. 462 ss., L. SALIS, *Regolamento obbligatorio e poteri dell'Autorità Giudiziarica*, in RGE, 1969, p. 414 ss.

³⁸ In tal senso v. M. DE TILLA, *op. cit.*, p. 161.

³⁹ G. TERZAGO, *Il condominio*, Milano, 1988, p. 481 ss.

⁴⁰ Sul punto, così motiva una nota pronuncia che per prima ha approfondito la questione (Trib. Palermo, 26 marzo 1968): "Or nella specie, posto che non si controverte, come si è già detto, sul diritto in astratto all'adozione di un regolamento, pretesa idonea a dar luogo ad una lite e ad una conseguente azione giudiziaria che avrebbe potuto essere solo quella che si appuntasse all'approvazione, anteriormente al processo debitamente richiesta e non ottenuta, di un regolamento determinato. E ciò è da ritenersi non soltanto in applicazione dei principi che si ricavano dalla natura e dalla funzione della giurisdizione, ma in aderenza, altresì, alla specifica disciplina stabilita nel citato art. 1138, secondo cui <<ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio>>. L'esplicito conferimento di tale facoltà, infatti, da un canto fa risaltare l'assoluta identità della posizione di ogni condomino a riguardo del potere-dovere di promuovere l'azione del regolamento, cosicché, fin quando un'iniziativa in tal senso non venga presa, nessuno dei legittimati potrebbe far carico agli altri della loro inerzia; e mette, dall'altro, ognuno in grado di porre in qualunque momento rimedio alla generale omissione".

⁴¹ Cass., 1 febbraio 1993, n.1218.



tradurrà così in una soggezione del “gruppo” tramite la formazione del regolamento da parte dell’autorità giudiziaria⁴².

A tale riguardo, come affermato da autorevole dottrina⁴³, c’è da chiarire che il singolo condomino, il quale si rivolge all’autorità giudiziaria per la formazione del regolamento, fa valere un diritto nei confronti dell’intero condominio e non degli altri condomini autonomamente considerati: ne consegue che legittimato passivo risulterà l’ente nel suo complesso.

Esaminati i presupposti del ricorso all’autorità giudiziaria per la formazione del regolamento condominiale, restano da analizzare le relative modalità e i limiti di contenuto e operatività della disciplina coattiva.

In merito al primo aspetto, come sopra anticipato, sarà necessario che un condomino prenda l’iniziativa e sottoponga una proposta di regolamento all’assemblea; laddove l’assemblea non dovesse approvare tale proposta, risultando così violata la norma che sancisce l’obbligatorietà del regolamento (art. 1138 c.c., primo comma, e art. 1137 c.c., secondo comma), il condomino potrà impugnare la relativa delibera e ricorrere al giudice.

L’*iter* descritto presuppone dunque la sussistenza di un testo del regolamento, avendo il giudice esclusivamente il potere di emanare una sentenza di approvazione (o non) del testo preformato, ma non anche il potere di formare un regolamento *ex novo*⁴⁴.

Naturalmente, la valutazione dell’autorità giudiziaria non risulterà acritica, ma dovrà tenere in considerazione i limiti di contenuto che caratterizzano i regolamenti adottati coattivamente.

Questi ultimi, infatti, risultando formati in una situazione di dissenso, totale o parziale, delle parti interessate, non potranno incidere sui diritti individuali dei singoli condomini e, dunque, non potranno contenere quelle clausole di natura contrattuale che, per loro natura, devono essere esplicitamente approvate da tutti i partecipanti al condominio.

Risulterà però necessario che il regolamento in esame sia caratterizzato da tutti i contenuti previsti dall’art.1138 c.c., in considerazione dell’efficacia che acquista il regolamento adottato dall’autorità giudiziaria, efficacia che risulterà vincolante per tutti i condomini, ai sensi dell’art. 2909 c.c.⁴⁵, a seguito del passaggio in giudicato della sentenza emanata dal giudice adito⁴⁶.

⁴² Così L. BREGANTE, *op. cit.*, p. 83.

⁴³ R. TRIOLA, *op. cit.*, p. 27.

⁴⁴ In tal senso F. GIRINO, *Assemblea condominiale e negozio giuridico*, in *GI*, IV, 1985, p. 396.

⁴⁵ Il citato articolo, infatti, dispone che “L’accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato fa stato a ogni effetto tra le parti, i loro eredi o aventi causa”.

⁴⁶ Sul punto v. Cass., 1 febbraio 1993, n. 1218. Nell’ambito di tale pronuncia, la Suprema Corte afferma che “I regolamenti condominiali, non approvati dall’assemblea ma adottati coattivamente, in virtù di sentenza attuativa del diritto potestativo di ciascun partecipe di condominio con più di dieci componenti di ottenere la formazione



Ne consegue che, sino a quando non sia decorso il termine di legge per impugnare la sentenza, il regolamento non risulta vincolante per la collettività condominiale.

Nel caso in cui, però, pur risultando viziata la sentenza (perché, ad esempio, il testo approvato dal giudice contenga clausole contrattuali che incidono sui diritti individuali dei condomini), tali vizi non siano stati tempestivamente e ritualmente denunciati per il tramite dei mezzi di impugnazione consentiti dall'ordinamento, nessun condomino potrà più agire per contestare la decisione del giudice, i cui vizi di ultrapetizione o di violazione di legge risulteranno definitivamente sanati dall'avvenuto passaggio in giudicato⁴⁷.

5. Indipendentemente da quale sia la modalità di formazione del regolamento condominiale, lo stesso avrà comunque la finalità prioritaria di disciplinare la vita del condominio, con riguardo alle specifiche caratteristiche fisiche e strutturali di un determinato edificio, nonché alle particolari istanze di una determinata comunità di condomini.

Ne consegue che il contenuto di un regolamento potrà essere caratterizzato da disposizioni di diversa natura e differente portata, adeguandosi alle esigenze espresse dalle varie ipotesi che possono presentarsi nei casi concreti, ma ciò non toglie che il soggetto che ha formato il regolamento (sia esso l'assemblea dei condomini, l'originario unico proprietario o il giudice) debba rispettare i limiti non valicabili stabiliti dalla legge.

Il primo di tali limiti è costituito dal "contenuto necessario" di cui deve essere provvisto il regolamento, contenuto indicato dall'art. 1138 c.c., primo comma, che individua la disciplina dell'uso delle cose comuni, quella inerente le spese, quella sulla tutela del decoro dell'edificio e quella della sua amministrazione quali caratteri essenziali di ogni regolamento.

Tali profili, non incidendo sui diritti individuali dei singoli condomini, sono disciplinati dalle c.d. "clausole regolamentari" che, come chiarito nei precedenti paragrafi, possono essere approvate dall'assemblea condominiale con le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c. e modificate con le medesime maggioranze.

Sin qui, *nulla quaestio*. Maggiori difficoltà derivano da una corretta definizione dei singoli elementi che compongono il contenuto necessario del regolamento condominiale.

del regolamento della comunione, in necessaria correlazione con la natura del titolo giurisdizionale che ne costituisce la fonte, hanno autoritativamente, ai sensi dell'art. 2909 c.c., efficacia vincolante per tutti i componenti della collettività condominiale, indipendentemente dalla circostanza che la loro adozione sia avvenuta nel dissenso, totale o parziale, di taluno di essi, allorché la pronuncia che ne abbia sanzionato l'operatività sia divenuta non più impugnabile e, quindi, definitiva ed irrettabile?

⁴⁷ In tal senso, ancora, Cass., 1 febbraio 1993, n. 1218.



5.1. Un primo problema riguarda l'individuazione delle "parti comuni" il cui uso deve essere disciplinato dalle clausole regolamentari.

La norma di riferimento è, a tale riguardo, l'art. 1117 c.c.⁴⁸ che elenca dettagliatamente le parti di proprietà comune dei diversi condomini, suddividendole in tre distinte categorie: parti strutturali dell'edificio, locali di servizio al condominio e opere accessorie.

Come affermato da autorevole dottrina⁴⁹, però, l'elencazione operata dal legislatore ha valore esemplificativo e non tassativo, prevedendo lo stesso, all'art. 1117, punto 1), che risultano oggetto di proprietà comune dei condomini "in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune".

Tale tesi è confermata da una nota pronuncia della Suprema Corte⁵⁰ che individua quali parti comuni quelle che "per caratteristiche strutturali e funzionali risultino, sia pure in via potenziale, oggettivamente destinate all'uso comune o all'esercizio di un servizio comune".

Stabilendo una comunione dei beni destinati al godimento comune, l'art. 1117 c.c. sancisce, dunque, una "presunzione legale di comproprietà".

Si tratta, in particolare, di una presunzione "iuris tantum"⁵¹ che, in quanto tale, ammette la prova contraria rappresentata, nel caso in esame, esclusivamente⁵² dall'esistenza di un titolo che abbia attribuito ad un determinato bene una destinazione o un uso diversi da quelli previsti dal legislatore, riservandone la proprietà al singolo condomino.

⁴⁸ Il citato articolo dispone che: "Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini".

⁴⁹ In particolare v. E. DITTA, *Parti e spese comuni nel condominio degli edifici*, in NGCC, 1991, p. 29; dello stesso avviso G. BRANCA, *Comunione e condominio degli edifici*, in A. SCIALOJA – G. BRANCA (a cura di), *Commentario del codice civile*, Bologna, 1982, p.484.

⁵⁰ Cass., 15 gennaio 1996, n. 262. Precedentemente a tale pronuncia, lo stesso orientamento è riscontrabile in Cass., 7 giugno 1988, n. 3862; Cass., 14 marzo 1977, n. 1030.

⁵¹ V. Cass., 29 dicembre 1987, n. 9644; Cass., 25 agosto 1986, n. 5167; Cass. 26 aprile 1984, n. 2622; Cass. 18 agosto 1981, n. 4931.

⁵² E ciò la qualifica "sui generis", in quanto caratterizzata da un'unica ipotesi in grado di vincere la presunzione. Sul punto v. F. GIRINO, *Il condominio negli edifici*, in P. Rescigno (diretto da), *Trattato di diritto privato*, Torino, 1982, p. 348. L'Autore, analizzando la portata dell'art. 1117, afferma giustamente che "nel genus della presunzione relativa esiste una species rappresentata dalle presunzioni relative sui generis, caratterizzate dalla ammissibilità di un solo mezzo di prova per sovvertire gli effetti della praesumptio iuris tantum".



Si determina, dunque, un'inversione dell'onere della prova, risultando a carico di chi intende far valere un diritto di proprietà esclusiva la dimostrazione dell'esistenza di un titolo idoneo a superare la presunzione legale di comproprietà.

La giurisprudenza sembra concorde nel sostenere che detto titolo, incidendo su un diritto reale, debba rivestire la forma scritta⁵³, anche se i giudici, ferma l'esistenza del titolo, vanno assumendo posizioni meno rigorose e più attente a valutazioni di fatto, oltre che di forma⁵⁴.

Pare opportuno, dunque, richiamare le diverse tipologie di atto cui la giurisprudenza ha attribuito il valore di titolo idoneo a "vincere" la presunzione sancita dall'art. 1117 c.c.

Si tratta, in particolare, dell' "atto costitutivo del condominio"⁵⁵; del "regolamento contrattuale"⁵⁶ predisposto dal costruttore o dall'unico proprietario originario e accettato esplicitamente da tutti i singoli condomini o dall'assemblea all'unanimità, dell'atto "*mortis causa*"⁵⁷ e dell' "usucapione"⁵⁸.

A tale ultimo riguardo, è da precisare che, perché vi sia usucapione, il condomino che afferma di avere usucapito il bene comune deve provare di averlo sottratto all'uso del condominio per tutto il periodo utile ad usucapirlo, cioè dovrà dimostrare una condotta diretta a rilevare inequivocabilmente un mutamento di fatto nel titolo del possesso, tale da rendere riconoscibili agli altri condomini l'intenzione di non possedere più il bene come semplice compossessore⁵⁹.

5.2. Chiarita la portata delle principali norme che concorrono a individuare le parti comuni del condominio e a disciplinarne l'uso, risulta opportuno procedere ad un approfondimento delle problematiche connesse al contenuto del regolamento volto a disciplinare la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino.

Come è noto, infatti, è in tale materia che si riscontra il maggior numero di contenziosi in sede di rapporti condominiali.

⁵³ Così Trib. Torino, 3 giugno 1987; Cass., 21 aprile 1966, n. 1029; Cass. 2 luglio 1962, n. 1743.

⁵⁴ Sul punto, v. Cass., 3 agosto 1984, n. 4626. In tale pronuncia, la Corte affermava che la presunzione ex. Art. 1117 c.c. "*possa essere vinta, nel silenzio del titolo di acquisto della porzione immobiliare, dalla mera possibilità di accesso al bene comune in favore di uno solo dei condomini*". Precedentemente, un'altra pronuncia della medesima Corte (Cass., 24 giugno 1980, n. 3965) stabiliva che per superare la citata presunzione risulta sufficiente che il titolo offra "*elementi di significato in equivoco*" dai quali si evinca che una determinata parte dell'edificio sia di proprietà esclusiva e non comune.

⁵⁵ V. Cass., 26 novembre 1997, n. 11844; Cass., 4 novembre 1994, n. 9062; Cass., 11 giugno 1986, n. 3867.

⁵⁶ V. Cass. 5 aprile 1984, n. 2206; Cass., 14 luglio 1983, n. 4825; Cass. 21 gennaio 1975, n. 248.

⁵⁷ V. Cass., 27 giugno 1969, n. 2328.

⁵⁸ V. Cass., 26 maggio 1999, n. 5127; Cass., 8 agosto 1986, n. 4987; Cass., 23 aprile 1979, n. 2279; Cass., 21 ottobre 1975, n. 3464.

⁵⁹ In tal senso Cass., 2 marzo 1998, n. 2261.



I criteri di ripartizione delle spese relative alle parti comuni sono enunciati dall'art. 1123 c.c.⁶⁰ che, però, non pone limiti alle deroghe convenzionali dei principi dallo stesso individuati, il che risulta coerente a quanto disposto dall'art. 1138 c.c. il quale, all'ultimo comma, non annovera l'art. 1123 c.c. tra le disposizioni inderogabili.

Ne consegue che dovrà ritenersi legittima non solo una distribuzione delle spese tra condomini diversa da quella legale, ma anche la deroga convenzionale che preveda l'esclusione totale o parziale di uno più condomini dalla partecipazione alle spese⁶¹.

E' da precisare, a tale ultimo riguardo, che le eventuali clausole regolamentari tese a introdurre criteri particolari per la ripartizione delle spese dovranno avere natura contrattuale, ovvero incidendo direttamente sulla sfera soggettiva dei condomini, potranno essere adottate e modificate esclusivamente con il consenso unanime dei partecipanti al condominio⁶².

In mancanza di clausole regolamentari che derogano ai criteri normativi, l'assemblea avrà dunque unicamente un potere attuativo dei principi stabiliti dall'art. 1123 c.c. per la ripartizione delle spese tra i condomini (come disposto dall'art. 1135 c.c., secondo comma).

Tali principi, in particolare, possono essere suddivisi sulla base di tre differenti criteri di ripartizione: la proporzionalità al valore della singola proprietà, la proporzionalità all'uso delle cose comuni, l'obiettiva differenziazione sull'utilità tratta dalla cosa comune⁶³.

L'articolo in esame non indica un criterio prevalente, ma rimanda la scelta all'autonomia privata, in considerazione delle particolari caratteristiche fisiche e funzionali all'edificio.

Il primo criterio identifica le quote di partecipazione al condominio sulla base del rapporto tra il valore della singola proprietà e quello dell'intero stabile. Tale rapporto è normalmente individuato dalle cd. "tabelle millesimali"⁶⁴, ma esiste prima e

⁶⁰ Il citato articolo, infatti, dispone che: *"Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.*

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

⁶¹ Sul punto, v. Cass., 16 dicembre 1988, n. 6844.

⁶² V. Cass., 15 aprile 1987, n. 3733.

⁶³ Così L. BREGANTE, *op. cit.*, p. 176.

⁶⁴ Definite quali *"negozi di accertamento dei valori delle quote condominiali, con funzione meramente valutativa del patrimonio ai soli effetti della distribuzione del carico delle spese e delle misure del diritto del condomino alla formazione della volontà assembleare, (che) non richiedono la forma scritta ad substantiam"*. Così Cass., 9 febbraio 1985, n. 1057.



indipendentemente dalla formazione delle stesse tabelle⁶⁵ che, dunque, acquistano valore meramente dichiarativo e non costitutivo della misura dei diritti di ciascun condominio.

Il secondo principio individuato dall'art. 1123 c.c. è relativo alla circostanza in cui non risulti possibile attribuire parità di uso del bene comune a tutti i condomini e, dunque, le relative spese siano ripartite in misura differenziata tra gli stessi.

Il terzo principio, infine, si basa su di un criterio che disciplina la ripartizione delle spese in riferimento a beni funzionali non all'intero fabbricato, ma solo a parti di esso.

Sul punto, si è discusso in dottrina circa l'ammissibilità del cd. "condominio parziale", ovvero, circa la possibilità che si crei, in riferimento a parti dell'edificio destinate al servizio di un ristretto numero di condomini, un condominio di entità minore sussistente all'interno del condominio originario. La giurisprudenza ha escluso tale possibilità ritenendola una inammissibile deroga ai principi generali fissati in materia dal codice (artt. 1105, 1115 e 1117 c.c.)⁶⁶.

5.3. Un ulteriore elemento necessario del contenuto di un regolamento condominiale è rappresentato dalle norme per la tutela del "decoro" dell'edificio (art. 1138 c.c., primo comma).

Tuttavia, il codice non fornisce alcuna definizione della nozione di decoro, pur richiamandolo in diverse disposizioni inerenti la materia condominiale⁶⁷.

D'altro canto, una definizione certa di un fattore estetico (e, dunque, per sua natura difficilmente riconducibile ad una valutazione basata su criteri oggettivi) non risulta di facile formulazione né in dottrina, né in giurisprudenza.

Quest'ultima, infatti, oltre ad indicarlo genericamente come "*un bene al quale sono direttamente interessati tutti i condomini*"⁶⁸, ha tentato, in passato, di identificare il decoro architettonico quale risultanza "*dell'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio e all'edificio stesso nel suo insieme una determinata fisionomia ed un particolare pregio artistico*"⁶⁹.

⁶⁵ V. Cass., 25 gennaio 1990, n. 431.

⁶⁶ V. Cass. Pen., 20 novembre 1996, n. 9866. Secondo la Corte, per configurare un condominio parziale risulterebbe necessaria un'espressa previsione legislativa. Sulla questione, una precedente pronuncia della Suprema Corte (Cass. 22 febbraio 1996, n. 1357) aveva già sostenuto che la comunione ex art. 117 c.c. si estende anche all'uso separato di parti distinte dell'edificio, configurandosi un interesse collettivo rispetto a tutte le parti essenziali del condominio.

⁶⁷ Come avviene, ad esempio, nel caso degli artt. 1120 (che vieta le innovazioni idonee ad alterare il decoro architettonico dell'edificio) e 1127 c.c. (che esclude l'ammissibilità delle sopraelevazioni che possano pregiudicare l'aspetto architettonico dell'edificio)

⁶⁸ Cass., 31 luglio 1987, n. 6640.

⁶⁹ Cass., 13 luglio 1965, n. 1472.



Come giustamente affermato da più parti⁷⁰, il riferimento alla “nota dominante” rischia di attribuire eccessivo rilievo esclusivamente ad alcuni elementi dell’edificio e, di contro, a sottrarre ad altri fattori la dovuta attenzione e la necessaria tutela.

La definizione fornita dalla citata pronuncia del 1965, dunque, non pare idonea a risolvere il dibattito circa il reale significato del termine in esame (e del concetto allo stesso sotteso), al punto da indurre la medesima Corte ad affermare che “*stabilire se, in concreto, una innovazione determini o no alterazione del decoro architettonico della facciata di un edificio si risolve in un apprezzamento discrezionale*”⁷¹.

Né una soluzione unitaria è pervenuta dalla dottrina che si è divisa tra chi ha negato la necessità di approfondire la questione “*risultando la legge sufficientemente chiara, pur nella indiscutibile indeterminatezza del concetto di decoro architettonico*”⁷² e chi ha affermato che “*la nozione di decoro è comunque strettamente legata alla comune coscienza sociale nei vari periodi storici*”⁷³.

Sembra, dunque, che il modo migliore di tutelare l’originario aspetto esteriore dell’edificio sia quello di predisporre clausole regolamentari dotate di accuratezza e precisione nell’individuare gli elementi che concorrono a costituire il decoro dello stabile e che si intendono sottrarre a modifiche o innovazioni.

Nel caso in cui il testo del regolamento non risulti sufficiente a scongiurare contrasti interni al condominio, sembra potersi condividere la tesi di chi⁷⁴ individua in una risalente pronuncia della Suprema Corte⁷⁵ una possibile soluzione, considerando il decoro come un insieme di “*elementi attinenti alla simmetria, estetica ed architettura generale impressi dal costruttore o comunque esistenti al momento dell’innovazione*”; sulla base di tale premessa, l’alterazione del decoro, continua la Corte, “*è ravvisabile nella menomazione di uno solo dei predetti elementi*”.

5.4. L’ultimo profilo necessario per attribuire completezza al contenuto del regolamento condominiale è rappresentato dalle norme sull’amministrazione.

La disciplina relativa alla nomina e revoca dell’amministratore del condominio, alle sue attribuzioni e ai suoi poteri di rappresentanza è sancita, rispettivamente, dagli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c.

La portata e la complessità dei citati articoli esulano dall’indagine condotta in questa sede, meritando un’autonoma e più approfondita trattazione.

Con specifico riferimento alla materia del regolamento, basti qui rilevare che gli artt. 1129 e 1131 c.c. non risultano in alcun caso derogabili dalle clausole

⁷⁰ Per tutti v. L. BREGANTE, *op. cit.*, p. 205.

⁷¹ Cass., 11 gennaio 1979, n. 205. Dello stesso avviso Cass., 29 luglio 1995, n. 8381.

⁷² Così A. NICOLETTI - R. REDIVO, *op. cit.*, p. 51.

⁷³ In tal senso M. DOGLIOTTI - A. FIGONE, *Il condominio*, Torino, 1992, p. 202.

⁷⁴ L. BREGANTE, *op. cit.*, p. 209.

⁷⁵ Cass., 28 novembre 1987, n. 8861.



regolamentari (come disposto dall'art. 1138 c.c., ultimo comma), siano esse di natura contrattuale o assembleare.

Maggiori problemi sorgono in merito alla derogabilità dell'art. 1130 c.c. che, come è noto, individua i poteri dell'amministratore⁷⁶.

Pur non rientrando tra le norme dichiarate inderogabili dall'art. 1138 c.c., è stato giustamente affermato che *“la facoltà dell'amministratore di rappresentare il condominio nell'ambito delle attribuzioni conferitegli a norma dell'art. 1130, non può soffrire limitazioni né per volontà dell'amministratore né per deliberazione assembleare”*⁷⁷

Tale condivisibile posizione si basa sul presupposto che la rappresentanza del condominio è il potere principale attribuito dalla legge all'amministratore, in quanto indispensabile per svolgere tutti gli atti necessari all'organizzazione e alla gestione dell'ente comune⁷⁸.

Ne consegue che il regolamento potrà attribuire all'amministratore poteri maggiori di quelli previsti dalla legge, ma non potrà in alcun modo limitare le attribuzioni “minime” stabilite dall'art. 1130 c.c.

⁷⁶ A norma del citato articolo, infatti, l'amministratore del condominio deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

⁷⁷ Cass., 9 aprile 1968, n. 1068.

⁷⁸ In tal senso L. BREGANTE, *op. cit.*, p. 234.