

## **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Il condominio, ente sfornito di PERSONALITA' GIURIDICA, è regolato principalmente dalle norme del Codice Civile e, dalle disposizioni di attuazioni al codice civile, entrambi risalenti al 1942.

Per quanto riguarda l'andamento interno, deve farsi riferimento al c.d. REGOLAMENTO di CONDOMINIO

Si distingue in: ASSEMBLEARE se approvato dall'assemblea, CONTRATTUALE-ESTERNO se deriva dalla volontà originaria del proprietario o, CONTRATTUALE INTERNO se approvato all'unanimità da tutti i condomini del fabbricato.

Da un punto di vista logistico, si può dire che il regolamento riveste una importanza fondamentale, sia per la vita dello stesso condominio che per l'attività dell'amministratore in quanto, tutte le decisioni debbono essere prese in osservanza e nel pieno rispetto dello stesso.

Può definirsi come una legge interna formata da un insieme di norme finalizzate a regolare i rapporti tra i singoli proprietari. Ha efficacia, anche nel caso in cui gli immobili vengano dati in locazione per cui, anche i conduttori saranno obbligati a rispettarla.

Il Regolamento di condominio serve a gestire correttamente la cosa comune, dal momento che prevede norme di comportamento inerenti il decoro dell'edificio, decidere sui beni e sui servizi comuni attribuendo all'amministratore poteri maggiori o minori, predisporre un fondo per le spese straordinarie, disciplinare la tenuta della documentazione, predisporre

le modalità per la convocazione e la rappresentanza in assemblea, prevedere le modalità di rendiconto dell'amministratore, ma soprattutto gestire le cose comuni e decidere la ripartizione delle spese.

Può decidere anche sul modo di godimento dei beni e dei servizi comuni, indicando ad esempio, la gestione dell'impianto di riscaldamento, dell'ascensore o disporre gli orari per esercitare determinate attività.

Di fatto, NON possono essere menomati i diritti di ciascun condomino, per cui, non è possibile vietare o disporre modalità di utilizzo di un bene comune che ne impedisca il godimento, secondo quella che è la destinazione d'uso, né imporre i limiti.

Il regolamento serve per chiarire i limiti di applicazione della legge, in base a quelle che sono le esigenze del singolo condominio. Inoltre, se possibile, si può decidere quale criterio scegliere per ripartire le spese di riscaldamento: in base alle superfici radianti o tenendo conto della cubatura dell'immobile.

L'art. 1138 c.c. dispone che il regolamento, diventa obbligatorio solamente quando i condomini **sono superiori a 10 condomini**, mentre rimane facoltativo se il numero è inferiore.

Nel caso in cui non esista alcun regolamento di condominio, il 2° comma dell'art. 1138 c.c. prevede che ciascuno. può prendere l'iniziativa per formarne uno o rivedere quello già esistente.

Dispone l'art. 66 delle disposizioni di attuazioni al codice civile che, l'assemblea può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore,

quando ciò viene ritenuto necessario, oppure quando due condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio ne facciano richiesta. Trascorsi inutilmente 10 giorni, gli stessi condomini possono provvedere a convocare direttamente l'assemblea.

Lo stesso amministratore può decidere di presentare uno schema di regolamento direttamente in assemblea per farlo approvare o, per far integrare quello già esistente, in questa ipotesi, una copia del regolamento, va allegata alla convocazione per consentire ai condomini di prenderne visione, esaminarlo e discuterne nel corso dell'adunanza.

La prassi consente che il regolamento possa essere approvato anche parzialmente, nel caso in cui alcuni articoli non trovino il benestare della maggioranza. Può anche accadere che a causa dell'ora tarda, l'assemblea rinvi ad altra data l'esame di questioni più elaborate che richiedono maggiore attenzione.

Nel caso in cui l'assemblea decida di NON approvare il regolamento, non è possibile fare ricorso al giudice in quanto, la magistratura può intervenire esclusivamente se ci si trovi di fronte ad una norma illegittima o contraria alla legge. Solo in questo caso si potrà procedere alla sostituzione della norma con una, che rispetti i principi legali.

**Per approvare il regolamento condominiale è necessaria una maggioranza qualificata come previsto dal 2° comma dell'art. 1136 c.c., per cui sia in prima che in seconda convocazione è richiesto il "quorum" rappresentato dalla maggioranza degli intervenuti ed almeno la META' del valore dell'edificio. In caso di approvazione, una**

copia va allegata nel Registro delle Assemblee, come previsto dall'art. 1130 c.c. n. 7.

Il 4° comma dell'art. 1138 c.c. dispone che, le norme inerenti il regolamento di condominio non possono menomare in alcun modo i diritti degli altri condomini, né andare contro i principi stabiliti dal codice civile.

Solamente con l'UNANIMITA' dei condomini, possono essere derogate norme che riguardano l'aumento o la diminuzione delle parti comuni (in base al titolo di proprietà) e la ripartizione delle spese.

Eventuali impugnazioni potranno essere presentate nei confronti dell'amministratore, e non più nei confronti di tutti i condomini, entro i successivi 30 giorni dalla delibera assembleare.

#### **REGOLAMENTO CONTRATTUALE-ESTERNO**

Si tratta di un regolamento che non ha avuto origini dall'assemblea condominiale, in quanto è stato predisposto dall'originario proprietario dell'immobile, di conseguenza, è allegato o richiamato nell'atto di compravendita. Da ciò ne discende che ha natura contrattuale in quanto ha valore nei rapporti che intercorrono tra venditore ed acquirente. La sua efficacia non deriva da una delibera assembleare, quindi, può contenere patti limitativi al diritto di proprietà che, se trascritti sono opponibili a chiunque. (Ad esempio si può vietare che gli immobili siano destinati a studi medici, ad ambulatori, a scuole di ballo, di canto, di musica di attività notturna o ad

un uso diverso dall'abitazione), di contro può, contenere speciali vantaggi od esoneri nella ripartizione delle spese a favore di uno o più condomini.

La differenza tra regolamento contrattuale e regolamento assembleare sta nel fatto che i DIVIETI relativi alla destinazione della proprietà esclusiva, ai vantaggi ad eventuali esoneri ed i metodi di ripartizione delle spese difformi alle norme previste dal Codice civile NON possono essere inseriti nei regolamenti approvati dall'assemblea, a meno che i condomini non accettassero espressamente o per iscritto tali oneri.

Nel regolamento contrattuale, quindi, si fondono la disciplina che si applica alle parti comuni con gli oneri che limitano la proprietà esclusiva.

C'è da dire però, che nella pratica possono essere redatti per scopi particolari, quindi, nel tempo perdono di vista i veri interessi della vita condominiale. I regolamenti CONTRATTUALI, vanno trascritti nei registri immobiliari, in maniera tale che chiunque possa visionarli e conoscere quali oneri vi siano su di una determinata proprietà.

Anche i regolamenti contrattuali possono essere modificati:

- 1) Se si tratta di materie NON disciplinate dal regolamento, l'assemblea può sempre farlo a condizione che venga rispettata la maggioranza prevista dal 2° comma dell'art. 1136 c.c. (la maggioranza degli intervenuti a almeno la metà del valore dell'edificio)
- 2) Se si tratta di norme riguardanti l'uso ed il godimento delle parti comuni o la tutela del decoro, sono modificabili con la maggioranza prevista dal 2° comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza degli interventi ed almeno la metà del valore dell'edificio)

Un'ipotesi particolare è rappresentata dalla ripartizione delle spese che, secondo l'art. 1123 c.c. potrebbe essere derogata esclusivamente mediante una CONVENZIONE. Questo rappresenta l'espressione dell'autonomia negoziale di ogni singolo condomino, anche se sono esclusi poteri modificativi sottratti alla decisione del singolo, in quanto eventuali deroghe, potrebbero derivare solamente da una convenzione.

Infatti, ogni spesa maggiore perdurante nel tempo, rappresenta una diminuzione del valore della proprietà del singolo, pari all'ammontare del maggior contributo versato.

Di conseguenza, deve ritenersi affetta da NULLITA' la delibera assembleare con la quale senza il consenso di tutti i condomini, (UNANIMITA') vengano modificati i criteri legali, dal momento che la ripartizione delle spese per la prestazione dei servizi è fatta nell'interesse di tutti. Per tale motivo il compito dell'amministratore diventa particolarmente delicato se si decide di modificare il regolamento contrattuale, che ha efficacia anche nei confronti del COSTRUTTORE dell'edificio, unico ed originario proprietario del bene immobile, che lo ha predisposto e che è tenuto a rispettarlo anche se, titolare di alcune proprietà esclusive.

### **REGOLAMENTO ASSEMBLEARE**

Riproduce, di fatto, le norme del codice civile per quanto concerne l'uso delle cose comuni, la tutela, il decoro dell'edificio, nonché la ripartizione delle spese. Solo per volontà di tutti gli interessati, possono essere stabilite regole che limitano reciprocamente l'uso della proprietà esclusiva in quanto,

particolari limitazioni nell'uso della cosa comune possono essere imposte esclusivamente per un miglior godimento del bene comune.

Il regolamento può ampliare o restringere i poteri dell'amministratore

In caso di REVISIONE dello stesso occorre distinguere se:

- 1) l'iniziativa arriva da uno o più condomini, dal momento che il 2° comma dell'art. 1138 c.c. consente a ciascuno di prendere l'iniziativa per la revisione di un regolamento esistente o per esonerare un condominio dal partecipare ad una spesa. In questo caso, occorrerà la maggioranza qualificata, prevista dal 2° comma dell'art. 1136 c.c.
- 2) Per ILLEGGITTIMITA' di alcune norme. Nel caso in cui, l'amministratore nutre dei dubbi circa la legittimità del regolamento da applicare, farà bene a portare la questione in assemblea, in maniera tale che sia quest'ultima ad assumersi eventuali responsabilità. Anche perché per abrogare delle norme contrarie alla legge non occorre alcuna maggioranza, mentre sarà essenziale il "quorum" previsto dal 2° comma dell'art. 1136 c.c. per sostituirne alcune con altre conformi alla legge.

Una particolare ipotesi di previsione riguardai i regolamenti anteriori al 1942, data di entrata in vigore del codice civile.

### **CONDOMINIO SPROVVISTO di REGOLAMENTO**

Qualora non vi fosse alcun Regolamento, l'Amministratore su decisione propria o perché sollecitato da un condomino, nel caso in cui fosse obbligatorio, dovrà prendere l'iniziativa per formarne uno e procedere alla relativa approvazione.

La Cassazione ha precisato che la sede più appropriata per questo adempimento, è l'assemblea appositamente convocata per questa decisione. Potrebbe sempre accadere che per i numerosi articoli da approvare, saranno necessarie più sedute. L'importante è che, le delibere siano prese tutte a maggioranza qualificata come richiesto dal 2° comma dell'art. 1136 c.c. Una volta approvato, il Regolamento dovrà essere trascritto nel registro delle assemblee tenuto dallo stesso Amministratore.

Un nuovo orientamento del 4° comma dell'art. 1138 c.c. ha stabilito che le norme relative al regolamento di condominio, NON possono impedire ai vari condòmini di **possedere o detenere animali domestici in casa**, a meno che non si tratti di una specie pericolosa.

La disposizione che ha "liberalizzato" la possibilità di tenere animali domestici nei condomini, è sicuramente una delle novità più rilevanti della riforma. La nuova norma, comunque, potrebbe amplificare il pericolo di litigiosità tra i proprietari. L'articolo 1138 del Codice civile, come modificato dalla L. 220/2012 prevede che non si possa vietare la possibilità di detenere animali domestici.

Di recente, infatti, i **giudici di legittimità** hanno sancito "*un vero e proprio diritto soggettivo all'animale da compagnia*" legittimando un'interpretazione evolutiva e maggiormente indirizzata ai nostri tempi.

Tale principio è stato ribadito **dalla** Cassazione con il decreto 13 marzo 2013, **che** ha disposto: "*il gatto, come il cane*", ai fini della legge può essere valutato come un membro della famiglia per cui, in virtù di queste

ragioni, può essere “*collocato presso il coniuge separato con regolamento di spese analogo a quello del figlio minore*”.

Nel primo testo della riforma, il divieto toccava gli “animali da compagnia”, mentre nella stesura definitiva dell’articolo 1138 del Codice, subentra la definizione **animali “domestici”**, di conseguenza, risulta interdetta la possibilità, di vietare la presenza nel condominio di **animali esotici** (come ad esempio i serpenti), mentre qualche dubbio rimane per **cricketti, furetto e conigli**.

E’ buona norma, comunque, rispettare le disposizioni contenute nell’ordinanza del **ministero della Salute**, entrata in vigore il **23 marzo 2009**, la quale prevede nei confronti del proprietario, l’obbligo di mantenere in ordine e pulita l’area di passaggio dell’animale e di utilizzare il guinzaglio, inoltre, qualora gli animali avessero indole aggressiva, sarebbe preferibile usare anche la museruola.

Rimane comunque vigente la responsabilità civile derivante dall’art. 2052 c.c. nonché quella penale a carico dei proprietari, nell’ipotesi in cui derivino danni o lesioni a persone, animali o cose, nonché l’obbligo di stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile, per eventuali danni causati dal proprio cane a terzi.

Infine, è giusto ricordare che, in caso di detenzione di animali domestici in sede condominiale, non è possibile che gli stessi siano lasciati liberi di circolare negli spazi comuni, senza le opportune cautele.

I proprietari degli animali, debbono tenere sempre un comportamento congruo al dovere che impone loro, di non nuocere alla quiete ed all'igiene degli altri.

Inoltre, è sempre necessario evitare rumori molesti od odori sgradevoli per i quali, si può chiedere la cessazione della turbativa derivante dalla violazione delle norme relative alla immissioni, come previsto dall'art. 844 del Codice civile. In questa eventualità si può proporre la domanda di allontanamento dell'animale dall'abitazione in base all'articolo 700 del Codice di procedura civile. (c.d. provvedimento di urgenza)

Nel caso di immissioni rumorose, inoltre, è possibile avanzare la stessa richiesta, purché sussistano i requisiti per il reato di **“disturbo del riposto delle persone”** (articolo 659 del Codice civile)

Elemento essenziale di questa fattispecie consiste nel fatto che si sta arrecando disturbo ad un numero indeterminato di individui. Infine, **gli animali non debbono essere abbandonati**, senza alcun controllo, per un **lungo periodo di tempo, sul balcone o nelle abitazioni** dal momento che, queste circostanze potrebbero far ipotizzare il **reato di “omessa custodia”** (articolo 672 del Codice penale).

Anche le **TABELLE MILLESIMALI** con la quota di proprietà vanno allegate al Regolamento, così come previsto dall'art. 68 delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Le quote, generalmente sono rilevabili dagli atti di acquisto che, dovrebbero essere in possesso dell'amministratore.

Nel caso in cui la tabella non sia ricavabile dall'atto di compravendita, occorrerà formarne e farne approvare una, altrimenti non si potrà provvedere al regolamento di condominio, dal momento che, mancando la

determinazione del valore delle quote, potrebbe essere impossibile calcolare le maggioranze.

Il regolamento, SI PERFEZIONA, se viene approvato ai sensi del 2° comma dell'art. 1138 c.c. e, se nessuno dei condomini dissenzienti o assenti provveda a contestarlo. Solo in questa maniera diventa volontà collettiva e tutti sono obbligati ad osservarlo, compresi eredi ed aventi causa.

Ai condomini ASSENTI, l'amministratore deve mandare la copia del verbale contenente il testo del regolamento, per poter consentire eventuali impugnazioni entro i termini previsti dall'art. 1137 c.c. (30 giorni).

### **MODIFICA del REGOLAMENTO**

Non tutte le disposizioni contrattuali possono essere modificate. Ne deriva quindi che le disposizioni regolamentari, a differenza di quelle contrattuali, possono essere modificate mediante delibera assembleare con la maggioranza prevista dal 2° comma dell'art. 1136 c.c. Quindi hanno natura contrattuale, solamente le disposizioni che vanno ad intaccare i diritti soggettivi e gli obblighi di ciascun condomino.

### **TABELLE MILLESIMALI**

Rappresentano il documento matematico, mediante il quale si misura il valore di una parte del bene comune, comparata con l'intero bene e, tale proporzione matematica ha come termine di paragone il numero 1000.

La loro formazione è prevista dall'art. 68 delle disposizione di attuazione al codice civile e riguarda, la ripartizione delle spese ed il "quorum" necessario per le maggioranze assembleari.

### **TABELLE CONTRATTUALI**

Dette anche convenzionali, poiché predisposte dall'originario proprietario dell'edificio ed accettate dagli acquirenti iniziali dei singoli piani. Generalmente risultano trascritte nell'atto di compravendita.

Costituiscono una specie di statuto per la collettività condominiale nonché fonte di diritti ed obblighi per i singoli condomini. Possono essere rivedute esclusivamente con il consenso unanime (UNANIMITA') di tutti i condomini o per un atto dell'autorità giudiziaria. Per modificare queste tabelle occorre la convocazione di tutti i condomini unitamente al loro consenso, altrimenti la decisione è affetta da nullità.

### **TABELLE DELIBERATIVE**

Non sono di natura contrattuale, poiché approvate mediante una delibera presa dall'assemblea condominiale. Dalla giurisprudenza sono definite "tabelle di gestione o di uso".

In questo caso i valori millesimali possono essere rettificati o modificati anche nell'interesse di UN SOLO condomino con la maggioranza QUALIFICATA prevista dal 2° comma dell'art. 1136 c.c. nel caso in cui:

- 1) sono conseguenza di un errore oppure
- 2) quando a seguito delle mutate condizioni dell'edificio derivanti da sopraelevazione, da incremento di superficie o diminuzione delle unità immobiliari è alterato per più di 1/5 il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

Il relativo costo sarà sostenuto da colui o coloro che hanno dato luogo alla variazione.

Per quanto concerne la REVISIONE, si rileva che in giudizio, può essere convenuto solamente il condominio in persona dell'amministratore, il quel

dovrà darne notizia all'assemblea dei condomini. Nel caso non adempisse quest'obbligo, potrebbe essere revocato e tenuto al risarcimento di eventuali danni.

Secondo un orientamento giurisprudenziale consolidato, le tabelle millesimali possono essere approvate per “**facta concludentia**”, ossia applicate ed osservate per un lungo periodo di tempo. Il consenso, infatti, non richiedendo la forma scritta in quanto non incide su una situazione di diritto reale, può manifestarsi anche con la ripetizione di un determinato comportamento per un lungo periodo di tempo. Lo stesso discorso vale per eventuali modifiche, come ad esempio la ripartizione alle spese che, se contenuta in un regolamento di natura contrattuale, può essere innovata in base al principio dell'autonomia stabilito dall'art. 1322 c.c. poiché non è richiesta la forma scritta, ma solo il consenso di tutti i condomini, espresso anche per “fatti concludenti”, ossia mediante un comportamento ripetuto nel tempo.

Qualora una ripartizione delle spese, venga approvata in assemblea, non impugnata ed applicata concretamente, costituisce un comportamento oggettivo che indirettamente indica la volontà di tutti i condomini, sia di quelli che hanno partecipato alla votazione sia di quelli che solo successivamente aderiscono alla decisione di adottare un diverso criterio di ripartizione delle spese.

Anche perché la ripartizione delle spese per la manutenzione straordinaria secondo criteri differenti da quelli contemplati nel regolamento contrattuale con la relativa tabella, costituisce una manifestazione di volontà socialmente riconoscibile e rilevante rispetto al sistema preesistente.

Il comportamento configurato dalla ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria secondo un criterio difforme da quello previsto nella tabella induce a ritenere che, vi è un preciso intento dei condomini di modificare la tabella concernente le spese.

Comunque alla base di tutto occorre sempre rispettare il “quorum” previsto dal 2° comma dell’art. 1136 c.c.

Quindi in presenza di modifiche evidenti della superficie delle singole unità immobiliari si potrà portare il problema all’attenzione dell’assemblea per ridistribuire i millesimi in base alla nuova situazione che si è venuta a creare, fermo restando il fatto che potrà sempre essere effettuata l’impugnazione della decisione. Inoltre contrariamente al passato dove dovevano essere citati tutti i condomini, attualmente in giudizio, deve essere chiamato esclusivamente l’amministratore del condominio.

Con la riforma apportata dalla Legge n. 220/2012 i valori delle singole unità immobiliari possono essere rettificati o modificati solamente all’unanimità, mentre è sufficiente la maggioranza QUALIFICATA solamente se vi è un errore o per le mutate condizioni di una parte dell’edificio, qualora fosse alterato per più di 1/5 il valore dell’unità immobiliare anche di un solo condomino, il quale, se ha dato origine alla variazione, sarà tenuto a sostenere i relativi costi.

Quindi le tabelle LEGALI applicano i principi proporzionali, mentre le tabelle CONVENZIONALI possono derogarli in quanto, potrebbero prevedere la ripartizione di una spesa in parti uguali.

Inoltre le tabelle LEGALI possono essere approvate con la maggioranza prevista dal 2° comma dell'art. 1136 c.c., mentre per le tabelle CONVENZIONALI è necessaria l'UNANIMITA'