

Il regolamento di condominio

Il condominio è un ente di gestione che si costituisce senza alcuna formalità immediatamente dopo la costruzione dell'edificio e la vendita anche di uno solo degli appartamenti di proprietà esclusiva.

L'assemblea condominiale può adottare qualsiasi deliberazione inerente alla gestione condominiale, anche se non è stata redatta la tabella millesimale per la ripartizione delle spese, e anche se soprattutto non è stato ancora approvato e trascritto un regolamento condominiale.

Se i condomini sono in numero maggiore di dieci è obbligatorio dotarsi di un regolamento condominiale ai sensi dell'art. 1138 del Codice Civile

I dettami del regolamento di condominio, relativi all'uso delle cose comuni, vincolano i condomini e devono essere osservati non solo dai proprietari condomini, ma anche da coloro che utilizzano le proprietà esclusive, quali i conduttori e i comodatari dei singoli appartamenti costituenti l'edificio. Nel caso un conduttore violi una clausola del regolamento, per tale inadempimento nei confronti del condominio è responsabile comunque il condomino proprietario (il quale è sempre il capro espiatorio di tutto).

Regolamento contrattuale e assembleare

Il regolamento contrattuale è quello predisposto dall'unico costruttore o proprietario dell'edificio e fatto accettare dagli acquirenti delle singole unità immobiliari con il rogito notarile.

Il regolamento assembleare è quello approvato dall'assemblea dei condomini ex art. 1138 del Codice Civile.

Il regolamento contrattuale contiene sia norme regolamentari che norme propriamente contrattuali. Hanno natura contrattuale le disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi di ciascun condomino, mentre hanno natura regolamentare le norme riguardanti le modalità d'uso delle cose comuni e in genere l'organizzazione e il funzionamento dei servizi condominiali. Devono essere considerate clausole contrattuali, anche quelle riguardanti l'uso delle cose comuni, quando dalla loro eventuale modifica possa derivare un pregiudizio ai diritti che ciascun condomino ha sulla cosa comune.

Le norme regolamentari sono suscettibili di variazione con una delibera adottata dalla maggioranza prevista dal secondo comma dell'art. 1136 del Codice civile, vale a dire con una maggioranza di cinquecento millesimi e la maggioranza degli intervenuti all'assemblea.

Le norme contrattuali possono essere modificate soltanto con l'approvazione all'unanimità di tutti i condomini rappresentanti l'intero valore dell'edificio e in particolare con un voto manifestato in forma scritta. Tra le clausole di cui trattasi rientrano quelle che stabiliscono i criteri di ripartizione delle spese, incidendo le stesse sulla sfera soggettiva dei condomini. In ogni caso qualora le spese di manutenzione di alcune parti dell'edificio siano attribuite soltanto ad alcuni condomini, la presunzione di comproprietà opera a favore esclusivamente di tali condomini.

E' legittima una deroga ai criteri di riparto previsti dall'art. 1123 Codice civile compresa la clausola di esonero parziale di una singola unità dal contributo alle spese, soprattutto se il regolamento del condominio è stato predisposto anteriormente all'entrata in vigore dell'attuale Codice civile. In sostanza il regolamento contrattuale predisposto dall'originario unico proprietario dello stabile costituisce un contratto e assume forza vincolante in quanto accettato dai singoli acquirenti dei diversi appartamenti dello stabile, mediante atto specifico di adesione consensuale contenuto sostanzialmente nel rogito d'acquisto dell'immobile.

Il regolamento contrattuale costituisce una convenzione pattuita tra tutti gli acquirenti dello stabile in condominio, dove possono essere inserite clausole vincolanti per tutti i condomini anche se in difformità della normativa legislativa purché non si tratti ovviamente di norme inderogabili per legge (art. 1138, ultimo comma Codice civile). E' ammissibile l'inserimento nell'ambito del regolamento contrattuale, di una ripartizione delle spese condominiali diversa da quella stabilita dalla legge.

Con il regolamento contrattuale, predisposto dall'originario proprietario dell'intero stabile e non adottato in base all'art. 1138 del Codice civile dall'assemblea condominiale, è possibile porre limiti alle proprietà esclusive private, come per esempio vietare di apporre insegne, targhe o qualunque altra attrezzatura simile sui muri perimetrali comuni dell'edificio cioè porre limiti all'aspetto architettonico dell'edificio.

Altri divieti possono essere fissati con regolamento contrattuale come i divieti sulla destinazione dei singoli appartamenti di proprietà esclusiva . Tali limitazioni configurano un vero e proprio onere reale e quindi per essere validi devono essere stati accettati da tutti i condomini come avviene per l'appunto nell'ambito di un regolamento condominiale contrattuale accettato da tutti gli acquirenti dei singoli appartamenti di proprietà esclusiva.

I limiti di destinazione alla proprietà esclusiva possono anche essere deliberati dall'assemblea condominiale purché adottati all'unanimità da tutti i condomini costituenti il condominio. I limiti di destinazione degli appartamenti di proprietà individuale normalmente ineriscono l'uso abitativo che non può essere mutato in uso diverso cioè in usi particolari quali studi medici, palestre, discoteche, ovvero altre attività pericolose o rumorose e che possono pertanto essere vietate nell'ambito condominiale.

Anche i conduttori di singole unità immobiliari sono obbligati ad osservare le norme del regolamento condominiale nei limiti e con le facoltà che eventualmente competono ai condomini loro locatori.