

I LIMITI AL REGOLAMENTO ELABORATO DAL COSTRUTTORE

L'art. 1138 c.c. rubricato il “*Regolamento Contrattuale*” prevede l’obbligo di redigere un regolamento di condominio quando vi sono più di dieci condomini. Diversamente la sua redazione è facoltativa da parte dei condomini, ma una volta predisposto verranno applicate le stesse regole e norme previste per quello obbligatorio e avrà la stessa efficacia.

Il Regolamento condominiale viene generalmente distinto in due categorie:

- Il **regolamento assembleare**: qualora si limitano a disciplinare l’uso dei beni comuni; i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell’edificio e quelle relative all’amministrazione (1138 c.c.)
- Il **regolamento di natura Contrattuale**: si tratta di un vero e proprio contratto redatto dall’originario proprietario dell’edificio condominiale può essere sottoscritto, o al momento della formazione del condominio (ad es: quando il costruttore vende tutte le unità immobiliari e all’atto di acquisto viene allegato un regolamento che viene specificatamente approvato da tutti i condomini) oppure in un secondo momento quando i condomini decidono di mettersi d’accordo e di disciplinare contrattualmente determinati aspetti della gestione del condominio.

Qual è la differenza tra i due regolamenti al di là dell’origine è la loro natura e nella modifica:

Il regolamento assembleare può contenere solamente il contenuto di cui alla norma ex art. 1138 c.c. il regolamento contrattuale, invece, può avere norme che limitano i diritti dei condomini sulle parti comuni e sulle parti esclusive (ad esempio: il divieto al condomino di destinare la propria unità immobiliare ad ufficio o ad attività di ristorazione ecc...), inoltre, secondo la cassazione costante nel tempo, **il regolamento contrattuale può avere anche natura assembleare**, vale dire contenere norme conformi a quanto disposto dall’art. 1138 c.c., in questo caso le maggioranze necessarie per modificare il regolamento contrattuale saranno le stesse del regolamento assembleare, dunque modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta all’art. 1136 II comma c.c. (*con la maggioranza dei voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell’edificio*).

Nel caso di modifica delle clausole di natura contrattuale possono essere modificate solamente dall’unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare

maggioritaria ad esempio, ti chiedo la modifica della destinazione d'uso dell'appartamento in ufficio, in tal caso necessita il consenso da parte di tutti i condomini di converso, se la clausola del regolamento che vieta il parcheggio nel cortile (o che vieta un qualsiasi uso del cortile) è meramente regolamentare, questa può essere modificata con una delibera dell'assemblea approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 5, c.c. (non essendo richiesta l'unanimità dei consensi) .

Quando il regolamento contrattuale diventa vincolante per i condomini?

Il regolamento condominiale predisposto dall'originario ed unico proprietario dell'edificio è **vincolante per gli acquirenti** delle singole unità immobiliari qualora ricorrano alcuni requisiti:

- Allorquando il regolamento di natura contrattuale sia stato approvato espressamente dall'acquirente e sia stato richiamato in modo chiaro nei singoli atti di acquisto; dunque, **il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presti volontaria adesione riportandolo espressamente nel contratto di compravendita.** (*Cass. n. 856/2000*).
- **Nulla la clausola contrattuale** con la quale il costruttore si **riserva** la facoltà di redigere il regolamento di condominio dopo la vendita delle unità immobiliari, quindi, in un momento successivo alla redazione del rogito. In tal caso, **non avrebbe alcuna efficacia** tale regolamento redatto dal medesimo costruttore, dopo la vendita dall'immobile. Poniamo un esempio: se il costruttore, in tale regolamento, redatto successivamente all'acquisto dell'immobile, può riservarsi la proprietà esclusiva di alcune parti dell'edificio che, invece di norma sono in comunione (aree aperte, lastrico solare ecc...), dunque tale riserva non alcun effetto nei confronti degli acquirenti (*Cass. sen. N. 8606/2014*).

L'obbligo assunto dall'acquirente, nel contratto di compravendita del singolo appartamento, di rispettare il regolamento di condominio da predisporre in futuro a cura del costruttore, è valido ed obbligatorio per tutti?

-Ovviamente No, poiché il richiamo ha rilievo se operato con riferimento ad un determinato regolamento già esistente al momento del singolo atto di acquisto, infatti, non vale, l'obbligo assunto dal acquirente, nel contratto di compravendita del singolo appartamento, di rispettare un qualsiasi regolamento di condominio da predisporre in

futuro dal costruttore, questo potrebbe essere valido solamente nei confronti dei soli sottoscrittori dell'atto.

Il regolamento di natura contrattuale può rappresentare quella diversa convenzione di cui parla l'art. 1123 c.c. "riparazione delle spese" in modo differente da quelli che sono i criteri indicati dalla legge.

Premesso che esistono delle norme assolutamente inderogabili, norme che neanche il regolamento di origine contrattuale può modificare, così ad esempio, non si può modificare l'art. 1136 c.c. in materia di quorum deliberativi e costitutivi delle delibere delle assemblee condominiali.

In riferimento alla norma contenuta all'art. 1123 c.c. **ha carattere dispositivo**, il che vuol dire che essa trova applicazione laddove le parti non abbiano diversamente stabilito. In questo modo si dà l'opportunità ai partecipanti al condominio di decidere in piena autonomia i criteri di ripartizione delle spese più equi nella loro situazione. Solo l'eventuale mancanza di accordi *inter partes*, quindi, consente l'applicazione delle disposizioni codicistiche.

È l'**art. 1123 c.c.** detta le **regole secondo le quali ripartire le spese** tra i singoli condomini, sulla base di **tre criteri** principali:

- 1) il primo, generale, della ripartizione in **proporzione** al valore della proprietà;
- 2) in **ragione dell'uso** che ogni condomino può fare delle cose comuni;
- 3) il **godimento** che può trarne.

Difatti, il **primo comma dell'art. 1123 c.c.**, analogamente al principio di proporzionalità dei diritti dei comproprietari sulle cose comuni in base al valore della proprietà di ciascuno, ha inteso fissare il criterio generale di ripartizione delle "*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*" che vanno sostenute da tutti i condomini "***in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione***".

Attraverso l'inciso finale, "***salvo diversa convenzione***", inserito nel primo comma dell'art. 1123 c.c., il legislatore del '42 ha esplicitamente previsto la derogabilità ai principi generali di ripartizione delle spese condominiali fissati dallo stesso articolo.

Secondo l'orientamento giurisprudenziale maggioritario, poiché l'art. 1123 c.c. nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali non pone alcun limite alle parti, deve ritenersi **legittima la convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale**, purché contenuta in una delibera assembleare approvata all'unanimità da tutti i condomini, ovvero l'espressa convenzione posta in essere in esecuzione di una disposizione del regolamento condominiale di natura contrattuale (*Cass. n. 28679/2011*).

Questa libertà incontra un limite qualora **la convenzione sia contenuta un regolamento condominiale contrattuale predisposto dal costruttore**. La tendenza giurisprudenziale, più recente, è quella che tende a considerare clausole vessatorie, ad esempio, quelle disposizioni che limitano (o escludono) le spese in capo al costruttore per le unità immobiliari di sua proprietà. A tal proposito, per far valere in giudizio **la nullità delle eventuali clausole vessatorie** inserite nel regolamento predisposto dal costruttore venditore e accettato dai partecipanti, non sussiste la legittimazione processuale dell'amministratore di condominio, ma occorre un'azione esperita da (o nei confronti) di tutti i condomini (*Cass. N. 1234/95*).

Cosa succede se uno dei condomini vende il proprio appartamento? L'accordo sulla ripartizione delle spese varrà anche per l'acquirente?

Ovviamente No. Ai sensi dell'art. 1372 III comma c.c., il quale ci dice che il contratto non produce effetto rispetto ai terzi se non nei casi previsti dalla legge. Ciò significa che l'acquirente accetta l'accordo, sostituendosi al suo dante causa, oppure l'accordo non varrà alcuna efficacia nei suoi confronti.

Sono legittime le clausole del regolamento contrattuale che prevedono l'esenzione dalle spese per il costruttore ?

Assolutamente Si! Deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime.

Questo il principio di diritto applicato dal **Tribunale di Lecce con la sentenza n. 2077 del 26 aprile 2016**, secondo il Giudice Salentino, la clausola del regolamento condominiale che esenta dal pagamento delle spese di manutenzione ordinaria in favore dei proprietari

degli immobili invenduti e non utilizzati, approvata con il consenso di tutti i condomini, è legittima in quanto attuativa dell'art. 1123 c.c. Tale ultima disposizione, nell'enunciare il principio generale della ripartizione delle spese in misura proporzionale al valore della proprietà, consente ai condomini di derogare detto principio senza alcun limite, per cui è **legittima la convenzione che regolamenti il regime delle spese in modo diverso o che preveda esoneri delle spese a favore di alcuni condomini.**

Poiché essendo il **costruttore un “condomino” fino alla completa vendita di tutte le unità immobiliari**: l'art. 1123 c.c. nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con la conseguenza che deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime.

Facciamo un esempio: Tizio acquista un appartamento nel maggio dell'anno 2012 in un complesso di n. 27 appartamenti, al costruttore rimangono ancora da vender diversi appartamenti e le spese condominiali sono suddivise sui 11 acquirenti e niente a carico del costruttore per le unità immobiliari invendute. Sul regolamento condominiale è scritto che il costruttore non partecipa alla ripartizione delle spese per gli immobili invenduti (**deriva la liceità dell'esenzione delle spese per un condomino**).

Se gli altri immobili rimangono invenduti, o il costruttore li venda fra 10 anni, questi non paga mai le spese condominiali?

*“E’ legittimo l’esonero, parziale o totale, dalle spese condominiali in favore dell’originario costruttore che maturano sulle unità immobiliari invendute, se tale accordo è previsto dal regolamento contrattuale o da tutti i titoli di compravendita, atteso che le disposizioni di cui all’art. 1123 cod. civ. sono derogabili esclusivamente attraverso un atto di convenzione. L’esonero, tuttavia, non può avere **una durata superiore ai primi due anni finanziari del condominio**, a decorrere dalla data del primo atto di compravendita.*

Infatti, in caso di durata illimitata dell’esonero, questa pattuizione deve ritenersi vessatoria per il consumatore/acquirente e quindi bisognevole della seconda firma ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c. per espressa accettazione”.

Tanto premesso, si tratta di una clausola vessatoria che deve necessariamente essere approvata nello specifico, con una doppia firma in calce al contratto, per essere valida ed efficace, oltre i primi due anni a decorre dal primo rogito. Sul tuo rogito, in calce, c'è la doppia firma per l'approvazione specifica della clausola vessatoria in questione.

La disciplina della ripartizione delle spese condominiali contenuta in un regolamento di natura contrattuale, può essere innovata, in base al principio dell'autonomia contrattuale enunciato dall'art. 1322 c.c., da una nuova convenzione, la quale, non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta ai sensi dell'art. 1350 c.c., ma richiede il consenso di tutti i condomini. In tal modo il condominio non è stato messo nelle condizioni di scegliere quale modifica approvare, ma di accettare unitamente la proposta relativa a più punti sol perché interessato all'approvazione di uno solo di essi.

Palermo lì, 05 novembre 2016

Avv. Francesca Paola Quartararo